

Gut-^{05/2022} achten

Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines LIDL-Marktes in
Delitzsch, Richard-Wagner-Str. 9a,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

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

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Claude-Breda-Straße 7
06406 Bernburg

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll
Dortmund/Leipzig, 20.05.2022

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	20
5	Vorhabendaten	22
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	22
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	23
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	25
6	Auswirkungsanalyse	28
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (NVK Delitzsch 2018)	28
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	30
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	32
6.4	Prüfung der wohnortnahen Versorgung der kleinteiligen Nutzungen	35
6.5	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP Sachsen 2013)	36
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	39
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Delitzsch ist die Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort Richard-Wagner-Straße 9a von aktuell 998 m² auf 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF inkl. Eingangskoffer) projektiert. Darüber hinaus sollen am Standort gegenüber des LIDL-Marktes Flächen für Konzessionäre (Bäcker, Fleischer, Lotto/Toto sowie Apotheke) entstehen.

Der Vorhabenstandort bildet gem. Aktualisierung des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Delitzsch 2018¹ einen besonderen Nahversorgungsstandort.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren 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 NVK Delitzsch 2018,

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP Sachsen 2013.

¹ 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. Im Folgenden als **NVK Delitzsch 2018** benannt.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage wird der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß „Delitzscher Liste“; vgl. Stadt + Handel 2012, S. 131) für untersuchungsrelevant eingeschätzt².

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Mai 2022 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;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m² VKF)³.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 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 beiden Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil deutlich von den Angaben im NVK Delitzsch 2018 ab.

² Der Sortimentsbereich umfasst auch die Einzelsortimente Backwaren/Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Reformwaren und Tabakwaren.

³ 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 durchgeführt⁴. 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.

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Verschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 (Eigene Berechnungen) für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und dem Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen 2022.

Durch die neu entstehenden Wohneinheiten ergibt sich - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Delitzsch von 2,0 Personen⁶ - ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes zusätzlich entstehenden Wohneinheiten (+ rd. 700 Einwohner) als Bestandteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung angesehen und somit bei der Berechnung des perspektivischen Kaufkraftpotenzials nicht additiv hinzugerechnet.

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

⁶ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2021..

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 des LEP Sachsen.

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 Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen.

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

⁷ 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 gefordert, die „...die realistische Weise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

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 Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten LIDL-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2025). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen 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 diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2021). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie 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 Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. 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.

⁸ 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 [24.849] Einwohner⁹, 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 Einwohner¹⁰ aufweisen.

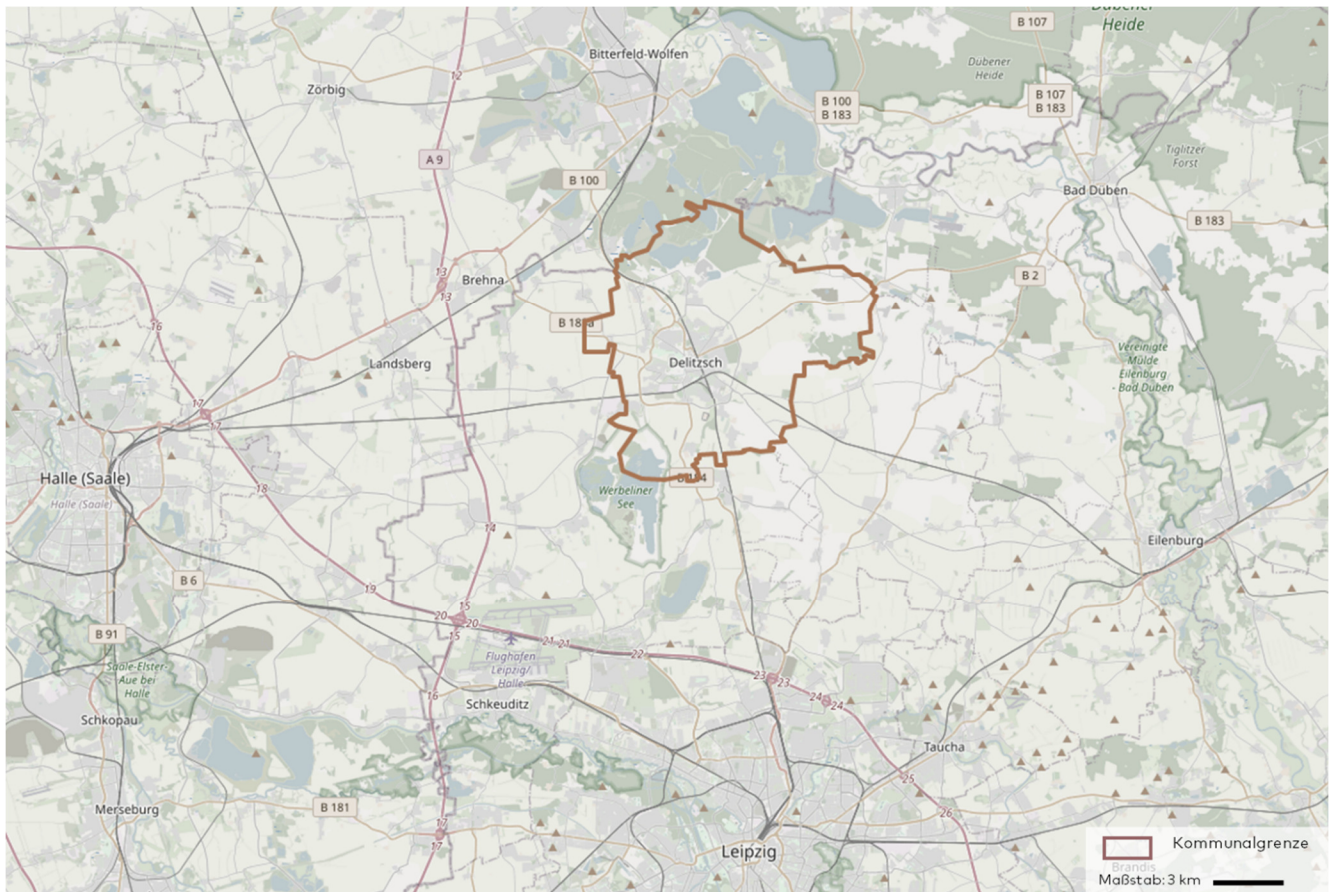
Durch die Lage im Ballungsraum Leipzig-Halle ist Delitzsch besonders verkehrsgünstig gelegen. Über die im Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen 183a und 184 ist Delitzsch sowohl an die Bundesautobahnen 9 und 14 als auch an die umliegenden Städte und Gemeinden (u. a. an die nahegelegenen Oberzentren 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).

⁹ Einwohnerdaten: Statistisches Landesamt Sachsen (Stand: 31.11.2021).

¹⁰ Vgl. Homepage der Stadt Delitzsch.

Abbildung 1: Lage in der Region



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

Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen wird für die Gemeinde Delitzsch bis Ende 2025 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,7 % prognostiziert. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum werden folgende Bevölkerungsentwicklungen prognostiziert:

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.11.2021)	Bevölkerung (Prognose 31.12.2025)	Bevölkerungsentwicklung in %
Delitzsch	24.849	24.675	- 0,7
Rackwitz*	1.687	1.683	- 0,2
Wiedemar*	1.252	1.257	0,4
GESAMT	27.788	27.615	- 0,4

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2022 sowie GfK 2021; * Teilbereiche der Kommunen im Untersuchungsraum, s. Kapitel 4.1).

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang von rd. „minus“ 0,4 % prognostiziert¹¹.

¹¹ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

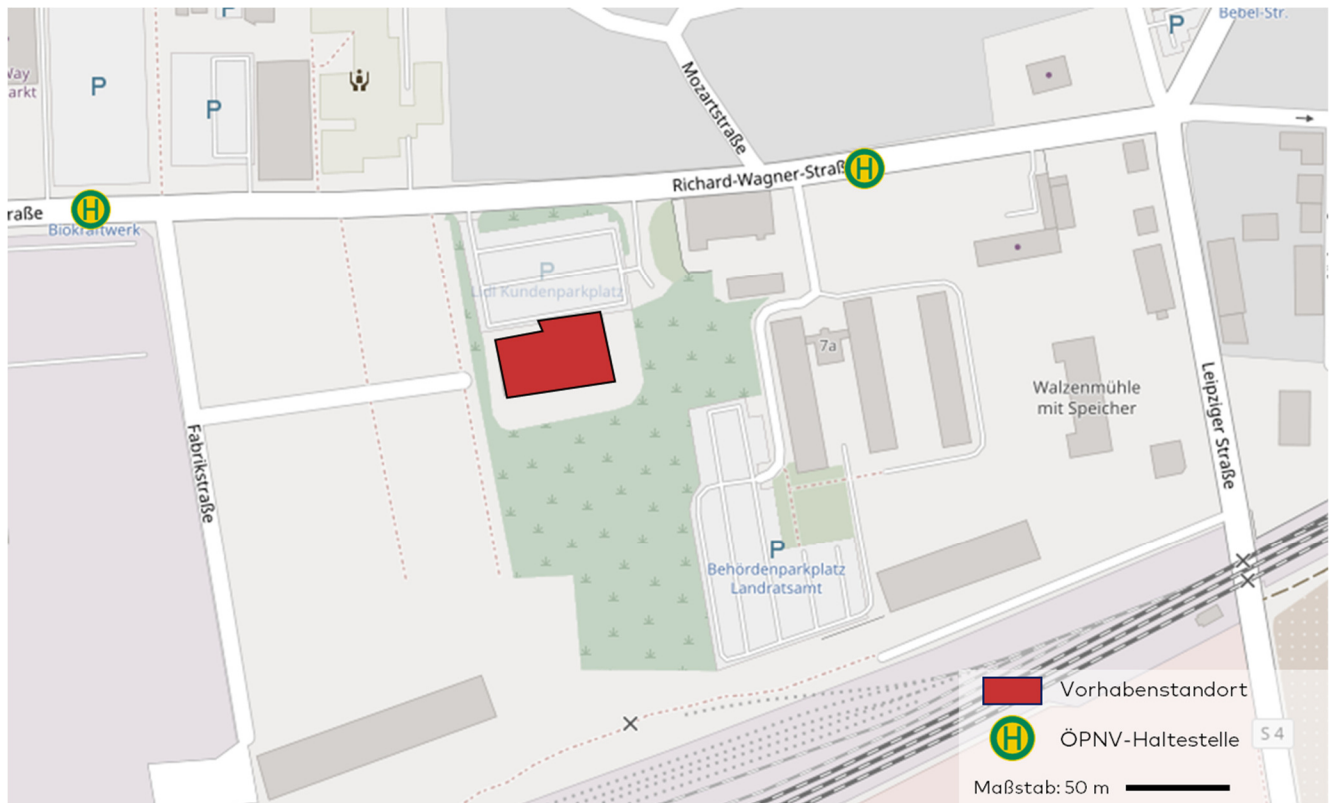
3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Richard-Wagner-Straße 9a im Südwesten der Kernstadt. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist durch Wohnnutzungen, öffentlichen Einrichtungen, gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen geprägt. In unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort ist zudem die Errichtung eines Förderschulcampus projektiert.

Der in Rede stehende Standort ist aufgrund seiner Bedeutung für die ergänzende Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten im Süden und Südwesten der Delitzscher Kernstadt gem. NVK Delitzsch 2018 als **besonderer Nahversorgungsstandort** eingestuft.

In der Nähe zum Bestandsmarkt LIDL sind mit der Schulze-Delitzsch-Siedlung im Bereich Schkeuditzer Straße und der Ehrenbergsiedlung im Bereich Hallesche Straße zwei Wohnbauentwicklungen projektiert, welche voraussichtlich bis zur Marktreife des Planvorhabens im Jahr 2025 fertiggestellt und bezugsfertig sein werden. Durch die neuentstehenden Wohneinheiten ergibt sich im direkten Umfeld des Planvorhabens ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Leipziger Straße und die Richard-Wagner-Straße gegeben. Am Vorhabenstandort besteht ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt aktuell über die Bushaltestelle „Landratsamt“ in rd. 100 m östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV und ÖPNV als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch in rd. 650 m fußläufiger Entfernung (südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs). Der nächstgelegene Wettbewerber (REWE) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich am Standort des Prima Einkaufs-Park (PEP) im Süden des Kernortes.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes 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 UNTERSUCHUNGSRAUMES

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 endet der Kerneinzugsbereich aufgrund des unterbrochenen Siedlungszusammenhangs auf Höhe der B 184. Im Norden wird der Kerneinzugsbereich durch die Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum sowie durch den Delitzscher Stadtpark, der als naturräumliche Barriere wirkt, begrenzt. Im Osten orientiert sich die Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes am Verlauf der als städtebauliche Barriere wirkenden Bahntrasse und wird zudem durch den systemgleichen Lebensmitteldiscounter Netto am Standort Beerendorfer Straße limitiert. Im Süden werden darüber hinaus die leicht vom Kernort abgesetzten Ortsteile Brodau, Selben, Zschepan und Döbernitz, für die das Vorhaben den nächstgelegenen bzw. nächstgelegenen alternativen Lebensmitteldiscounter darstellt, dem

Kerneinzugsgebiet zugeordnet. Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen, insbesondere da neben dem Planvorhaben kein weiterer strukturprägender Lebensmitteldiscounter in diesem Bereich angesiedelt ist.

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 bzw. nächstgelegenen alternativen Lebensmitteldiscounter darstellt. Im Süden umfasst das erweiterte Einzugsgebiet zusätzlich der Rackwitzer Ortsteil Zschortau, wo gegenwärtig kein weiterer strukturprägender Lebensmitteldiscounter angesiedelt ist und von dem das Planvorhaben für den motorisierten Individualverkehr u. a. über die B 184 gut zu erreichen ist. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

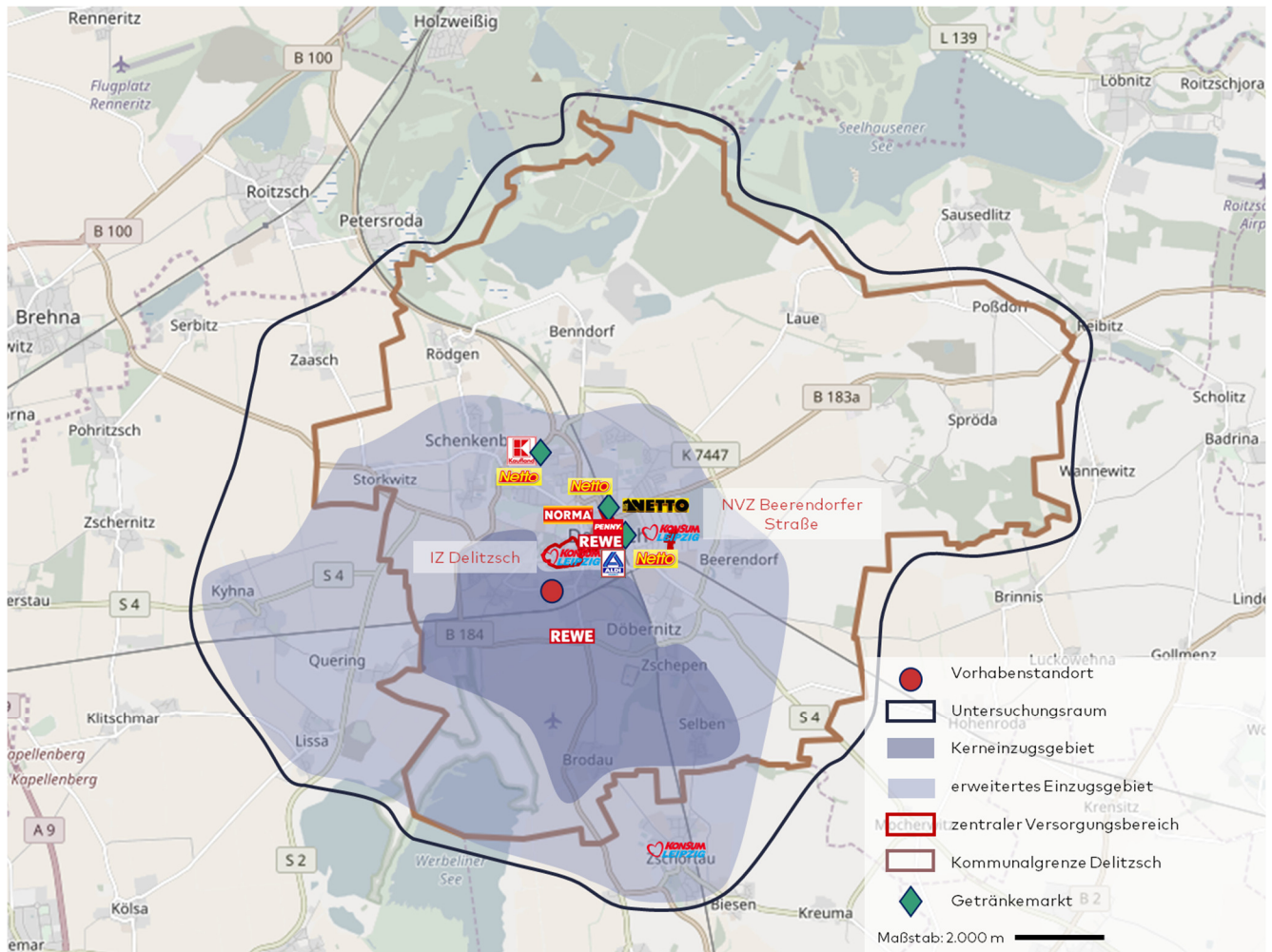
Ableitung des Untersuchungsraumes

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 wird darüber hinaus der zur Gemeinde Rackwitz zugehörige Ortsteil Zschortau, 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.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Delitzsch 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Untersuchungsraum befinden sich mit dem Innenstadtzentrum Delitzsch und dem Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße zwei zentrale Versorgungsbereiche.

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind diesbezüglich keine zu berücksichtigenden Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 700 und 1.200 m² und durchschnittlich rd. 890 m² VKF auf. Des Weiteren sind fünf Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 300 und 1.900 m² und durchschnittlich ebenfalls rd. 890 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

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 durch drei strukturprägende Getränkemärkte (Stand-Alone) und einen strukturprägenden Werksverkauf 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. 0,58 m² VKF NuG/EW)¹². Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert insbesondere auf den Verbrauchermarkt Kaufland zurückzuführen ist, welcher verkaufsflächenseitig die Angebotsstrukturen in der Stadt Delitzsch dominiert. 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 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Delitzsch	ZVB Innenstadtzentrum	4.300	21,9
	ZVB NVZ Beerendorfer Straße	700	3,7
	sonstige Lagen**	10.100	47,4
Rackwitz*	sonstige Lagen	< 500	< 2,0
Wiedemar*	sonstige Lagen	**	**
GESAMT***		15.400	74,1

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt LIDL (Planvorhaben); *** keine nennenswerten Angebotsstrukturen; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

¹² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

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.

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. 93) erzielt (IfH Köln 2021).

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

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Einwohner (Stand: 31.11.2021)	Kaufkraft NuG in Mio. Euro
Delitzsch	24.849	61,9
Rackwitz (teilweise)	1.687	4,2
Wiedemar (teilweise)	1.252	3,1
GESAMT	27.788	69,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2022; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹³ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise z. T. nicht erfassten kleinteiligen Strukturen; s. Kapitel 2) im Untersuchungsraum rd. 119 % und in der Stadt Delitzsch rd. 130 %. 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. 0,58 m² VKF NuG/EW im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (Delitzsch: 0,63 m² VKF NuG/EW). Die Gegenüberstellung der ermittelten sortimentsspezifischen Umsätze (s. Kapitel 4.2)

¹³ 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.

mit der oben stehenden 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 struktur-prägenden 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 Umbauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2025 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in der Stadt Delitzsch mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,7 % bis Ende 2025 zu rechnen¹⁴. Im Untersuchungsraum beträgt dieser Wert insgesamt rd. „minus“ 0,6 %.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel angesichts der noch ungewissen Folgen der COVID-19-Pandemie i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. „minus“ 0,6 % bzw. rd. „minus“ 0,4 Mio. Euro auf rd. 68,8 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese leicht negative Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

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

¹⁴ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stichtage 31.11.2021 und 31.12.2025). Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die zu erwartenden Wohnbautentwicklungen im näheren Umfeld des Planvorhabens nicht gesondert in die Berechnung eingestellt.

absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

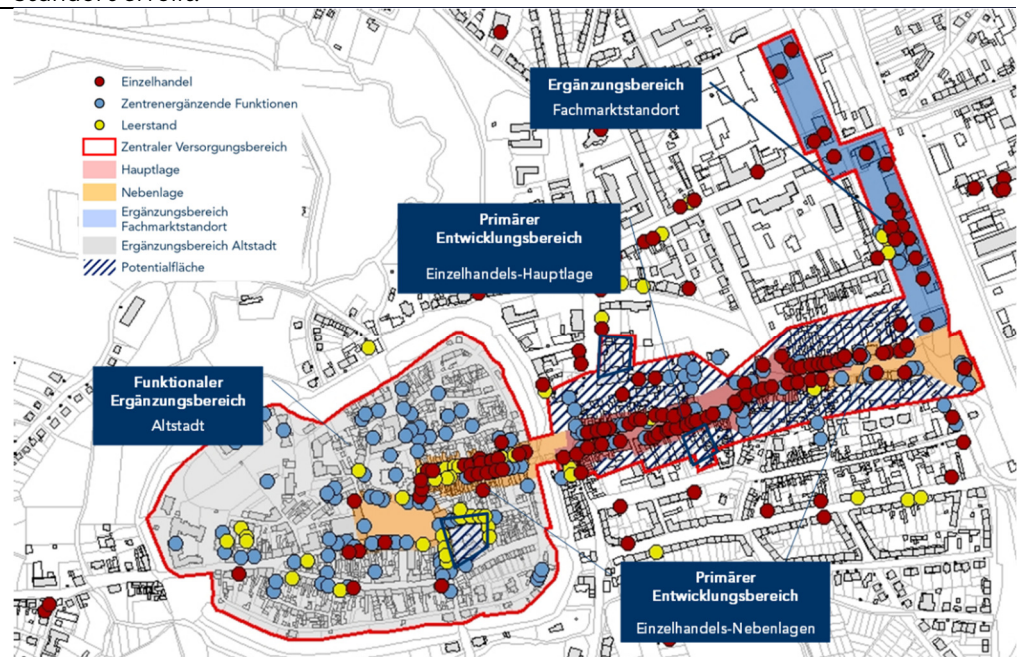
Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch (Stadt + Handel 2012) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch

Lage	
Verortung	Ortskern der Stadt Delitzsch
Distanz zum Vorhaben	650 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 Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich. Den Angebotsschwerpunkt stellen die großzügig dimensionierten Fachmarktkonzepte 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, Netto, 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.

Abgrenzung des ZVB

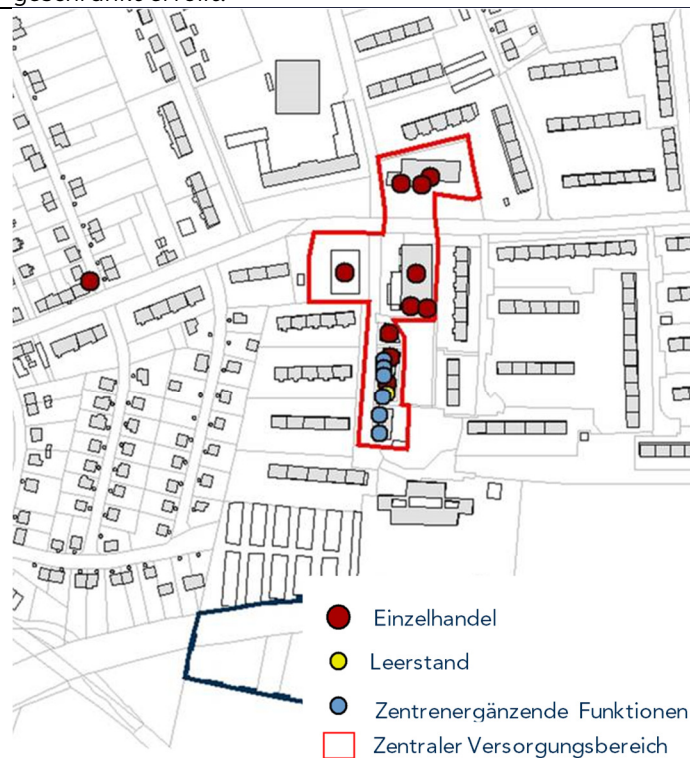
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Delitzsch 2012, S. 35ff; 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. 2,9 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 Bushaltestpunkt „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 nur eingeschränkt erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Delitzsch 2012, S. 58ff; 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 Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Die den Standort LIDL umgebende, städtebauliche Struktur ist durch Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen geprägt. Der Vorhabenstandort ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch mittels ÖPNV gut zu erreichen;
- Der LIDL-Markt übernimmt eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Nahversorgung im Bereich der westlichen und südwestlichen Kernstadt sowie in den abgesetzten Ortsteilen im Süden der Stadt Delitzsch. In diesem Kontext kann dem Lebensmitteldiscounter eine über den wohnungsnahen Bereich hinausgehende, auf die wohnstandortnahe Versorgung ausgerichtete Versorgungsfunktion zugesprochen werden. Demnach wird der Vorhabenstandort im fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept als besonderer Nahversorgungsstandort eingeordnet (vgl. NVK Delitzsch 2018, S. 30f);
- Im Südwesten der Kernstadt von Delitzsch sind mit der Schulze-Delitzsch-Siedlung im Bereich Schkeuditzer Straße und der Ehrenbergsiedlung im Bereich Hallesche Straße zwei Wohnbauentwicklungen projektiert, welche voraussichtlich bis zur Marktreife des Planvorhabens im Jahr 2025 fertiggestellt und bezugsfertig sein werden. Durch die neuentstehenden Wohneinheiten ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen. Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben aufgrund der räumlichen Nähe zu den entstehenden Wohneinheiten einen gewissen Teil der dadurch zusätzlich zur Verfügung stehenden sortimentsspezifischen Kaufkraft direkt binden kann;
- Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter durchschnittlich rd. 890 m² VKF auf. Des Weiteren sind fünf Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen von durchschnittlich ebenfalls rd. 890 m² VKF im Untersuchungsraum verortet. Der in Delitzsch ansässige Verbrauchermarkt Kaufland ergänzt den Betriebstypenmix des Lebensmitteleinzelhandels und offeriert ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot (> 2.500 m² VKF). Das Angebot wird zudem durch drei strukturprägende Getränkemärkte (Stand-Alone) und einen strukturprägenden Werksverkauf arronziert.
- Der zum Planvorhaben nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch in rd. 650 m fußläufiger Entfernung (südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs). Der nächstgelegene Wettbewerber (REWE) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich am Standort des Prima Einkaufs-Park (PEP) im Süden des Kernortes von Delitzsch;

- Die Kaufkraftkennziffer in Delitzsch und im Untersuchungsraum beträgt 93 (IFH 2021) und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100);
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt aktuell rd. 119 %. Dieser Wert korreliert mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,58 m² VKF NuG/EW). Dieser überdurchschnittliche Wert ist 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;
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich bis Ende 2025 ein leichtes Absinken der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. „minus“ 0,6 % bzw. rd. 0,4 Mio. Euro auf rd. 68,8 Mio. Euro;
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: von den strukturprägenden Betrieben (ohne Getränkemärkte, inkl. Planvorhaben) sind drei Lebensmittelsupermärkte sowie zwei Lebensmitteldiscounter in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich angesichts der kaum mehr steigerbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere für die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Delitzsch, hier vor allem die systemgleichen Lebensmitteldiscounter, 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 innerstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Ergänzend zum Planvorhaben LIDL ist die Ansiedlung von Konzessionären (aktuell vorgesehen: Bäcker (BGF 120 m²), Fleischer, Apotheke, Lotto/Toto (BGF je 110 m²)) vorgesehen. Für diese ist noch keine abschließende VKF projektiert, so dass nachfolgend eine Worst Case-Annahme für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel getroffen wird.

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

Tabelle 6: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m²	VKF Planung in m²	VKF-Differenz in m²
LIDL				
Nahrungs- und Genussmittel	80	798	1.200	+ 402
Drogeriewaren	11	100	150	+ 50
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	9	100	150	+ 50
LIDL Gesamt	100	998	1.500	+ 502
Konzessionäre (Apotheke, Lotto/Toto, Fleischer, Bäcker exkl. Café-Bereich¹⁵)				
Nahrungs- und Genussmittel	-	*	100	+ 100
Drogeriewaren	-	-	10	+ 10
Pharmazeutische Artikel	-	-	70	+ 70
sonstige Sortimente	-	-	15	+ 15
NuG gesamt	-	798	1.300	+ 502
GESAMT	-	998	1.695	+ 697

Quelle: Verkaufsfläche: Annahmen nach Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022; *aktuell nicht besetzt und im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt.

¹⁵ 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.

Für das Planvorhaben LIDL ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² (+ 502 m²). Ergänzt wird das Angebot durch Konzessionäre, welche das hier untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf etwa 100 m² VKF offerieren werden. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird daher in Summe mit 1.300 m² projiziert (+ 502 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird im LIDL-Markt eine Verkaufsfläche von 150 m² erreicht (+ 50 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 150 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 50 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Ergänzend sind Sortimentsüberschneidungen bei den geplanten kleinteiligen Nutzungen festzustellen. Eine entsprechende Einordnung erfolgt in Kapitel 6.4.

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 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

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

Der Hahn Retail Estate Report 2021/2022 (Datenstand: 2020) weist für den Betreiber LIDL eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.750 Euro/m² VKF pro Jahr auf Basis einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 917 m² aus.

Der gegenüber den veröffentlichten Vorjahreswerten signifikante Zuwachs „kann auch als Resultat der von LIDL während des Lockdowns im ersten Halbjahr 2020 umgesetzten Philosophie gewertet werden, sich weniger auf die Expansion, als vielmehr auf die kontinuierliche Warenversorgung zu konzentrieren“ (vgl. Hahn-Report 2021/2022; S. 29).

Gemäß verbindlicher Angabe des Betreibers LIDL weichen die tatsächlich realisierten Umsätze im Geschäftsjahr 2020 (März 2020 bis Februar 2021) jedoch von den sekundärstatistischen Daten des Hahn Retail Estate Reports ab. Demnach realisierte der Betreiber LIDL im genannten Zeitraum eine deutschlandweite durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 8.170 EUR/m² VKF. Im Sinne einer möglichst belastbaren Datenbasis wird daher im Weiteren auf die Angaben des Betreibers zu den aktuellen und tatsächlich realisierten Umsätzen zurückgegriffen.

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

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 93 vgl. IfH 2021). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 7 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum ist mit rd. 119 % im Untersuchungsraum und 130 % in Bezug auf die Stadt Delitzsch als überdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden und darüber hinaus Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generieren.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum mit 0,58 m² VKF NuG/EW und in der Stadt Delitzsch mit rd. 0,63 m² VKF NuG/EW als deutlich überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW) einzustufen. Dies ist insbesondere auf die Versorgungsfunktion der Stadt Delitzsch in einem eher ländlich geprägten Umfeld und der dementsprechend guten quantitativen Ausstattung an Lebensmittelmärkten zurückzuführen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im discountorientierten Lebensmitteleinzelhandel ist im Untersuchungsraum aktuell mit rd. 0,26 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich einzustufen¹⁶;
- Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens sind keine relevanten Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Jedoch ist angesichts des bestehenden Angebots in der Stadt Delitzsch ein gewisser Wettbewerbsdruck zu erwarten.

Im Untersuchungsraum ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine bereits eher angespannte Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen, wenngleich diese im Kerneinzugsgebiet weniger stark ausgeprägt ist. Unter Berücksichtigung dieser Bewertungsaspekte und angesichts der deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraft im Untersuchungsraum ist ein Absinken der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB in einer Solitär-lage. Am Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile.

¹⁶ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,15 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021.

- Die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber befindet sich in rd. 1,7 km Entfernung zum Vorhabenstandort (ALDI Nord an der Eisenbahnstraße im ZVB Innenstadt). Das Planvorhaben stellt den einzigen Lebensmitteldiscounter der Vertriebschiene LIDL im gesamten Untersuchungsraum dar.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind nicht gegeben, wodurch von einer unterdurchschnittlichen Lagegunstauszugehen ist.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb LIDL eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 6.500 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens LIDL berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 502 m² sowie der Ergänzung durch Konzessionäre. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.500 m² liegt deutlich über dem, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerts des Betreibers LIDL. Die Größenordnung entspricht dem oberen Bereich gängiger Expansionsbestrebungen des Betreibers. Ebenfalls zu berücksichtigen ist der mit diesem Typus zusammenhängende großzügig dimensionierte Eingangskoffer (über 40 m²), welcher zwar keine Produktplatzierungen vorhält, baurechtlich jedoch als Verkaufsfläche zu fassen ist. Dieser Umstand wirkt sich auf die Leistungsfähigkeit des Marktes aus (Verkaufsfläche ohne Umsatzrelevanz).
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.

- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes LIDL zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem leichten Rückgang des Nachfragepotenzials um rd. „minus“ 0,6 % bis Ende 2025 zu rechnen.
- Das Planvorhaben profitiert durch die projektierten Konzessionäre perspektivisch von gewissen Kopplungsvorteilen, welche jedoch weiterhin als eher gering zu bezeichnen sind.
- Zudem sind im Standortumfeld nennenswerte Wohnbauentwicklungen sowie der Bau eines Förderschulcampus vorgesehen, wodurch sich perspektivisch ein deutlich höheres Nachfragepotenzial für den LIDL-Markt ergeben könnte.

Der neu strukturierte Betrieb LIDL wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Im Zuge der aktuell stattfindenden Gebietsentwicklung im Süden der Stadt Delitzsch und der perspektivisch höheren Versorgungsbedeutung des LIDL-Marktes wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes - trotz deutlich zunehmender VKF - eine zum Bestandsmarkt gleichbleibende Flächenleistung angenommen.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der LIDL im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt gleichbleibende und für den Betreiber weiterhin unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von max. rd. 6.400 Euro/m² erreichen wird.

Es ist festzuhalten, dass der hier als Worst Case unterstellte Mehrumsatz von rd. 59 % i. S. einer möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens als sehr hoch zu bewerten ist. Üblicherweise bewegt sich der Mehrumsatz bei vergleichbaren Erweiterungen im Bereich von 15 - 25 %.

Für die Konzessionäre (Apotheke, Bäcker, Fleischer, Lotto/Toto) wird für das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro p. a. angenommen.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
LIDL					
Nahrungs- und Genussmittel	6.500	5,2	6.400	7,7	+ 2,5
Drogeriewaren		0,6		1,0	+ 0,3
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,6		1,0	+ 0,3
LIDL Gesamt		6,5		9,6	+ 3,1
Konzessionäre (s. Kapitel 5.1)					
Nahrungs- und Genussmittel	-	-	-	0,7	+ 0,7
Drogeriewaren	-	-	-	< 0,1	+ < 0,1
Pharmazeutische Artikel	-	-	-	1,7	+ 1,7
sonstige Sortimente	-	-	-	< 0,05	+ < 0,05
NuG gesamt*	-	5,2	-	8,4	+ 3,2
GESAMT*	-	6,5	-	12,1	+ 5,6

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 12,1 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 5,6 Mio. Euro). Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird dabei ein maximaler Umsatz von rd. 8,4 Mio. Euro erreicht (+ 3,2 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird durch das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 1,0 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,4 Euro).

Für die Pharmazeutischen Artikel wird ein Jahresumsatz von rd. 1,7 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. rd. 1,0 Mio. Euro des Gesamtumsatzes des LIDL-Marktes (+ rd. 0,4 Mio. Euro). Dieser Umsatz 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.

Die kleinteiligen Nutzungen werden in Kapitel 6.4 hinsichtlich ihrer Nahversorgungsbedeutung untersucht.

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.

Standortbewertung

- Der Vorhabenstandort ist gem. NVK Delitzsch als **besonderer Nahversorgungsstandort** ausgewiesen, der eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Nahversorgung im Bereich der westlichen bzw. südwestlichen Kernstadt sowie für die südlich vom Kernort abgesetzten Ortsteile Brodau, Selben, Zschepen und Döbernitz übernimmt. Daher ist dem LIDL-Markt bereits aktuell als auch perspektivisch eine **wohnungsnahe** und darüber hinaus **wohnstandortnahe** Versorgungsfunktion zu attestieren (vgl. NVK Delitzsch 2018, S. 29).
- Konzeptionell sind die besonderen Nahversorgungsstandorte zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, sofern schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung ausbleiben (s. Kapitel 5.3).
- Im Prognosejahr 2025 leben im **wohnnahen** Bereich (700 m-Radius) ca. 2.460 Einwohner. Im **wohnstandortnahen** Bereich leben zusätzlich- unter Berücksichtigung von zusätzlich 700 EW durch Wohnbauentwicklungen im Umfeld des Planvorhabens - perspektivisch ca. 3.850 Einwohner. Für das Planvorhaben ergibt sich insgesamt ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 15,7 Mio. Euro. Bei Gegenüberstellung der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= Hauptsortiment des Planvorhabens) und dem sortimentsspezifischen Umsatz des Planvorhabens ergibt sich eine rechnerische Kaufkraftabschöpfung durch den projektierten LIDL-Markt von max. rd. 49 %. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der zugrunde gelegten Konzessionärumsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich eine Abschöpfungsquote von rd. 53 % für den

standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens. Im Hinblick auf die nachweisliche besondere Versorgungsfunktion des Standortes gem. NVK Delitzsch ist die rechnerische Kaufkraftabschöpfung des LIDL-Marktes (zzgl. Konzessionäre) nicht als überdimensioniert zu bewerten.

Dem Planvorhaben wird eine besondere Versorgungsfunktion im Rahmen der Nahversorgung für den Westen und Süden der Stadt Delitzsch zugeschrieben, die es gemäß konzeptioneller Zielvorstellung künftig zu sichern gilt. Angesichts der besonderen Versorgungsfunktion des Planvorhabens ist die rechnerische Kaufkraftabschöpfung als angemessen und bedarfsgerecht einzuordnen.

Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Südwest

- Dem LIDL-Markt wird eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgung insbesondere für die räumlich unterversorgten, wohnstandortnahen Siedlungsbereiche im Westen und Südwesten der Kernstadt sowie für die südlich vom Kernort abgesetzten Ortsteile zugesprochen.
- Allerdings stellt sich der LIDL-Markt im Vergleich zu derzeit nachgefragten betreiberspezifischen Verkaufsflächengrößen als nicht mehr vollumfänglich marktgerecht dar, wodurch sich der Lebensmitteldiscounter nur als bedingt zukunftsfähig darstellt.
- Angesichts der gegenwärtigen und im Zuge der demographischen Entwicklungen im Stadtteil Südwest perspektivisch noch zunehmenden Versorgungsfunktion des LIDL-Marktes lässt sich ein Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen begründen, um den Betrieb dauerhaft im Bestand zu sichern und somit Versorgungsdefizite insbesondere im Westen und Süden von Delitzsch zu vermeiden.

Insofern entspricht eine Verkaufsflächenerweiterung und eine damit einhergehende langfristige Sicherung des LIDL-Marktes grundsätzlich den Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Südwest.

Gesamtstädtische Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung

Das NVK Delitzsch 2018 beinhaltet für das in Rede stehende Planvorhaben folgende relevante gesamtstädtische Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung:

Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- *Sicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte;*
- *Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten, ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben;*

- *Nachweis der Verträglichkeit eines Vorhabens ist im konkreten Einzelfall zu erbringen.*

In Bezug auf das Planvorhaben ist folgendes festzuhalten:

- Der LIDL-Markt stellt sich im Vergleich zu derzeit nachgefragten betreiberspezifischen Verkaufsflächengrößen als nicht mehr vollumfänglich marktgerecht dar, wodurch sich der Lebensmitteldiscounter nur als bedingt zukunftsfähig darstellt.
- Der Ausbau entspricht den aktuellen Markt- und Nachfrageerfordernissen. Es handelt sich um eine übliche VKF-Dimensionierung für den Betreiber LIDL. Die Erfordernis einer größeren VKF-Dimensionierung des Lebensmitteldiscounters ergibt sich insbesondere aus den veränderten Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (insbesondere demografischer Wandel sowie Auswirkungen der COVID-19-Pandemie) sowie aus einer notwendigen Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit und somit einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments.
- Mit der projektierten Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebes LIDL 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)

Das Planvorhaben entspricht den gesamtstädtischen Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung gemäß fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept für die Stadt Delitzsch 2018.

Das Planvorhaben entspricht nach fachlichem Dafürhalten den Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung gemäß fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept für die Stadt Delitzsch 2018.

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 negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025.

Im Südwesten der Kernstadt sind in der Nähe zum Planvorhaben zwei Wohnbauentwicklungen (Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße und Schulze-Delitzsch-Siedlung – Schkeuditzer Straße) projektiert, welche voraussichtlich bis zur Marktreife des Planvorhabens im Jahr 2025 fertiggestellt und bezugsfertig sein werden.

Durch die neu entstehenden Wohneinheiten ergibt sich - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Delitzsch von 2,0 Personen¹⁷ - ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes zusätzlich entstehenden Wohneinheiten (+ rd. 700 Einwohner) als Bestandteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung angesehen und somit bei der Berechnung des perspektivischen Kaufkraftpotenzials nicht additiv hinzugerechnet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in Dorsten.

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	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Delitzsch	ZVB IZ Delitzsch	21,7	1,1	5
	ZVB NVZ Beerendorfer Straße	3,7	< 0,1	2
	sonstige Lagen**	42,0	1,8	4
Rackwitz*	sonstige Lagen	< 2,0	***	***
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,3		
GESAMT**** (Worst Case)		68,4	3,2	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *Teilbereich im Untersuchungsraum, s. Kapitel 4.1; ** ohne Planvorhaben LIDL; *** empirisch nicht mehr valide darstellbar; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,2 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

¹⁷ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2021..

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. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB IZ Delitzsch induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und Netto sowie nachgeordnet die Lebensmittelsupermärkte REWE und Konsum.

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.
- Die Anbieter an diesem Standortbereich verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch der Standort für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist.
- Der REWE-Markt und der Konsum-Markt unterscheiden sich zudem vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite).
- Insgesamt werden sowohl die Lebensmitteldiscounter als auch die -supermärkte im ZVB die sowohl monetär wie auch prozentual 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 LIDL-Markt (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 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 % 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:

- Der Konsum-Markt unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben LIDL, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite).
- Angesichts seiner Lage im Osten der Stadt Delitzsch sind nur geringe Überschneidungen der Einzugsgebiete des Konsum-Marktes und des Planvorhabens festzustellen.
- Insgesamt wird der Markt die sowohl monetär wie auch prozentual 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 LIDL-Markt (inkl. Konzessionäre) 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. 1,8 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Delitzsch aus.

- Diese verteilen sich auf diverse Anbieter und tangieren v. a. den nahegelegenen Lebensmittelsupermarkt REWE im PEP, den systemgleichen Wettbewerber Netto (Beerendorfer Straße) sowie nachgeordnet die weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte in sonstigen Lagen (v.a. Netto

(Albert-Böhme-Str.), Netto und Norma (Securiusstraße). NETTO (dansk) (Dübener Str.) und Kaufland (Sachsenstraße).

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

- Der Netto-Markt an der Beerendorfer Straße verfügt über eine für den Betreiber überdurchschnittliche VKF-Ausstattung und ist somit als marktgängig zu bewerten. 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 REWE-Markt in der Raiffeisenstraße profitiert von deutlichen Koppelungsbeziehungen mit den weiteren Anbietern des PEP. Angesichts seiner Neueröffnung im Jahr 2018 ist der REWE-Markt zudem modern und marktgerecht aufgestellt.
- Die weiteren Betriebe befinden sich in zunehmender räumlicher Entfernung und weisen geringere Überschneidungen ihrer Einzugsgebiete mit den des Planvorhabens auf.
- Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

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 die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Rackwitz (bezogen auf den Untersuchungsraum) ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe, was sich durch die differenzierte Angebotsstruktur (Vollsortimenter) und der räumlichen Distanz zum Planvorhaben begründet.

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 Neuansiedlungen 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 PRÜFUNG DER WOHNORTNAHEN VERSORGUNG DER KLEINTEILIGEN NUTZUNGEN

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit die projektierten kleinteiligen Nutzungen (Apotheke, Lotto/Toto, Fleischer, Bäcker exkl. Café-Bereich) einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beitragen. Hierfür wird auf den standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens (s. Ausführungen in Kapitel 6.1) zurückgegriffen.

In Tabelle 9 wird die im abgeleiteten wohnortnahen Bereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Sortimenten der projektierten kleinteiligen Nutzungen dem sortimentsspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt.

Tabelle 9: Prüfung der wohnortnahen Versorgung der kleinteiligen Nutzungen

Sortimente	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro	Umsatz (kleinteilige Nutzungen)	Rechnerische Kaufkraftabschöpfung
Apotheke, Lotto/Toto, Fleischer, Bäcker (exkl. Café-Bereich)			
Nahrungs- und Genussmittel	15,7	0,8	4 %
Zeitungen/Zeitschriften	0,2	< 0,05	16 %
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	2,2	< 0,1	3 %
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	1,7	3,3	34 %

Quelle: Umsatzprognose: ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. BBE 2020); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet.

Es ist ersichtlich, dass sich die Kaufkraftabschöpfungen der kleinteiligen Nutzungen in einem geringen Rahmen bewegen und diese somit eindeutig auf die Nahversorgung ausgerichtet sind. Die kleinteiligen Betriebe tragen aufgrund des aktuell fehlenden sortimentsspezifischen Angebots im untersuchten Nahbereich zu einer räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung bei.

Die projektierten kleinteiligen Nutzungen sind auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet. Aufgrund ihrer geringen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen ist hier von keiner weitreichenden Strahlkraft auszugehen. Weiterhin ist aufgrund des als gering zu bezeichnenden prognostizierten Umsatzes von keinen negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch bzw. den ZVB NVZ Beerendorfer Straße oder weitere Nahversorgungsstrukturen auszugehen.

6.5 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 verfügt über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m²;
- Der Standort des Planvorhabens ist gemäß Einzelhandelskonzept Delitzsch 2012 und gem. NVK Delitzsch 2018 außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, jedoch an einem besonderen Nahversorgungsstandort verortet;
- Unter Zusammenführung dieser Standortmerkmale entspricht der Vorhabenstandort nicht dem Integrationsgebot;
- Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes und nicht primär innenstadtrelevantes Sortiment auf (s. Kapitel 5.1);
- Als nächstgelegener bzw. nächstgelegener alternativer strukturprägender Lebensmittelmarkt übernimmt der LIDL-Markt eine über die wohnungsnah Versorgung hinausgehende Versorgungsfunktion für die wohnstandortnahen Siedlungsbereiche mit Nahversorgungsdefiziten im

Westen und Südwesten der Kernstadt sowie in den abgesetzten Ortsteilen im Süden der Stadt Delitzsch (s. Kapitel 6.1);

- Der Standort des LIDL-Marktes erlangt darüber hinaus perspektivisch eine nochmals zunehmende Versorgungsfunktion im Rahmen der verbrauchernahen Grundversorgung für den Stadtteil Südwest. Diesbezüglich sei auf die in räumlicher Nähe zum Lebensmitteldiscounter projektierten Wohnbauentwicklungen (Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße und Schulze-Delitzsch-Siedlung - Schkeuditzer Straße) verwiesen, wodurch sich im Südwesten der Kernstadt ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen ergibt;
- Dem LIDL-Markt wird konzeptionell eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgung für wohnstandortnahe Siedlungsbereiche mit Nahversorgungsdefiziten zugesprochen. In diesem Kontext wurde der Standort als besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen;
- Vor dem Hintergrund der besonderen Versorgungsfunktion ist der LIDL-Markt gemäß der im fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept formulierten Handlungsempfehlungen dauerhaft im Bestand zu sichern, um Versorgungsdefizite insbesondere im Westen und Süden von Delitzsch zu vermeiden (s. Kapitel 6.1);
- Unter Berücksichtigung der Standortmerkmale ist das Planvorhaben nicht kongruent zum Integrationsgebot; nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben jedoch nicht der Intention von Ziel 2.3.2.3 des LEP Sachsen 2013, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, entgegen. Mit der projektierten Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebes LIDL 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.

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:

- 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 „Landratsamt“ in rd. 100 m östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort (s. Kapitel 3.2), wodurch eine Anbindung für die nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen gesichert ist.

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 nicht erfüllt. Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben jedoch nicht der Intention von Ziel 2.3.2.3 entgegen. Dem gem. NVK Delitzsch 2018 als besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesenen LIDL-Markt wird konzeptionell eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgung für wohnstandortnahe Siedlungsbereiche mit Nahversorgungsdefiziten in Delitzsch zugesprochen. In diesem Kontext stellt der Standort konzeptionell einen besonderen Nahversorgungsstandort dar, den es dauerhaft im Bestand zu sichern gilt, um Versorgungsdefizite insbesondere im Westen und Süden von Delitzsch zu vermeiden.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Stadt Delitzsch ist die Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort Richard-Wagner-Straße 9a von aktuell 998 m² auf 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF, inkl. Eingangskoffer) projektiert. Darüber hinaus sollen am Standort gegenüber des LIDL-Marktes Flächen für Konzessionäre (Bäcker, Fleischer, Lotto/Toto sowie Apotheke) entstehen. Der Vorhabenstandort bildet gem. NVK Delitzsch 2018 einen besonderen Nahversorgungsstandort.

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

- Der Vorhabenstandort ist gem. NVK Delitzsch als **besonderer Nahversorgungsstandort** ausgewiesen, der eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Nahversorgung im Bereich der westlichen bzw. südwestlichen Kernstadt sowie für die südlich vom Kernort abgesetzten Ortsteile Brodau, Selben, Zschepan und Döbernitz übernimmt.
- Dem Planvorhaben wird eine besondere Versorgungsfunktion im Rahmen der Nahversorgung für den Westen und Süden der Stadt Delitzsch zugeschrieben, die es gemäß konzeptioneller Zielvorstellung künftig zu sichern gilt. Angesichts der besonderen Versorgungsfunktion des Planvorhabens ist die rechnerische Kaufkraftabschöpfung i. H. v. max. rd. 49 % (resp. 53 % inkl. Konzessionärumsätze) als angemessen und bedarfsgerecht einzuordnen.

Das Planvorhaben entspricht nach fachlichem Dafürhalten den Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung gemäß fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept für die Stadt Delitzsch 2018.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

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.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Gemäß Einzelhandelskonzept Delitzsch 2012 befindet sich das Planvorhaben 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 negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

- Das Planvorhaben entspricht den weiteren Zielen des LEP Sachsen 2013.

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.

Im Zuge des Planvorhabens (1.500 m² LIDL, inkl. Eingangskoffer zzgl. kleinteilige nahversorgungsrelevante Konzessionäre) ist eine Konformität zum Nahversorgungskonzept der Stadt Delitzsch zu attestieren.

Das Vorhaben induziert keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird die Intention des LEP Sachsen 2013 durch das Planvorhaben nicht berührt (hier: insb. Integrationsgebot).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)	8
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	14
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	15
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	27
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	31
Tabelle 9:	Prüfung der wohnortnahen Versorgung der kleinteiligen Nutzungen	35

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

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

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

Statistisches Landesamt Sachsen (2022): Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden.

Statistisches Landesamt Sachsen (2022): 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschosfläche	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

Föhrer 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