

Wissen schafft Zukunft.

Gutachterliche Stellungnahme

zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Lebensmittelmärkte und eines Drogeriemarktes in der Stadt Böhlen

Auftraggeber:
41. RTLL Objekt GmbH & Co. KG
Anton-Günther-Weg 1
08107 Kirchberg

15.11.2024

Ihre Ansprechpartner:

Richard Engel
(Senior Consultant)

Dr. Ulrich Kollatz
(Regionalleiter Ost)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98386 73
E-Mail kollatz@bbe.de / engel@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planvorhaben	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	5
3	Einzugsgebiet, Marktpotenzial und Kaufkraftbindung	10
4	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	15
5	Umverteilungseffekte	20
6	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	27
7	Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Sachsen	32
8	Fazit	35

Ausgangssituation und Zielsetzung

Ausgangssituation



- 41. RTLL Objekt GmbH & Co. KG plant die Entwicklung von zwei Lebensmittelmärkten und eines Drogeriemarktes in der Stadt Böhlen am Standort Röthaer Straße. Vorgesehen sind ein EDEKA-Markt mit 1.700 m² Verkaufsfläche, ein ALDI-Lebensmittel-discounter mit 800 m² Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche.



- Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Böhlen die Auswirkungen des Vorhabens unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten bewertet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nahversorgungszentrum Röthaer Straße 51“ gab es in den Stellungnahmen Hinweise, welche das von der BBE Handelsberatung GmbH erstellte Einzelhandelskonzept betreffen. Im Rahmen dieser Gutachterlichen Stellungnahme werden die folgenden Aspekte deshalb präzisiert und die Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben zusammengefasst:
 - Berücksichtigung des derzeit in der Stadt Böhlen in Erweiterung befindlichen LIDL-Marktes
 - Funktionsabstimmung Böhleiner Innenstadt und Grundversorgungszentrum
 - Funktionsabstimmung Städte Böhlen und Zwenkau
 - Bewertung alternativer Nutzungen PENNY-Standort



- Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden. Als Entscheidungsgrundlage für das Genehmigungsverfahren wird ein ergänzender Nachweis erforderlich, dass durch das Vorhaben ausgelöste, schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Grundversorgung in Böhlen sowie in angrenzenden Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Planung: Neubau von zwei Lebensmittelmärkten und eines Drogeriemarktes in der Stadt Böhlen

Planvorhaben



RTLL Objekt GmbH & Co. KG (Projekträger)

- Nebenstehender Lageplan zeigt die Lage der beiden geplanten Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes auf. 165 Stellplätze sollen die Erreichbarkeit mit dem Pkw absichern.
- Die Angebotskonzepte der beiden Lebensmittelmärkte (EDEKA und ALDI) sind vorrangig auf Lebensmittel sowie die Non-Food I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, weshalb der Anteil an Non-Food II-Artikeln unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen wird. Für den Drogeriemarkt, der unterhalb der Grenze der Großflächigkeit bleibt, ist ein Anteil der Non-Food II-Waren von rd. 30% zu erwarten.

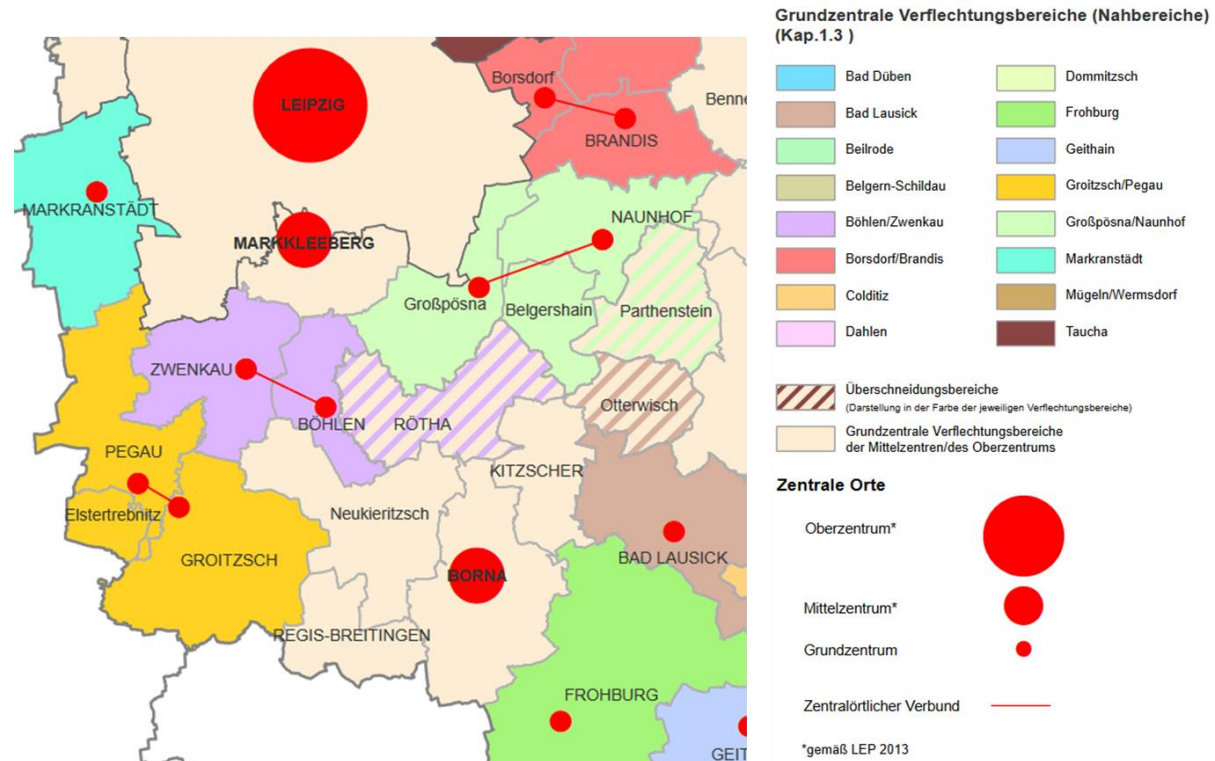
Planvorhaben	Verkaufsfläche
EDEKA Vollsortimenter	1.700 m ²
ALDI Lebensmitteldiscounter	800 m ²
Drogeriemarkt	800 m ²
Verkaufsfläche / Umsatz im Planvorhaben gesamt	3.300 m²
Quelle: Angaben RTLL Objekt GmbH & Co. KG (Projekträger)	

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planvorhaben	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	5
3	Einzugsgebiet, Marktpotenzial und Kaufkraftbindung	10
4	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	15
5	Umverteilungseffekte	20
6	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	27
7	Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Sachsen	32
8	Fazit	35

Stadt Böhlen als gemeinsames Grundzentrum mit Zwenkau

Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Böhlen



- Zwischen der sich weiterentwickelnden Seenlandschaft südlich von Leipzig gelegen, verfügt Böhlen über eine zentrale Lage im Neuseenland. Darüber hinaus kann Böhlen von der Nähe zum Oberzentrum Leipzig profitieren, welche seit Jahren zu den am stärksten wachsenden Großstädten Deutschlands gehört. Die Entfernung zwischen Leipzig und Böhlen beträgt lediglich ca. 15 km. Insbesondere durch den Ausbau des Leipziger City-Tunnels ist die S-Bahnanbindung nach Leipzig sehr gut. Durch den weiteren Ausbau der A72 in Richtung Leipzig, wird sich die Anbindung weiter verbessern.
- Im Regionalplan Westsachsen ist Böhlen im Verbund mit Zwenkau als Grundzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadtkerne der benachbarten Städte Böhlen und Zwenkau liegen 8 km Fahrstrecke mit dem Auto voneinander entfernt.
- Der Verflechtungsbereich umfasst neben der Stadt Böhlen auch die Stadt Rötha (im Überschneidungsbereich mit der Stadt Borna). Seit dem 01. August 2015 gehört zur Stadt Rötha auch die ehemalige Gemeinde Espenhain.

Städte Böhlen und Rötha mit stabiler bis positiver Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung	Stadt Böhlen		Stadt Rötha		Landkreis Leipzig	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
31.12.2012	6.676	100,0%	5.930	100,0%	263.485	100,0%
31.12.2013	6.606	99,0%	5.971	100,7%	257.596	97,8%
31.12.2014	6.627	99,3%	6.157	103,8%	257.647	97,8%
31.12.2015	6.770	101,4%	6.118	103,2%	258.408	98,1%
31.12.2016	6.805	101,9%	6.016	101,5%	258.333	98,0%
31.12.2017	6.701	100,4%	6.042	101,9%	258.008	97,9%
31.12.2018	6.687	100,2%	6.141	103,6%	257.763	97,8%
31.12.2019	6.651	99,6%	6.128	103,3%	258.139	98,0%
31.12.2020	6.662	99,8%	6.200	104,6%	258.386	98,1%
31.12.2021	6.733	100,9%	6.254	105,5%	258.214	98,0%
30.09.2022	6.804	101,9%	6.534	110,2%	260.565	98,9%
Prognose 2030						
Variante 1	6.820	102,2%	6.790	114,5%	260.520	98,9%
Variante 2	6.770	101,4%	6.710	113,2%	258.630	98,2%
Variante 3	6.690	100,2%	6.590	111,1%	255.890	97,1%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2011 bis 2022 sowie 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040

- Zum 30. September 2022 (Datenbasis zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes) lebten in der Stadt Böhlen nach den Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaats Sachsen 6.804 Personen. Die Versorgungsfunktionen des Böhlener Einzelhandels konzentrieren sich zunächst auf eine möglichst hohe Eigenbindung des örtlichen Potenzials, für die Stadt Rötha sind Versorgungsfunktionen nur anteilig wahrnehmbar.
- Die Stadt Böhlen verzeichnete in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von 1,9%. Gerade im Vergleich zu früheren Bevölkerungsprognosen war die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren deutlich positiver. So kann Böhlen durch die verbesserten Rahmenbedingungen profitieren, dazu zählen die optimierte Anbindung an die stark wachsende Stadt Leipzig, die positive Entwicklung des Neuseenlandes und auch der Ausbau der A72. In der benachbarten Stadt Rötha war die Bevölkerungsentwicklung mit einem Anstieg um 10,2% seit 2012 noch weitaus stärker, so dass beide Städte im Gegensatz zum Landkreis Leipzig (-1,1%) eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen.
- In der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen werden für Böhlen 6.820 Personen in Variante 1, 6.770 Personen in Variante 2 und 6.690 Personen in Variante 3 prognostiziert. Dies entspricht einem geringfügigen Zuwachs von 16 Personen, bzw. einem leichten Rückgang von 34 Personen oder in Variante 3 von 114 Personen gegenüber dem 30.09.2022. Für die Stadt Rötha wird hingegen bis zum Jahr 2030 in allen drei Varianten mit einem Bevölkerungszuwachs auf 6.790 Personen, 6.710 Personen bzw. 6.590 Personen gerechnet, während für den Landkreis Leipzig ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Diese Prognosedaten stehen der weiterhin positiven Entwicklung entgegen, das Bevölkerungswachstum setzt sich kontinuierlich fort, zum Stichtag 30.06.2024 lebten bereits 6.921 Personen im Stadtgebiet Böhlen.

Steigende Nachfrageentwicklung in der Stadt Böhlen

Nachfrageentwicklung

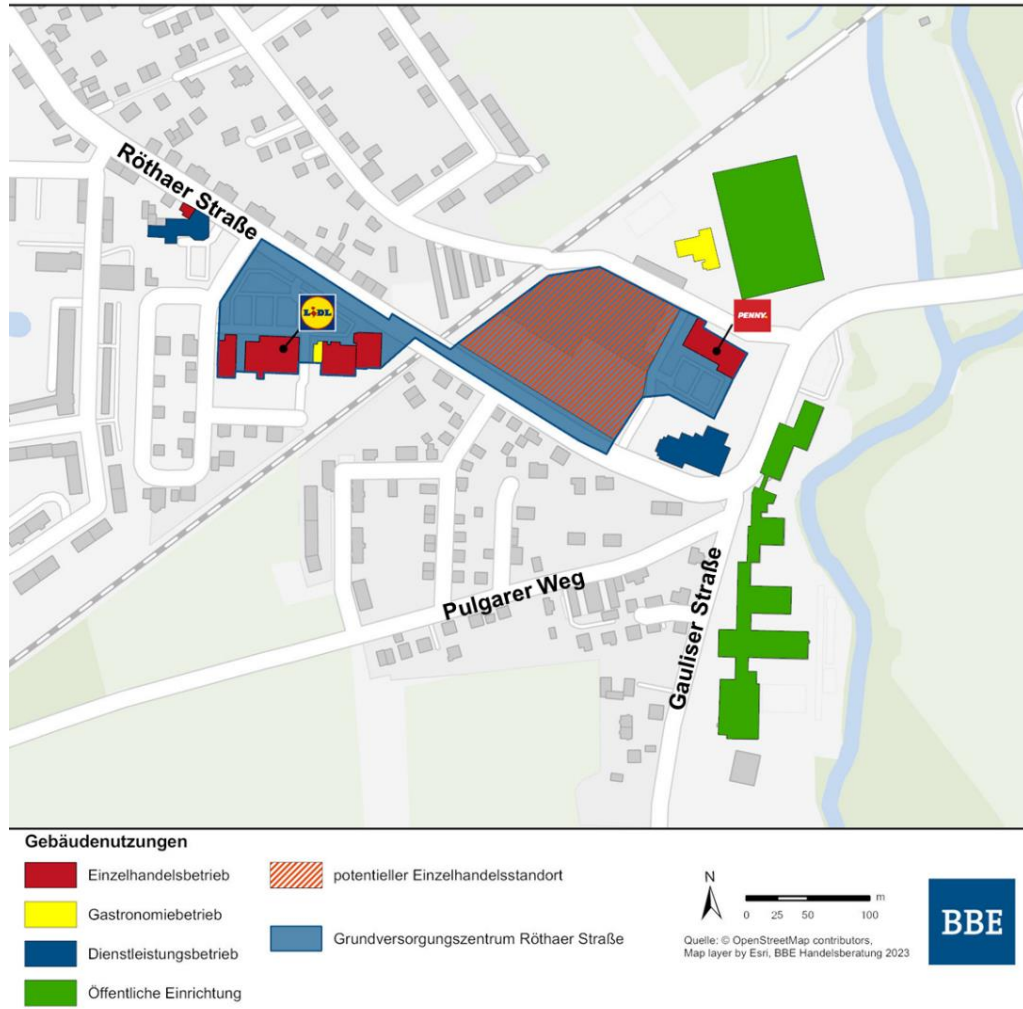
Sortimentsgruppe	Deutschland	2023	2030 (opt.)	2030 (pess.)
	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial
	in €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.753	17,4	19,7	17,8
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	352	2,2	2,5	2,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	72	0,4	0,5	0,4
Nahversorgungsrelevantes Potenzial	21.321	19,9	22,7	20,5
Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Potenzials			13,8%	2,8%
Einwohnerentwicklung			6.820	6.690

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023), 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

- Die Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, bilden somit einen „Sicherheitspuffer“ ab, da sich anscheinend die Bevölkerungsentwicklung positiver gestaltet. Zudem werden Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung eingebunden und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Böhlen im Zeitraum bis 2030 ab. In der pessimistischen Variante wird von einer durchschnittlichen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben von 0,5%-Punkte pro Jahr ausgegangen, in der optimistischen Variante von einem mittleren Anstieg der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben um 1,5%-Punkte pro Jahr.
- In Verbindung mit der recht vorsichtigen Bevölkerungsprognose führt die Modellrechnung dennoch zu einer Spanne von +2,8% bis +13,8% des Nachfragevolumens bis zum Jahr 2030 in Böhlen. Das Nachfragepotenzial steigt in den drei betrachteten Branchen von rd. 19,9 Mio. € auf 20,5 Mio. € bzw. 22,7 Mio. €.

Projektvorhaben als Teil eines Grundversorgungszentrums für Böhlen und Rötha

Mikrostandort – Nutzungen im Umfeld



- Am Projektstandort selbst existierte ehemals ein EDEKA, dessen Immobilie aktuell von Gewerbebetrieben genutzt wird. Das Planvorhaben ersetzt die Immobilie.
- Der Projektstandort befindet sich im Südosten der Stadt Böhlen zwischen dem bereits existierenden Handelsstandort in der Röthaer Straße mit LIDL als Magnetanbieter und dem Lebensmitteldiscounter PENNY an der Jahnstraße. Darüber hinaus gibt es nördlich den Sportplatz mit Vereinsgaststätte und südöstlich ein Autohaus und das Berufsschulzentrum Leipziger Land.
- Mit der Bushaltestelle "Böhlen, Berufsschule" mit den Linien 101, 144, 146 und 272 wird eine gute ÖPNV-Anbindung sichergestellt. Die Erreichbarkeit mit dem Pkw kann über die Röthaer Straße erfolgen, welche die Hauptverkehrsachse in Böhlen ist. Fußwege entlang der Röthaer Straße sichern die fußläufige Erreichbarkeit.
- Das Vorhaben bildet mit einem EDEKA-Vollsortimenter (1.700 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (800 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriemarkt (800 m² Verkaufsfläche) den Kern eines neuen Grundversorgungszentrums (zentraler Versorgungsbereich), welches aufgrund sehr guter Erreichbarkeit zukünftig Versorgungsfunktionen für die Stadt Böhlen und das weitere Einzugsgebiet mit der Kernstadt Rötha, Espenhain und Mölbis übernimmt. So gibt es derzeit keinen großflächigen Vollsortimenter und keinen Drogeriemarkt im Einzugsgebiet, die Nahversorgung im Grundzentrum würde deutlich qualifiziert, kann eine umfassende Zielgruppenansprache erreichen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planvorhaben	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	5
3	Einzugsgebiet, Marktpotenzial und Kaufkraftbindung	10
4	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	15
5	Umverteilungseffekte	20
6	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung	27
7	Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Sachsen	32
8	Fazit	35

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Vorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Vorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

1

die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,

2

der von Verbrauchenden in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,

3

die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,

4

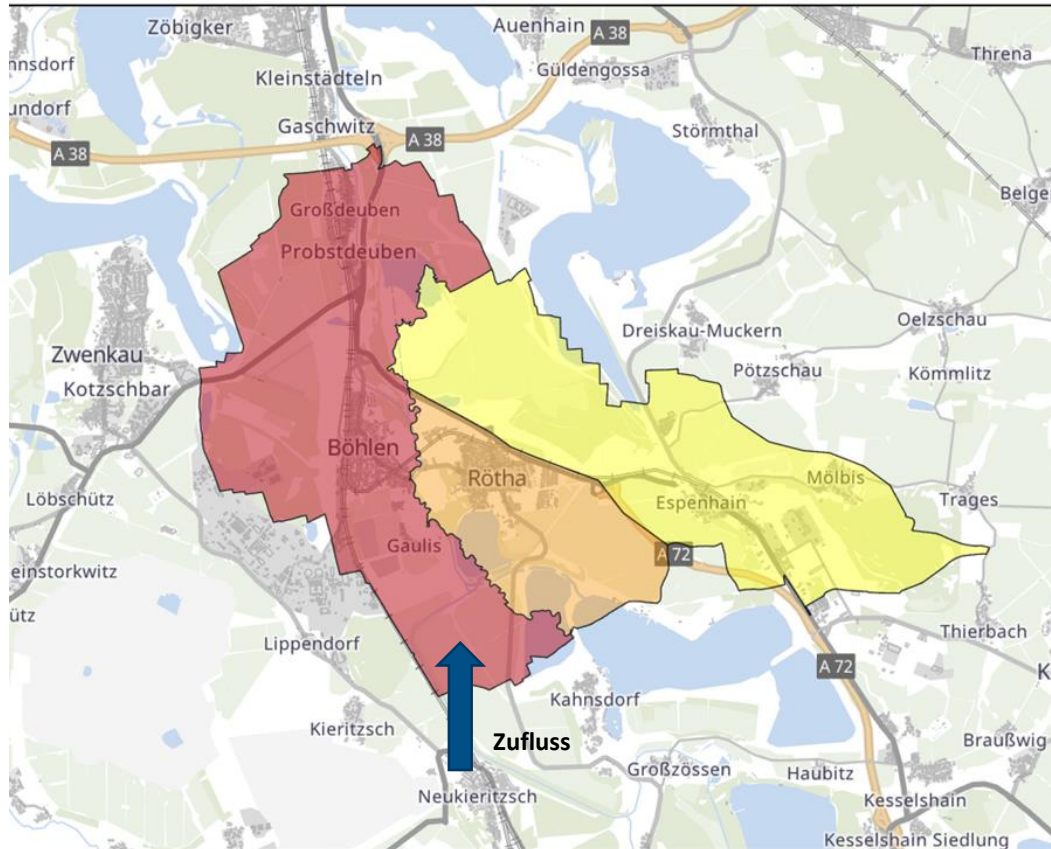
die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,

5

die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Einzugsgebiet fokussiert auf Böhlen und in Ergänzung dazu auf die Röthaer Ortsteile Rötha, Espenhain und Mölbis

Einzugsgebiet des Vorhabens



Einzugsgebiet

- Kerninzugsgebiet (ca. 6.800 Personen)
- erweitertes Einzugsgebiet Rötha (ca. 3.790 Personen)
- erweitertes Einzugsgebiet Espenhain / Mölbis (ca. 1.170 Personen)



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023



Folgendes Einzugsgebiet mit 11.764 Personen ergibt sich für das Vorhaben:

- Die höchste Kundenbindung (**Kerneinzugsgebiet**) besteht von der Böhleiner Bevölkerung selbst, Ziel ist eine möglichst hohe Eigenbindung durch die örtlichen Angebotsstrukturen.
- Die Kernstadt Rötha ist als **erweitertes Einzugsgebiet** einzustufen, mit geringerer aber gewachsener Kundenorientierung nach Böhlen. Zwar gibt es auch in Rötha bspw. einen EDEKA-Markt, allerdings verfügt die Stadt Böhlen über ein breiteres Handelsangebot.
- Die Bevölkerung der **Ortsteile Espenhain und Mölbis** findet im Mittelzentrum Borna einen stärkeren Besatz vor, so dass vordringliche Einkaufsbeziehungen der dortigen Bevölkerung stärker nach Borna, bzw. durch die gute Erreichbarkeit nach Markkleeberg bzw. Leipzig bestehen. Dennoch ist insbesondere bei Realisierung des aktuellen Vorhabens an der Röthaer Straße mit einer anteiligen Kundenorientierung nach Böhlen zu rechnen, so dass Espenhain und Mölbis ebenfalls als **erweiterte Einzugsgebietszone** zu bewerten ist, mit allerdings geringerer Kundenbindung im Vergleich zur Kernstadt Böhlen.
- In Zwenkau existiert ein vergleichbares Einzelhandelsangebot wie in Böhlen, weshalb nur in Ausnahmefällen ein wechselseitiger Austausch von Kundenbeziehungen mit Zwenkau zu erwarten ist.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt 35,1 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in den relevanten Gemeindegebieten verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei 94,0 und unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (= 100,0).
- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von ca. 3.177 € für nahversorgungsrelevante Sortimente im Bundesdurchschnitt. Gewichtet mit der spezifischen Kaufkraftkennziffer ergibt sich im Einzugsgebiet ein Ausgabebetrag von 2.985 €.



- Differenziert nach den Einzugsgebietszonen ergibt sich für das Kerneinzugsgebiet bei 6.804 Personen ein Potenzial von 19,9 Mio. €, für den Ortsteil Rötha bei 3.790 Personen von 11,6 Mio. € und für die Ortsteile Espenhain/Mölbis bei 1.170 Personen von 3,6 Mio. €. Somit errechnet sich für das gesamte Einzugsgebiet ein Potenzial von rd. 35,1 Mio. €.

	Deutschland		Stadt Böhlen		Erweitertes Einzugsgebiet Ortsteil Rötha			Erweitertes Einzugsgebiet Espenhain/Mölbis	Einzugsgebiet gesamt
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftpotenzial	Nachfragepotenzial
	in €	in %	in €	in T€	in %	in €	in T€	in T€	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.753	93%	2.550	17.350	97%	2.665	10.100	3.120	30.570
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	352	90%	318	2.160	94%	331	1.250	390	3.800
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	72	86%	62	420	91%	66	250	80	750
Nahversorgungsrelevantes Potenzial insgesamt	3.177	92%	2.930	19.930	96,4%	3.062	11.600	3.590	35.120
Einwohner				6.804			3.790	1.170	11.764

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023)

Starke Abflüsse aus dem Einzugsgebiet zu umliegenden Standorten

Niedrige Kundschaftsbindung bietet Potential für Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur



- Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar und sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.



- Es wird deutlich, dass unter Einbeziehung der Anbieter in Rötha und Espenhain bei Lebensmitteln, Drogeriewaren und Heimtierbedarf insgesamt rd. 60% der Kaufkraft gebunden wird und 14,1 Mio. Euro abfließen. Bei Lebensmitteln fließen 11,4 Mio. € (Kaufkraftbindung 63%), bei Drogeriewaren 2,3 Mio. Euro (Kaufkraftbindung 39%) und bei Heimtierbedarf 0,3 Mio. Euro (Kaufkraftbindung 55%) ab. Dies zeigt die offenen Potenziale in den drei nahversorgungsrelevanten Branchen, die auch von der aktuell angestrebten Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur genutzt werden können.

	Marktpotenzial Einzugsgebiet	EH-Umsatz Einzugsgebiet	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abfluss
	in T€	in T€	in %	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	30.570	19.130	63	-11.440
Drogerie / Parfümerie	3.800	1.500	39	-2.300
Heimtierbedarf	750	410	55	-340
Summe	35.120	21.040	60	-14.080

Quellen: BBE-Berechnung auf Basis von BBE/ IfH-Verbrauchsangaben

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planvorhaben	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	5
3	Einzugsgebiet, Marktpotenzial und Kaufkraftbindung	10
4	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	15
5	Umverteilungseffekte	20
6	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	27
7	Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Sachsen	32
8	Fazit	35

Berechnung Umsatzleistung des Vorhabens und Einbeziehung LIDL-Vorhaben in Umverteilungsberechnung

Umsatzleistung des Vorhabens

- Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die ein Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im weitergehenden Untersuchungsraum realistischerweise an sich binden kann.
- Zu berücksichtigen ist, dass zusätzlich zur Neuansiedlung des Vorhabens eine zusätzliche Planung des bestehenden LIDL-Marktes von 760 m² auf 1.000 m² bereits im Umbau ist und in die Gesamtbetrachtung zu den Wettbewerbswirkungen einzubeziehen ist. Für diese LIDL-Entwicklung wird eine Umsatzsteigerung von 4,3 Mio. € auf 5,3 Mio. € prognostiziert.¹⁾
- Auf Basis dieser zukünftigen Angebotssituation und einer zu erwartenden Marktstellung des neuen Planvorhabens wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die absehbaren Standortstrukturen auf, berücksichtigt die prognostizierte Kundenbindung aus den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.
- Maßgeblich für den Gesamtstandort ist letztlich die Ausstrahlung und Kundenbindung als leistungsfähiger Handelsstandort mit Nahversorgungsausrichtung mit einer sehr guten Erreichbarkeit im Stadtgebiet Böhlen und aus dem weiteren Einzugsgebiet.
- Die erzielbare Kundenbindung ist getrennt für die beiden Lebensmittelmärkte und für den zusätzlichen Drogeriemarkt abzuleiten. Die höchsten Bindungsquoten werden erwartungsgemäß im Kerneinzugsgebiet erzielt. Die Einzelwerte zur prognostizierten Nachfragebindung können nachstehender Tabelle entnommen werden, hervorzuheben sind die unterschiedlichen Marktstellungen der beiden Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes im Planvorhaben.
- Die Tabelle weist für jede Einzugsgebietszone bzw. für das Einzugsgebiet insgesamt zunächst die betreiberspezifischen Bindungsquoten für Food und Non-Food I aus und führt diese dann in eine durchschnittliche Bindungsquote des Planvorhabens im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zusammen.

¹⁾ Vgl. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des LIDL-Marktes in 04564 Böhlen in der Röthaer Straße 30c, S. 34

Großteil des Vorhabenumsatzes wird aus dem Böhlener Stadtgebiet generiert

Marktanteile des Vorhabens (Worst Case-Ansatz)

Kundenherkunft		Kaufkraft- volumen Food + Non-Food I	Bindungsquote			Umsatzerwartung			Umsatzer- wartung gesamt
			EDEKA	ALDI	Drogerie- markt	EDEKA	ALDI	Drogerie- markt	
			in T€	in %	in %	in %	in T€	in T€	
Kerneinzugsgebiet		19.930	19	15	7	3.830	2.890	1.410	8.130
	Lebensmittel	17.350	21	16	2	3.600	2.800	260	6.660
	Non-Food I	2.580	9	4	44	230	90	1.150	1.470
erweitertes Einzugsgebiet Rötha		11.600	19	9	7	2.230	1.060	770	4.060
	Lebensmittel	10.100	21	10	1	2.100	1.010	110	3.220
	Non-Food I	1.500	9	3	44	130	50	660	840
erweitertes Einzugsgebiet Espenhain+Mölbis		3.590	9	6	4	310	200	150	660
	Lebensmittel	3.120	10	6	1	300	190	30	520
	Non-Food I	470	3	2	25	10	10	120	140
Einzugsgebiet gesamt		35.120	18	12	7	6.370	4.150	2.330	12.850
	Lebensmittel	30.570	20	13	1	6.000	4.000	400	10.400
	Non-Food I	4.550	8	3	42	370	150	1.930	2.450
Umsatzanteile aus Streuumsätzen Lebensmittel + Non-Food I				5		340	220	120	680
Umsatzerwartung Non-Food II-Sortimente						350	430	1.050	1.830
Umsatzerwartung gesamt						7.060	4.800	3.500	15.360

Non-Food I = Drogeriewaren und Heimtiernahrung
Quelle: BBE-Berechnung 2023

Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben von 15,4 Mio. €

Umsatzleistung des Vorhabens

- Für alle drei Anbieter ergibt sich demnach für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Food und Non-Food I eine Kundenbindung von 37% im gesamten Einzugsgebiet. Im Kerneinzugsgebiet ist die Kundenbindung aufgrund der geringsten Entfernung zum Projektstandort mit 41% am höchsten, während im erweiterten Einzugsgebiet Rötha und im erweiterten Einzugsgebiet Espenhain und Mölbis Bindungsquoten von 35% bzw. 19% erzielt werden. Aus diesen Werten ist zweifellos eine starke Marktposition des Projektvorhabens abzuleiten, welche jedoch keine dominante Stellung des Standorts im Einzugsgebiet erreicht.
- Aus der prognostizierten Umsatzbindung am Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes für Food und Non-Food I leitet sich ein summarischer Umsatz für das Projektvorhaben von rd. 12,9 Mio. € ab, dies wären ca. 84% des Gesamtumsatzes als Planvorhaben. Weitergehende Streuumsätze ergeben sich durch die Lage an der Verkehrsachse Röthaer Straße, der Lage am Berufsschulzentrum, Pendler und Zuflüssen aus Neukieritzsch ab. Im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ für die projektrelevanten Standort- und Angebotsstrukturen wird jedoch nur von sehr geringen Streuumsätzen in Größenordnung von 5% für die Anbieter ausgegangen.
- Zusätzlich zu berücksichtigen sind die Umsatzanteile der Non-Food II – Sortimente, die mit ca. 5% beim EDEKA, 9% beim ALDI und 30% beim Drogeriemarkt anzusetzen sind.
- In der Summe aus
 - Nachfragebindung Food und Non-Food I innerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von rd. 12,9 Mio. €
 - weiteren Streuumsätzen in Höhe von rd. 0,7 Mio. €
 - sowie ergänzenden Non-Food II – Umsätzen in Höhe von rd. 1,8 Mio. €
- ergibt sich eine Prognose des Gesamtumsatzes des Projektvorhabens von 15,4 Mio. €.
- In der nachfolgenden Tabelle werden die Umsatzprognosen mit der geplanten Größendimensionierung zusammengeführt und hinsichtlich der resultierenden Flächenleistungen bewertet.

Ableitung der maximal erzielbaren Flächenproduktivitäten

Flächenproduktivitäten

- Für den Lebensmittelmarkt EDEKA errechnet sich eine unterdurchschnittliche betreibertypische Flächenproduktivität von ca. 4.150 €/m² Verkaufsfläche, allerdings weist der Markt zugleich eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung, die geringe Kaufkraft in Böhlen, welche sich insbesondere bei Supermärkten negativ auf den Umsatz auswirkt, der hohe Lebensmittelmarktbesatz nach Realisierung des Vorhabens, bei einer dennoch guten Marktaberschöpfung lassen keinen höhere Flächenproduktivität erwarten.
- Für die Firma ALDI liegen als Vergleichsmaßstab betreiberspezifische Umsätze differenziert nach den Regionalgesellschaften vor. Der durchschnittliche Umsatz (netto) pro Filiale der zuständigen Regionalgesellschaft Beucha beträgt 4,04 Mio. €. Mit einem Bruttoumsatz von rd. 4,8 Mio. € liegt der Umsatz damit leicht über dem Durchschnitt der Regionalgesellschaft.

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
EDEKA Vollsortimenter	1.700 m²	4.150 €/m ²	7.060 T€
ALDI Lebensmitteldiscounter	800 m²	6.000 €/m ²	4.800 T€
Drogeriemarkt	800 m²	4.400 €/m ²	3.500 T€
Gesamt	3.300 m²		15.360 T€

Quelle: Angaben RTLL Objekt GmbH & Co. KG (Projekträger)

- Für den Drogeriemarkt ist im bundesdurchschnittlichen Vergleich aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraft und des begrenzten Marktpotenzials bei Drogeriewaren im Einzugsgebiet von 3,8 Mio. € selbst bei Ausschöpfung einer realisierbarer Marktaberschöpfung nur von einer unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 4.400 €/m² auszugehen. So ist ein maximaler Umsatz von 3,5 Mio. € über alle Sortimente des Drogeriemarkt im Einzugsgebiet erzielbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planvorhaben	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	5
3	Einzugsgebiet, Marktpotenzial und Kaufkraftbindung	10
4	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	15
5	Umverteilungseffekte	20
6	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	27
7	Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Sachsen	32
8	Fazit	35

Von der Erweiterung des LIDL-Marktes ist zunächst der Standort des PENNY-Marktes betroffen

Umverteilungseffekte - Methodik

Lage	Umsatz Food + Non-Food I	Umsatzumverteilung LIDL		Marktsituation nach LIDL-Erweiterung Food+Non-Food I
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €
Böhlen, Innenstadt	4,95	3%	0,15	4,80
Böhlen, Ergänzungsstandort Röthaer Straße, LIDL	3,94			4,84
Böhlen, Ergänzungsstandort Röthaer Straße, weitere Anbieter	0,96	1%	0,01	0,95
Böhlen, Ergänzungsstandort Jahnstraße	2,92	9%	0,26	2,66
Böhlen, Ergänzungsstandort Am Ring	0,52			0,52
Rötha, Standort EDEKA August-Bebel-Straße	3,42	2%	0,07	3,35
Espenhain, Standort Netto Marken-Discount Leipziger Straße	3,41			3,41
Sonstige	0,94	1%	0,01	0,93
Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben im Untersuchungsgebiet			0,50	
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch LIDL (siehe Auswirkungsanalyse Erweiterung des Lidl-Marktes in 04564 Böhlen in der Röthaer Straße 30c vom 21.1.2022)			0,40	
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch neue Lebensmittelmärkte (Zielbindungsquote 85% der Lebensmittelmärkte bei Lebensmitteln, Abflüsse an Großbetriebsformen und durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg und Borna)				
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch Drogeriemarkt (Zielbindungsquote 90% durch Drogeriemarkt bei Drogeriewaren, Abflüsse weiterhin durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg und Borna)				
Streuumsätze (Food + Non-Food I)				
(Mehr-)Umsatz Non-Food II-Sortimente			0,10	
Umsatzerwartung Planvorhaben im Nahversorgungszentrum gesamt				
Quelle: BBE-Berechnung 2024				

- Wie bereits in Abschnitt 4 deutlich wurde, ist in einem ersten Schritt die Umsatzwirkung des derzeit im Umbau befindlichen LIDL-Marktes einzubeziehen, welcher vor Realisierung des neuen Planvorhabens fertiggestellt wird.
- In nebenstehender Tabelle sind die Wettbewerbseffekte des LIDL-Vorhabens dargestellt, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in einer eigenständigen Auswirkungsanalyse vom 21. Januar 2022 prognostiziert wurden. Deutlich wird, dass bei einer Umsatzentwicklung von 4,3 Mio. € auf 5,3 Mio. € gegenüber dem Standort des PENNY-Marktes mit einer Umverteilungsquote von 9% (0,26 Mio. €) die höchste Folgewirkungen zu erwarten sind.
- Die Anbieter der Böhlener Innenstadt sowie der EDEKA-Markt in Rötha sind mit Umverteilungsquoten von 3% (0,15 Mio. €) bzw. 2% (0,07 Mio. €) hingegen unterdurchschnittlich betroffen.
- Weitere 0,4 Mio. € werden aus der Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen von 0,4 Mio. € sowie durch Mehrumsätze von Non-Food II-Sortimenten (0,1 Mio. €) generiert.

Geplante Lebensmittelmärkte und Drogeriemarkt binden Umsatz aus Umverteilungen, Kaufkraftrückholung, Streuumsätzen & Non-Food II-Sortimenten

Umverteilungseffekte - Methodik

Lage	Marktsituation nach LIDL-Erweiterung Food+Non-Food I		Umsatzumverteilung EDEKA		Umsatzumverteilung ALDI		Umsatzumverteilung Drogeriemarkt		Umsatzumverteilung neue Lebensmittelmärkte und Drogeriemarkt	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	
Böhlen, Innenstadt	4,80	11%	0,53	8%	0,38	2%	0,09	20,8%	1,00	
Böhlen, Ergänzungsstandort Röthaer Straße, LIDL	4,84	14%	0,68	9%	0,43	3%	0,16	26,2%	1,27	
Böhlen, Ergänzungsstandort Röthaer Straße, weitere Anbieter	0,95	5%	0,05	3%	0,03			8,0%	0,08	
Böhlen, Ergänzungsstandort Jahnstraße	2,66	17%	0,47	13%	0,34	3%	0,08	33,1%	0,89	
Böhlen, Ergänzungsstandort Am Ring	0,52	4%	0,02	2%	0,01			6,0%	0,03	
Rötha, Standort EDEKA August-Bebel-Straße	3,35	18%	0,60	6%	0,20	2%	0,07	26,0%	0,87	
Espenhain, Standort Netto Marken-Discount Leipziger Straße	3,41	3%	0,10	4%	0,14	1%	0,03	8,0%	0,27	
Sonstige	0,93	2%	0,02	2%	0,02			4,0%	0,04	
Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben im Untersuchungsgebiet			2,47		1,55		0,43		4,45	
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch neue Lebensmittelmärkte (Zielbindungsquote 85% der Lebensmittelmärkte bei Lebensmitteln, Abflüsse an Großbetriebsformen und durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg und Borna)									6,50	
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch Drogeriemarkt (Zielbindungsquote 90% durch Drogeriewaren, Abflüsse weiterhin durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg und Borna)									1,90	
Streuumsätze (Food + Non-Food I)			0,34		0,22		0,12		0,68	
(Mehr-)Umsatz Non-Food II-Sortimente			0,35		0,43		1,05		1,83	
Umsatzerwartung Planvorhaben im Nahversorgungszentrum gesamt									15,36	

Quelle: BBE-Berechnung 2024

Wesentlicher Teil des Umsatzes wird aus der Kaufkraftrückholung bestehender Abflüsse generiert

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- In einem zweiten Schritt sind in vorstehender Tabelle die zu erwartenden Umverteilungseffekte durch die Neuansiedlungen im neuen Grundversorgungszentrum, also durch die geplanten Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt, modelltheoretisch berechnet. Damit wird eine Gesamtentwicklung der Böhlener Nahversorgungsstrukturen gewährleistet.
- Dargestellt sind wiederum die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsgebiet. Die Umlenkungen beziehen sich grundsätzlich auf das Food- und Non-Food I-Sortiment.
- Weiterhin ist auch die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu beachten, die anteilig bereits mit dem LIDL-Vorhaben angestrebt wird. Die bisherige Analyse zeigte deutlich, dass die Stadt Böhlen als Grundzentrum selbst im kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktionen nicht erfüllen kann. Ziel der erweiterten Angebotsstrukturen muss es sein, eine umfassende Grundversorgung sowohl bei Lebensmitteln mit einer maximal erzielbaren Bindungsquote von bis zu 85% und bei Drogeriewaren mit einer maximal erzielbaren Bindungsquote von bis zu 90% aufzubauen. Verbleibende Abflüsse erklären sich durch Pendlerverflechtungen oder durch Zielkunden von Großbetriebsformen in die umliegenden größeren zentralen Orte.
- Die Umsatzherkunft setzt sich wie folgt zusammen (Anteile am Gesamtumsatz des Vorhabens in Klammern):
 - Umsatzumverteilung durch Planvorhaben im Untersuchungsgebiet 4,45 Mio. € (ca. 29%),
 - Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch Lebensmittelmärkte (Zielbindungsquote 85% bei Lebensmitteln, Abflüsse an Großbetriebsformen und durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg und Borna) 6,50 Mio. € (ca. 42%),
 - Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch Drogeriemarkt (Zielbindungsquote 90% bei Drogeriewaren, Abflüsse zu regionalen Drogeriemärkten und durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg, Borna) 1,90 Mio. € (ca. 12%),
 - Streuumsätze 0,68 Mio. € (ca. 4%),
 - Umsätze mit Non-Food II – Sortimenten 1,83 Mio. € (ca. 12%).
- Im Vergleich zu den ermittelten Ergebnissen in der Umverteilungsberechnung im Einzelhandelskonzept reduziert sich die Kaufkraftrückholung um 0,4 Mio. € durch die Bindung dieses Werts vom LIDL-Markt, entsprechend sind die Umverteilungen im Untersuchungsgebiet um 0,4 Mio. € höher.

Umverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebiets lassen Schließung des PENNY-Marktes erwarten

Umverteilungseffekte - Methodik

Lage	Umsatz Food + Non-Food I	Marktsituation nach Realisierung aller Vorhaben			Marktsituation bei Schließung Penny		
	in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Böhlen, Innenstadt	4,95	23,2%	1,15	3,80	16,2%	0,80	4,15
Böhlen, Ergänzungsstandort Röthaer Straße, LIDL	3,94	9,4%	0,37	3,57	-0,8%	-0,03	3,97
Böhlen, Ergänzungsstandort Röthaer Straße, weitere Anbieter	0,96	8,3%	0,08	0,87	9,4%	0,09	0,87
Böhlen, Ergänzungsstandort Jahnstraße	2,92	39,4%	1,15	1,77	100,0%	2,92	
Böhlen, Ergänzungsstandort Am Ring	0,52	5,8%	0,03	0,49	5,8%	0,03	0,49
Rötha, Standort EDEKA August-Bebel-Straße	3,42	27,5%	0,94	2,48	18,7%	0,64	2,78
Espenhain, Standort Netto Marken-Discount Leipziger Straße	3,41	7,9%	0,27	3,14	5,0%	0,17	3,24
Sonstige	0,94	5,3%	0,05	0,89	5,3%	0,05	0,89

Quelle: BBE-Berechnung 2024

- In einem dritten Schritt wird die summarische Umsatzwirkung auf die Anbieter im Untersuchungsgebiet betrachtet und zusätzlich dargestellt, welche Marktsituation bestehen würde, wenn der PENNY-Markt wie prognostiziert schließen würde.
- Die Umverteilungen zeigen für die Standorte mit Lebensmittelmärkten in der Stadt Böhlen und auch der Kernstadt Rötha Umverteilungen zwischen 23% und 39% auf, so dass intensive Wettbewerbswirkungen aufgrund des zukünftig sehr hohen Wettbewerbsbesatzes zu erwarten sind. Die Marktsituation nach Schließung des PENNY-Marktes verdeutlicht für die weiteren Standorte eine Entspannung für die Lebensmittelmärkte bei Umverteilungsquoten zwischen 16% und 19% auf. Auf der folgenden Seite wird näher auf die einzelnen Umsatzwirkungen eingegangen.

Keine existenziellen Wirkungen für die Anbieter der Böhlener Innenstadt

Umverteilungseffekte - Annahmen

- Mit einer Umsatzumverteilungsquote von 39,4% sind aufgrund der Lage direkt am Projektstandort die stärksten Umverteilungen für den **PENNY-Lebensmitteldiscounter** zu erwarten. Dieser weist aktuell in einer älteren Immobilie mit geringem fußläufigen Bevölkerungspotenzial die geringste Wettbewerbsfähigkeit auf. Bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von 1,15 Mio. € sind existenzielle Wirkungen für den PENNY-Lebensmitteldiscounter mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Entsprechend werden bei einer vollständigen Schließung dieses Anbieters sich die Umverteilungswirkungen auf die weiteren Wettbewerbsstandorte um knapp 3 Mio. € bei Food + Non-Food I-Sortimenten reduzieren.
- Aus der Berechnung der Umsatzerwartung durch die **LIDL-Erweiterung** wird deutlich, dass dieser nach Baufertigstellung einen Mehrumsatz von rd. 1,0 Mio. € erzielen wird. Allerdings werden die Umverteilungswirkungen durch die beiden geplanten Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt aufgrund der Nähe zum LIDL-Markt besonders stark sein. Folglich ergibt sich saldiert ein nahezu gleichbleibender Umsatz von 3,97 Mio. €, welcher sich erst nach PENNY-Schließung günstiger gestaltet. Für den **Getränkemarkt** und die nahversorgungsrelevanten Teilsortimente der weiteren Anbieter ergibt sich ein Umsatzrückgang von 0,09 Mio. € (Umverteilungsquote 9,5%), aufgrund der starken Markstellung des Standorts mit hohen Kopplungseffekten aber ohne existenzielle Wirkungen.
- In der **Innenstadt** befinden sich der Hybrid-Discounter **Netto Marken-Discount**, der Getränkemarkt Lösch-Depot und ein Bäcker. Damit stellt die Innenstadt im Lebensmittelbereich bisher den umsatzstärksten Standort in der Stadt Böhlen dar. Der Netto-Markt wurde modernisiert und kann neben den Anbietern im Umfeld auch von der Nähe zum Bahnhof sowie dem Busbahnhof profitieren. Zudem verfügen die Anbieter in der Innenstadt über eigenständige Versorgungsfunktionen aus dem nördlichen und zentralen Kernstadtbereich von Böhlen mit rd. 3.400 Personen in 10-Minuten Gehzeit. Aufgrund der stärkeren Ausrichtung auf den nördlichen Kernstadtbereich sind die Umverteilungen geringer im Vergleich zu den Standorten in der Jahnstraße und der Röthaer Straße. Bei einer Umverteilungsquote von 16,2% nach Schließung des PENNNY-Marktes und einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 0,8 Mio. € sind vor dem Hintergrund der Lage am Bahnhof und Busbahnhof, der eigenständigen Versorgungsfunktionen nördlich vom Grundversorgungszentrum mit großer Mantelbevölkerung existenzielle Wirkungen auszuschließen.

Verbleib des Lebensmittelmarktes in Rötha ist durch Bestandsgarantie in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln

Umverteilungseffekte - Annahmen

- Ebenfalls stark betroffen sein wird der **EDEKA in Rötha**, der mit einem zweiten Vollsortimenter von EDEKA in besonderem Maße im Wettbewerb stehen wird, auch wenn dieser stärker auf Rötha ausgerichtet ist. So werden eine Umverteilungsquote von 18,7% und ein Umsatzrückgang von 0,64 Mio. € nach Schließung des PENNY-Marktes prognostiziert. Ausgehend von diesen betreiberinternen Wettbewerbswirkungen zwischen zwei EDEKA-Standorten ist eine zukünftige Fortführung beider Standorte (Planvorhaben Böhlen und EDEKA Rötha) durch Bestandsgarantie in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- Die Umverteilungen für den **Netto-Markt in Espenhain** (Umverteilungsquote 5%) und auch für den Standort Am Ring (Umverteilungsquote 5,8%) und **sonstige Anbieter** (Umverteilungsquote 5,3%) nach Schließung des PENNY-Marktes werden deutlich unterhalb einer städtebaulichen Relevanz liegen.
- Bisher fließt Kaufkraft nach Borna, Markkleeberg und Leipzig auf eine Vielzahl von Standorten ab. Die **Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse** von 6,9 Mio. € ist somit standortspezifisch nicht ausweisbar, wird jedoch in jedem Fall unterhalb einer städtebaulichen Relevanz verbleiben.
- Dies gilt adäquat für **Streuumsätze** von rd. 0,7 Mio. €, die aus einem diffusen Gebiet stammen, weshalb eine modelltheoretische Zuordnung auf einzelne Standorte aufgrund von Geringfügigkeit nicht möglich ist.
- Bei den **Non-Food II-Sortimenten** in Höhe von rd. 1,8 Mio. € ist zu konstatieren, dass sich diese auf viele Sortimente und Anbieter aufteilen und eine einzelbetriebliche oder standortbezogene Ausweisung von Umsatzumverteilungseffekten nicht prognostizierbar ist.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planvorhaben	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	5
3	Einzugsgebiet, Marktpotenzial und Kaufkraftbindung	10
4	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	15
5	Umverteilungseffekte	20
6	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung	27
7	Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Sachsen	32
8	Fazit	35

Grundversorgungszentrum stärkt qualitative Nahversorgung in Böhlen und Rötha

Städtebauliche Bewertung I

Aus der Modellrechnung lassen sich somit zwar starke wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung ableiten. Im Detail sind die Ergebnisse wie folgt städtebaulich zu bewerten:

- Das Vorhaben mit einem modernen Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt an der Röthaer Straße 51 kann zusammen mit den weiteren Anbietern mit erweitertem LIDL und einem Getränkemarkt Versorgungsfunktionen für das Grundzentrum Böhlen wahrnehmen.
- Vor dem Hintergrund von Versorgungsfunktionen über das direkte Umfeld hinaus, die integrierte Lage, eine allumfassende Erreichbarkeit und einem Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomiebetrieben und öffentlicher Einrichtungen im Umfeld ist der Standort als Grundversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) in Ergänzung zur Innenstadt zu bewerten. Die Abgrenzung inkl. Nutzungskartierung im Umfeld ist Abschnitt 5.3.2 im Einzelhandelskonzept zu entnehmen.
- Innerhalb der Stadt Böhlen und im östlichen Rötha führt das Projektvorhaben am Standort Röthaer Straße 51 zu einem zunehmenden Standortwettbewerb, der aber städtebaulich keine negativen Auswirkungen erwarten lässt. Vielmehr erfolgt insbesondere mit einem modernen Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt eine qualitative Weiterentwicklung der Grundversorgungsfunktionen, die das Grundzentrum Böhlen für sich und den weiteren Nahbereich wahrnehmen kann.
- Existenzielle Wirkungen sind für den PENNY-Markt in der Jahnstraße direkt östlich des Projektvorhabens zu erwarten. Städtebauliche Wirkungen sind bei der erwarteten Schließung des PENNY-Marktes jedoch nicht gegeben, da das neue Grundversorgungszentrum aufgrund der Nähe zum PENNY-Markt die dortigen Versorgungsfunktionen mit modernen Märkten mit einem breiterem Nahversorgungsangebot übernimmt.
- Von städtebaulicher Relevanz sind Wettbewerbseffekte mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Anbietern in Rötha und Espenhain. Hierzu ist zu konstatieren, dass der Magnetanbieter in der Innenstadt durch die gute ÖPNV-Anbindung, die ergänzenden Betriebe im Umfeld und die eigenständigen fußläufigen Versorgungsfunktionen im nördlichen und zentralen Bereich der Kernstadt eine starke Wettbewerbsstellung aufweist. Der Netto-Markt hat sich zudem modernisiert, so dass eine Schließung des Magnetanbieters ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus wirkt das in Abschnitt 2 dargestellte Potenzialwachstum selbst bei vorsichtiger Prognose den Umverteilungseffekten entgegen. Für den EDEKA-Markt in Rötha kann ein städtebaulicher Vertrag die Bestandsgarantie der kommenden Jahre regeln. Beim Netto-Markt in Espenhain sind aufgrund der Entfernung nur geringe Wettbewerbseffekte zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind damit auszuschließen.

Funktionsabstimmung Böhlener Innenstadt und Grundversorgungszentrum

Städtebauliche Bewertung II

Böhlener Innenstadt

- sanierter Stadtkern als Identitäts- und Erlebnisbereich
- Innenstadt als zentraler Wohnstandort mit über 3.000 Personen im fußläufigen Umfeld
- Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben
- Magnetanbieter Netto Marken-Discount
- Anbieter in der Innenstadt vorwiegend kleinflächig strukturiert
- Wochenmarkt wertet Innenstadt zusätzlich auf
- sehr gute Pkw-Erreichbarkeit durch Lage an der innerörtlichen Hauptverkehrsachse und Nähe zum Bahnhof sowie Busbahnhof
- Park & Ride-Plätze erhöhen zusätzlich die Potenziale
- keine zusätzlichen Entwicklungsflächen in der Innenstadt für Fachmarktkonzepte vorhanden
- Entwicklungsmöglichkeiten durch Nutzung von bestehenden Leerständen für Fachgeschäfte und Dienstleistungsnutzungen
- Vorranggebiet für kleinteiligen Handel, Dienstleister und Gastronomie

▪ Grundversorgungszentrum

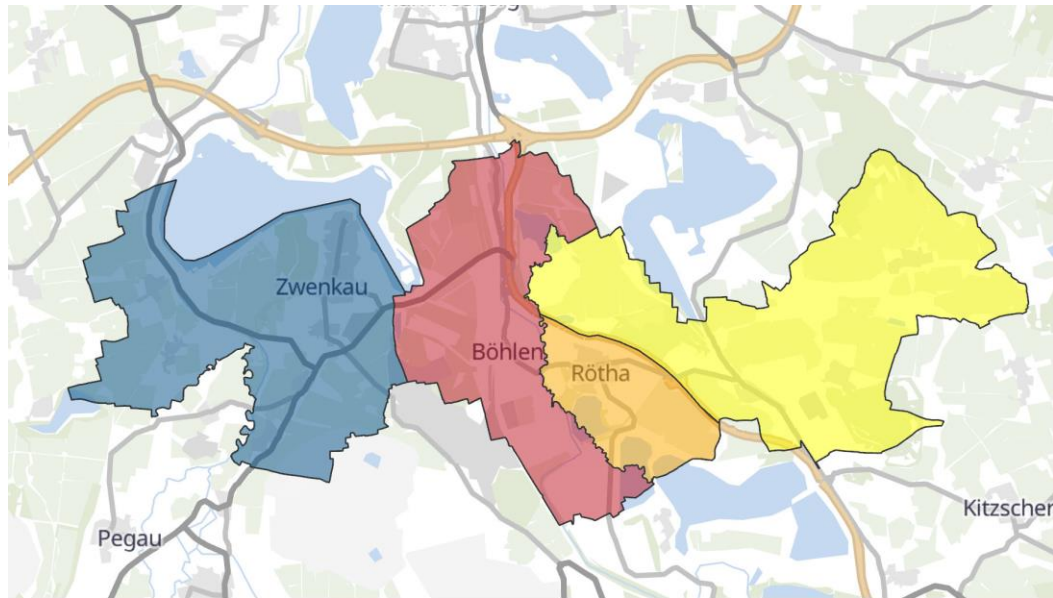
- Fachmarktstandort im südöstlichen Bereich von Böhlen und damit in der Nähe zu Rötha
- im Umfeld Berufsschulzentrum, Sportplatz mit Vereinsgaststätte, Autohaus und Wohngebäude
- Lage an der Hauptverkehrsachse von Böhlen, Busanbindung gegeben
- konzentrierter, leistungsfähiger Grundversorgungsstandort
- Ansiedlungsbegrenzung bei weiterem zentrenrelevanten Einzelhandel sowie bei Einbindung von Dienstleistern und Gastronomie



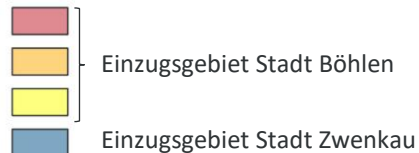
Der Standort erfüllt mit der Angebotsstruktur und durch die Lage Grundversorgungsfunktionen mit Fachmarktkonzepten für Böhlen und Rötha. Mit dieser Fachmarktausrichtung hebt sich das Grundversorgungszentrum von der Innenstadt ab, die stärker durch Fachgeschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geprägt ist. Da in der Innenstadt keine Entwicklungsflächen für Fachmärkte existieren, stellt das Grundversorgungszentrum eine Ergänzung zur Innenstadt dar, im Umkehrschluss bleiben Entwicklungschancen der Innenstadt dieser auch vorbehalten. Bisher aus Böhlen und Rötha abfließende Kaufkraft mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann mit dem Grundversorgungszentrum deutlich reduziert werden, eine stärkere Eigenbindung im Stadtgebiet Böhlen stützt letztlich die gesamten Angebotsstrukturen.

Funktionsabstimmung Böhlen und Zwenkau

Städtebauliche Bewertung III



Einzugsgebiete von Böhlen und Zwenkau im Grundzentralen Verbund



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2024

- Die BBE Handelsberatung GmbH hat sowohl die Einzelhandelskonzepte in Zwenkau als auch in Böhlen erstellt. Hierbei ist zu konstatieren, dass die beiden Städte ein vergleichbares Nahversorgungsangebot aufweisen, weshalb im Einzelhandel keine Austauschbeziehungen bestehen.
- Sichtbar wird dies in nebenstehender Karte mit dem direkten Vergleich der Einzugsgebiete beider Städte, wie diese im jeweiligen Einzelhandelskonzept ausgewiesen sind.
- Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Bebauungsplanverfahren für das neue Grundversorgungszentrum in Böhlen hat sich die Stadt Zwenkau folgendermaßen geäußert:

„Seitens der Stadt Zwenkau bestehen keine Bedenken zu dem Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Röthaer Straße 51“.“¹⁾

Quellen: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, Fortschreibung 2022
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Böhlen, Fortschreibung 2023

¹⁾ Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB, Stellungnahme der Stadt Zwenkau vom 04.06.2024

Bewertung alternativer Nutzungen PENNY-Standort

Städtebauliche Bewertung IV



- Die Immobilie von PENNY ist in einem veralteten Zustand und befindet sich innerhalb des Grundversorgungszentrums in abseitiger Lage.
- Als Teil des Grundversorgungszentrums muss sich eine Handelsnutzung an der Funktion des Standorts ausrichten. Zudem sind Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auszuschließen.
- Nach Erweiterung des LIDL-Marktes und Realisierung des Planvorhabens bestehen keine Potenziale für einen weiteren Lebensmittelmarkt in der Stadt Böhlen. Mit den Getränkemärkten Huster und Lösch-Depot existieren darüber hinaus zwei Getränkemärkte in der Stadt. Potenzial für einen zweiten Drogeriemarkt im Stadtgebiet besteht nicht, denkbar wäre ein Fachmarkt für Heimtierbedarf.
- Als wahrscheinlichste Nachnutzung ist wie beim früheren EDEKA-Markt am Projektstandort eine gewerbliche Nachnutzung des Objekts.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planvorhaben	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	5
3	Einzugsgebiet, Marktpotenzial und Kaufkraftbindung	10
4	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	15
5	Umverteilungseffekte	20
6	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	27
7	Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Sachsen	32
8	Fazit	35

Relevante Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013)

Rechtliche Grundlagen



Ziel 2.3.2.2: Konzentrationsgebot

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



Ziel 2.3.2.3 und Grundsatz 2.3.2.6: Integrationsgebot

- „Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“
- „Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“



Ziel 2.3.2.4: Kongruenzgebot

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



Ziel 2.3.2.5: Beeinträchtigungsverbot

- „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen.“¹⁾

¹⁾ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S. 72 ff.

Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) überein

Überprüfung des Planvorhabens mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen



Ziel 2.3.2.2: Konzentrationsgebot

- Gemäß dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen wird der Stadt Böhlen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Somit ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche der verbrauchsnahe Versorgung dienen, unter Beachtung der weiteren Vorgaben der Ziele und Grundsätze grundsätzlich möglich.
- **Das Konzentrationsgebot wird aufgrund der grundzentralen Funktion der Stadt Böhlen eingehalten.**



Ziel 2.3.2.3 und Grundsatz 2.3.2.6: Integrationsgebot

- Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Grundversorgungszentrum Böhlen, damit entspricht das Vorhaben dem Integrationsgebot.
- Mit der Bushaltestelle "Böhlen, Berufsschule" mit den Linien 101, 144, 146 und 272 wird eine gute ÖPNV-Anbindung sichergestellt.
- **Damit wird das Ziel 2.3.2.3 und der Grundsatz 2.3.2.6 vom Planvorhaben gewahrt.**



Ziel 2.3.2.4: Kongruenzgebot

- Der Einzugsbereich des Planvorhabens umfasst die Stadt Böhlen und Teile der Stadt Rötha und ist damit identisch zum Verflechtungsbereich von Böhlen. Demnach bleibt das Kongruenzgebot gewahrt.
- **Dementsprechend bleibt das Kongruenzgebot des Zieles 2.3.2.4 im Planvorhaben gewahrt.**



Ziel 2.3.2.5: Beeinträchtungsverbot

- Das Planvorhaben stärkt die qualifizierte Nahversorgung und ist Teil des Grundversorgungszentrums. Die durch das Vorhaben prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte lösen keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Böhlen oder angrenzenden Kommunen aus.
- **Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. Das Planvorhaben ist mit den Zielsetzungen der Landesplanung kompatibel.**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planvorhaben	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	5
3	Einzugsgebiet, Marktpotenzial und Kaufkraftbindung	10
4	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	15
5	Umverteilungseffekte	20
6	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	27
7	Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Sachsen	32

8 Fazit

35

Vorhaben führt zu keinen städtebaulich und raumordnerisch relevanten Auswirkungen

Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen, dass sich infolge des Planvorhabens in der Stadt Böhlen mit zwei Lebensmittelmärkten und einem Drogeriemarkt in der Stadt Böhlen auch unter Berücksichtigung der LIDL-Erweiterung **keine schädlichen städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen** im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten lassen. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Das Planvorhaben befindet sich im Grundzentrum Böhlen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Grundversorgungszentrum) in städtebaulich integrierter Lage.
- Das Grundversorgungszentrum in Böhlen stellt sich zukünftig mit drei Lebensmittelmärkten, einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung für die Stadt Böhlen und das weitere Einzugsgebiet mit der Kernstadt Rötha, Espenhain und Mölbis dar.
- Aktuell fließt Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet des Grundzentrums ab. Mit dem Planvorhaben ist es möglich bei Lebensmitteln eine Bindungsquote von 85% und bei Drogeriewaren von 90% zu erzielen. Sicherlich verbleibt auch weiterhin ein anteiliger Kaufkraftabfluss (z.B. durch Pendlerbeziehungen) eine verstärkte Eigenbindung der örtlichen Nachfrage stabilisiert jedoch perspektivisch die Angebotsstrukturen der Stadt Böhlen insgesamt.

- Umverteilungen ergeben sich zunächst für den PENNY-Markt, der ebenfalls innerhalb des Grundversorgungszentrums liegt. Städtebauliche negative Auswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten, da die Versorgungsfunktionen des PENNY-Marktes vom neuen Planvorhaben mit einem qualifizierten Angebot übernommen werden kann.
- Die starken Wettbewerbsbeziehungen werden in den kommenden Jahren durch eine steigende Nachfrage abgemildert. Im vorliegenden Gutachten ist dieser Trend aufgrund eines zu unterstellenden Worst-Case-Szenarios noch nicht berücksichtigt.
- Das Planvorhaben ist mit seiner Angebotsstruktur auf die Stadt Böhlen und wesentliche Teile von Rötha (grundzentraler Verflechtungsbereich) ausgerichtet, wie das Einzugsgebiet unterstreicht. Alle Ziele des Landesentwicklungsplans Sachsens werden eingehalten.

» **In Summe können somit schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Böhlen und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen kompatibel.**

Leipzig, 15.11.2024
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel
Projektleitung

A close-up photograph of a person's hand holding a blue pushpin, which is pinned to a map. The map shows various colored lines representing roads or routes. The background is slightly blurred, focusing attention on the hand and the pushpin.

Wissen schafft Zukunft.

Uferstr. 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98 386 73 / Fax +49 341 98 386 80
E-Mail kollatz@bbe.de / engel@bbe.de