



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Koburger Straße 181 in Markkleeberg als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur
Erweiterung eines
Lebensmitteldiscounters



Endbericht

Im Auftrag der BGB Grundstücksgesellschaft Herten
Hamburg, 16.12.2021/ 06.10.2022



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Koburger Straße 181 in Markkleeberg als Nahver- sorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Lebens-
mitteldiscounters

Projektnummer: 21DLP3116

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling/Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

BGB Grundstücksgesellschaft Herten
BV 986, Markkleeberg, Koburger Straße
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

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

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	12
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Raum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	17
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet	17
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	21
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	22
5.3.1	Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets	22
5.3.2	Einzelhandelslagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets	24
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	31

6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	31
6.2	Wirkungsprognose	35
6.2.1	Vorbemerkungen	35
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	37
7	Bewertung des Vorhabens	39
7.1	Zu den Bewertungskriterien	39
7.2	Zur städtebaulichen Atypik des Vorhabens	40
7.3	Zu den Auswirkungen des Vorhabens	46
7.3.1	Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung	46
7.3.2	Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	49
7.3.3	Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	51
8	Fazit	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus nördlicher Richtung	4
Abbildung 3: Blick auf das Vorhabenareal aus südlicher Richtung	4
Abbildung 4: Blick auf die Zufahrt des Aldi-Markts aus westlicher Richtung	5
Abbildung 5: Blick entlang der Koburger Straße in nördliche Richtung	6
Abbildung 6: Lage im Raum	8
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	18
Abbildung 10: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Koburger Straße 45 in Markkleeberg, Streulage	19
Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Hauptstraße 99 in Markkleeberg, Streulage	19
Abbildung 12: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Sonnesiedlung 2a in Markkleeberg, Streulage	20
Abbildung 13: Marktkauf-Verbrauchermarkt an der Städtelner Straße 54 in Markkleeberg, Streulage	20
Abbildung 14: Konsum-Supermarkt an der Rathausstraße 33-35 in Markkleeberg, ZVB Stadtzentrum Markkleeberg	20
Abbildung 15: Nahkauf-Supermarkt an der Hauptstraße 229 in Markkleeberg, Streulage	21
Abbildung 16: Blick entlang der Rathausstraße in östliche Richtung	24
Abbildung 17: Blick auf den Gebäudekomplex des NVZ Trigaleria aus südlicher Richtung	26
Abbildung 18: Blick auf den Rewe-Verbrauchermarkt im D-Zentrum Connewitz in Leipzig	28
Abbildung 19: Rewe-Verbrauchermarkt im D-Zentrum Bornaische Straße in Leipzig	29
Abbildung 20: Übersicht zur städtebaulichen Atypik	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	15
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	21
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Aldi-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	32
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	32
Tabelle 9: Marktanteile des Aldi-Markts (Status quo)	33
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)	33
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	38

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

An der Koburger Straße 181 in der sächsischen Stadt Markkleeberg (Landkreis Leipzig) ist der Abriss und erweiterte Ersatzneubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters von gegenwärtig rd. 700 qm auf künftige rd. 1.100 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Ferner soll über dem Aldi-Markt ergänzend Wohnbebauung errichtet werden.

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden. Die Landesdirektion Sachsen hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt zu prüfen, ob es sich um ein atypisches Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO handelt. So ist zu untersuchen, ob die ‚Vermutungsregel‘ des § 11 Abs. 3 BauNVO, die davon ausgeht, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, widerlegt werden kann. Das Vorhaben ist infolge einer Bestätigung des Atypik-Nachweises vorrangig nach Städtebaurecht zu bewerten (Auswirkungen und Kongruenz mit dem Einzelhandelskonzept).

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden folgende Analyseschritte vorgenommen:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;

- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderung durch das Erweiterungsvorhaben;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; darüber hinaus wurden auch die Effekte zulasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt;
- **Bewertung der Verträglichkeit und der städtebaulichen Atypik** nach den relevanten Kriterien;
- **Zusammenfassendes Fazit** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

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

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens und der Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche);
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2023 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Koburger Straße 181 in der sächsischen Stadt Markkleeberg (Landkreis Leipzig) im westlich gelegenen Stadtteil Zöbiger. Der zu untersuchende Lebensmitteldiscounter ist in städtebaulich integrierter Lage östlich des Cospudener Sees ansässig.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts mit dem MIV erfolgt über die Koburger Straße/S 46 selbst, die als Nord-Süd-Achse durch das Stadtgebiet von

Markkleeberg verläuft. Diese ermöglicht die Anfahrt aus nördlicher sowie aus südlicher Richtung. Aus östlicher Richtung kann die Seenallee/S 46 befahren werden, welche als Ost-West-Achse durch das Stadtgebiet verläuft und einer Erschließung der östlichen Stadtgebiete gewährleistet. Ferner kreuzt diese mit der Hauptstraße/S 72, die neben der Koburger Straße eine weitere Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung durch Markkleeberg darstellt. Bezüglich des **ÖPNV** befindet sich die Haltestelle „Am Eulenberg“ unmittelbar südlich des Vorhabenstandorts und wird von der Buslinie 106 in regelmäßigem Abstand angefahren. Ferner liegt die Haltestelle „Markkleeberg“ in rd. 1,7 km nordöstlicher Entfernung und wird von den Bahnlinien S4, S5, S5X und S6 sowie von den Buslinien 65, 70, 106, 107, 108 und 412 frequentiert. Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten sind ebenfalls gegeben. **Insgesamt ist die Erreichbarkeit im modal-split als sehr gut zu beurteilen.**

Das **Vorhabenareal** ist derzeit geprägt von dem bereits bestehenden und marktaktiven Aldi-Lebensmitteldiscounter.



Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus nördlicher Richtung



Abbildung 3: Blick auf das Vorhabenareal aus südlicher Richtung

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungsstrukturen gekennzeichnet:

- Im **Norden** befinden sich ein begrünter Lärmschutzwall, ehe die Wohnnutzung mit aufgelockerter Bebauungsstruktur in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern dominiert. In rd. 2 km nordöstlicher Entfernung liegt der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum Markkleeberg.
- **Östlich** des Vorhabenstandorts dominiert ebenfalls die Wohnnutzung. Auch hier zeichnen sich die städtebaulichen Strukturen durch freistehende Wohnhäuser aus. In rd. 1 km Entfernung befindet sich ein autoorientierter Verbundstandort unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe darunter ein Marktkauf-Verbrauchermarkt, ein Baumarkt, ein Möbelmarkt ein Fahrradgeschäft sowie ergänzende Komplementärnutzungen.
- Im **Süden** erstrecken sich die Wohngebiete des Stadtteils Zöbiger, welche erneut durch eine lockere Bebauungsstruktur geprägt sind. Neben der dominanten Wohnfunktion sind einige Gästeunterkünfte und Ferienwohnungen vorzufinden.
- Unmittelbar **westlich** liegt der Waldfriedhof Markkleebergs, ehe sich hinter dem angrenzenden Golfplatz der Cospudener See befindet.

Nach dem städtischen **Einzelhandelskonzept Markkleebergs aus dem Jahr 2019**¹ stellt der Vorhabenstandort einen **städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort** in Solitärlage dar und übernimmt somit wichtige Funktionen der verbrauchernahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs.



Abbildung 4: Blick auf die Zufahrt des Aldi-Markts aus westlicher Richtung

¹ Vgl. Junker+Kruse (2019): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Markkleeberg



Abbildung 5: Blick entlang der Koburger Straße in nördliche Richtung

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters von gegenwärtig rd. 700 qm auf künftig rd. 1.100 qm an der Koburger Straße 181 in der sächsischen Stadt Markkleeberg. Dies entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs von rd. 400 qm.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Somit entfallen prospektiv rd. 990 qm Verkaufsfläche auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer (v.a. zentrenrelevanter) Randsortimente² wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (rd. 110 qm) liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch die Erweiterung

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	630	360	990
aperiodischer Bedarf	70	40	110
Gesamt	700	400	1.100

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

² Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden. Die Landesdirektion Sachsen hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt zu prüfen, ob es sich um ein atypisches Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO handelt und keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, Satz 4 BauNVO als sodann großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt zulässig. Ferner sollen auch Wohneinheiten am Planstandort entstehen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.³ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

An der Koberger Straße 181 in der sächsischen Stadt Markkleeberg ist die Erweiterung eines bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters von gegenwärtig rd. 700 qm Verkaufsfläche auf künftig rd. 1.100 qm vorgesehen. Hiervon entfallen rd. 990 qm Verkaufsfläche auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist auf eine städtebaulich atypische Fallgestaltung im Sinne der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zu prüfen.

³ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Markkleeberg** befindet sich unmittelbar südlich des Oberzentrums Leipzig innerhalb des gleichnamigen Landkreises in Westsachsen. Untergliedert in acht Stadtteile liegt die Große Kreisstadt eingebettet zwischen dem Siedlungsbereich Leipzigs im Norden sowie des Leipziger Neuseenlands im Süden Markkleebergs.



Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** Markkleebergs mit dem MIV erfolgt über die Bundesstraße B 2, die als Hauptverkehrsachse das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Diese führt in nördlicher Richtung in das Stadtgebiet von Leipzig. Südlich kann über die B2 die Bundesautobahn A 38 (Göttingen – Halle (Saale) – Leipzig) befahren

werden, die als Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung das Stadtgebiet von Markkleeberg tangiert. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Oberzentrum Leipzig besteht ein dichtes Straßennetz zur verkehrlichen Verflechtung mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Bezüglich des **ÖPNV** verfügt Markkleeberg insgesamt über fünf Haltestellen, die eine Anbindung an den schienengebundenen Verkehr bereitstellen. Diese bieten eine regelmäßige Frequentierung über die S-Bahn in Richtung Leipzig. Überörtliche Regionalzüge und ICE-Verbindungen halten vornehmlich in Leipzig und nicht in Markkleeberg. Allerdings besteht eine schnelle Anbindung an den Leipziger Hauptbahnhof. Ferner verkehren mehrere städtische als auch regionale Buslinien durch Markkleeberg und gewährleisten die Erschließung durch die umliegenden Städte und Gemeinden. **Die verkehrliche Anbindung ist sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV insgesamt als sehr gut zu beurteilen.**

Von Seiten der Raumordnung ist die Stadt Markkleeberg als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Der zugeordnete Mittelbereich im Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen aus dem Jahr 2013 umfasst das eigene Stadtgebiet Markkleebergs, gleichwohl sich dieser mit dem Mittelbereich des angrenzenden Oberzentrums Leipzig überschneidet.

Die **nächstgelegenen Orte mit gleicher oder höherer zentralörtlicher Funktion** stellen einerseits das unmittelbar angrenzende Oberzentrum Leipzig (nördlich) dar sowie die umliegenden Mittelzentren Borna (rd. 25 km südlich), Schkeuditz (rd. 30 km nordwestlich) Grimma (rd. 30 km östlich).

Markkleeberg birgt aufgrund der räumlichen Nähe zu Leipzig sowie der Einbettung in den Naturraum des Leipziger Neuseenlands Potenziale für den **Tourismus**. So stellt die Stadt eine zunehmend beliebte Destination bezüglich des Bade- und Erholungstourismus dar. Im Jahr 2019 – als realer Anhaltspunkt vor dem Eintritt der andauernden Covid19 Pandemie und der damit einhergehenden Beschränkungen – verzeichnete Markkleeberg insgesamt rd. 142.000 Übernachtungen⁴, was den Tourismustrend des sächsischen Mittelzentrums unterstreicht. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit mehr als neun Betten erfasst werden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. Das tatsächliche **Tourismusaufkommen** ist demnach größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Markkleeberg vor allem der Tagestourismus eine wichtige Rolle spielen dürfte aufgrund der zahlreichen Grün- und Wasserflächen im unmittelbaren Umland. Folglich stellt Markkleeberg und dessen Umland ein naturnahes Naherholungsgebiet dar und erfreut sich zunehmender Beliebtheit

⁴ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaats Sachsen aus dem Jahr 2020, darunter alle Beherbergungsanbieter mit mind. 10 Betten (inkl. Camping).

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Markkleeberg verlief seit 2016 mit einem jährlichen Einwohnerzuwachs von rd. 0,4 % p.a. leicht positiv. Im Vergleich zu den umliegenden Mittelzentren Borna (rd. -0,6 % p.a.) und Grimma (rd. -0,2 % p.a.) kann die Entwicklung in Markkleeberg als überdurchschnittlich beurteilt werden. Das Mittelzentrum Schkeuditz sowie das Oberzentrum Leipzig verzeichnen mit einem jährlichen Einwohnerwachstum von rd. 1,0 % p.a. bzw. 1,1 % p.a. dagegen deutlich höhere Werte als Markkleeberg. Dem gegenüberstehend verzeichnet der Freistaat Sachsen einen jährlichen Rückgang von rd. -0,1 % p.a., während die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Leipzig seit 2016 weitestgehend stagniert.

Insgesamt lebten in Markkleeberg Anfang 2021

rd. 24.750 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Markkleeberg im Vergleich

Stadt, Landkreis, Freistaat			+/- 16/21		Veränderung
	2016	2021	abs.	in %	p.a. in %
Markkleeberg	24.240	24.748	508	2,1	0,4
Schkeuditz	17.443	18.312	869	5,0	1,0
Borna	19.672	19.118	-554	-2,8	-0,6
Grimma	28.480	28.173	-307	-1,1	-0,2
Leipzig	560.472	593.145	32.673	5,8	1,1
Landkreis Leipzig	258.408	258.139	-269	-0,1	-0,02
Sachsen	4.084.851	4.071.971	-12.880	-0,3	-0,1

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Markkleeberg kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁵, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2023 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Markkleeberg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 25.020 Einwohnern.

Die Stadt Markkleeberg verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁶ von 108,9. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des

⁵ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁶ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

Landkreises Leipzig (93,2) sowie zum Durchschnitt des Freistaats Sachsen (90,2) deutlich positiver aus.

Die endogenen sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung sowie der überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Markkleeberg. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens berücksichtigt.

Die Stadt Markkleeberg ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet. Gleichwohl überschneidet sich der im LEP 2013 ausgewiesene Mittelbereich mit dem des angrenzenden Oberzentrums Leipzig.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Markkleeberg übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Aldi zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern aufgrund der Überschneidung bezüglich der angebotenen Warensortimente sowie deren Preiskategorien. Darüber hinaus sind weitere Vollsortimenter in Form von Verbrauchermärkten sowie Supermärkten, die in einer ähnlichen Größenordnung (oder größer) agieren, prägend für die Ausdehnung des Einzugsgebiets.

In der nachfolgenden Karte sind die strukturprägenden Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel (VK > 400 qm) dargestellt, welche die Ausdehnung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich neben dem Vorhaben insgesamt acht weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe innerhalb des Stadtgebiets von Markkleeberg. V.a. das westliche Stadtgebiet umfasst einen dichten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatz mit vier Lebensmitteldiscountern (Vorhaben-Aldi, Lidl, zweimal Netto), einem Verbrauchermarkt (Marktkauf) sowie einem Supermarkt (Konsum). Im östlichen Stadtgebiet ist neben einem Globus-SB-Warenhaus ein weiterer Aldi-Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet in rd. 7 km westlicher Entfernung zum Vorhabenstandort ansässig. Ein Nahkauf-Supermarkt fungiert im südlichen Stadtgebiet als strukturprägender Lebensmittelbetrieb.

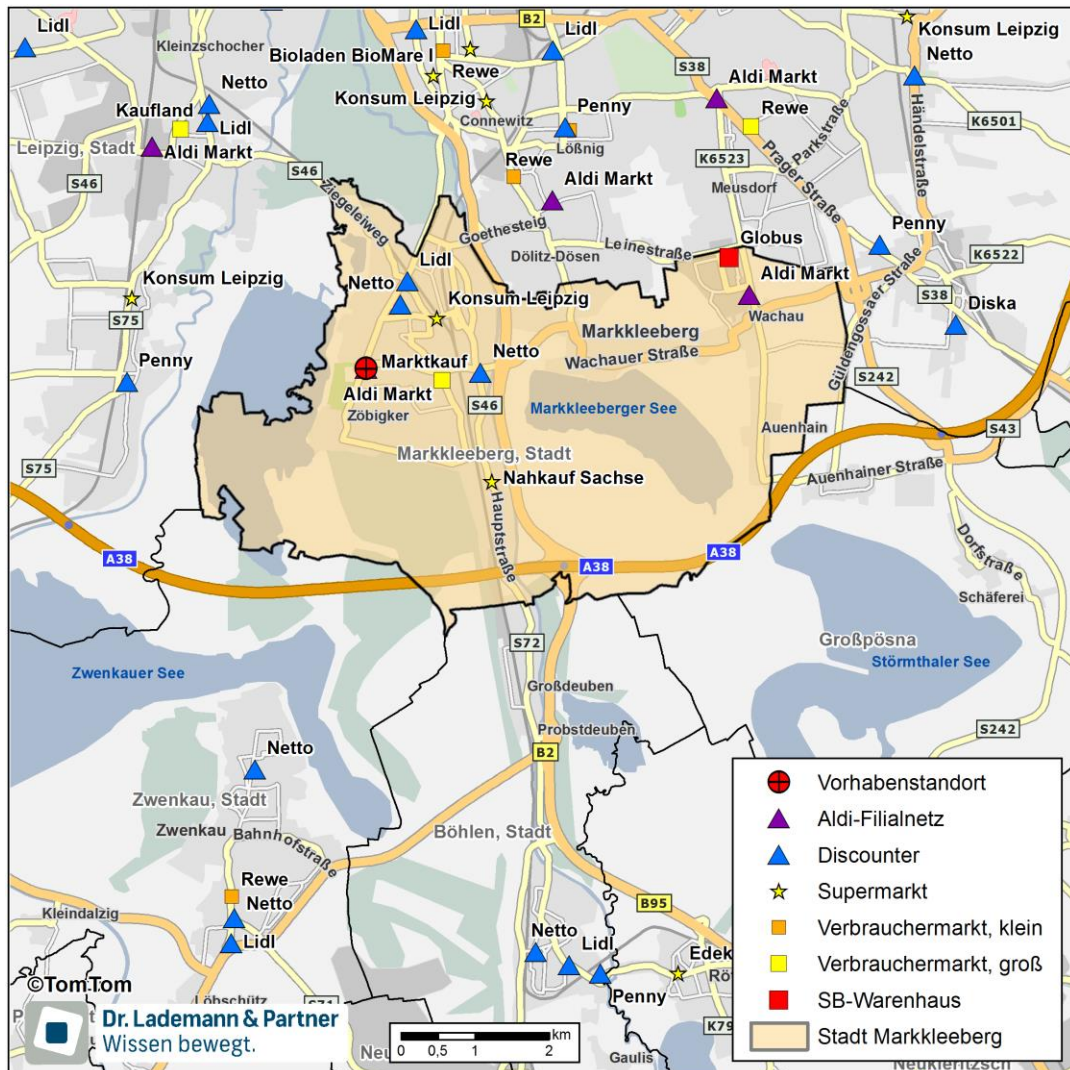


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Außerhalb des Stadtgebiets von Markkleeberg ist v.a. in nördlicher Richtung ein dichter nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbesatz vorzufinden. Das angrenzende Oberzentrum Leipzig weist eine Vielzahl an unterschiedlichen Betriebstypen bezüglich der periodischen Warensortimente auf. Südöstlich von Markkleeberg liegt der Störnthaler See, welcher eine naturräumliche Barriere darstellt. Selbiges gilt für den westlich gelegenen Cospudener See als auch den südwestlich gelegenen Zwenkauer See. Der nächstgelegene Aldi-Markt außerhalb des Stadtgebiets befindet sich in Leipzig in rd. 5 km nordöstlicher Entfernung.

Insgesamt ist somit in Richtung Norden von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. In südlicher Richtung befinden sich aufgrund der Natur- und Wasserflächen naturräumliche Barrieren, welche die Wettbewerbssituation gen Süden abmildern.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen über das westlich der Bundesstraße B 2 gelegene Stadtgebiet von Markkleeberg. Somit umfasst dieses die Stadtteile Raschwitz, Gautzsch, Oetzsch, Zöbiger, Großstädteln und Gaschwitz. Im Osten fungiert die Bundesstraße B 2 in Form einer Nord-Süd-Achse als Begrenzung des Einzugsgebiets. Die restliche Abgrenzung verläuft überwiegend entlang der administrativen Stadtgrenze von Markkleeberg.

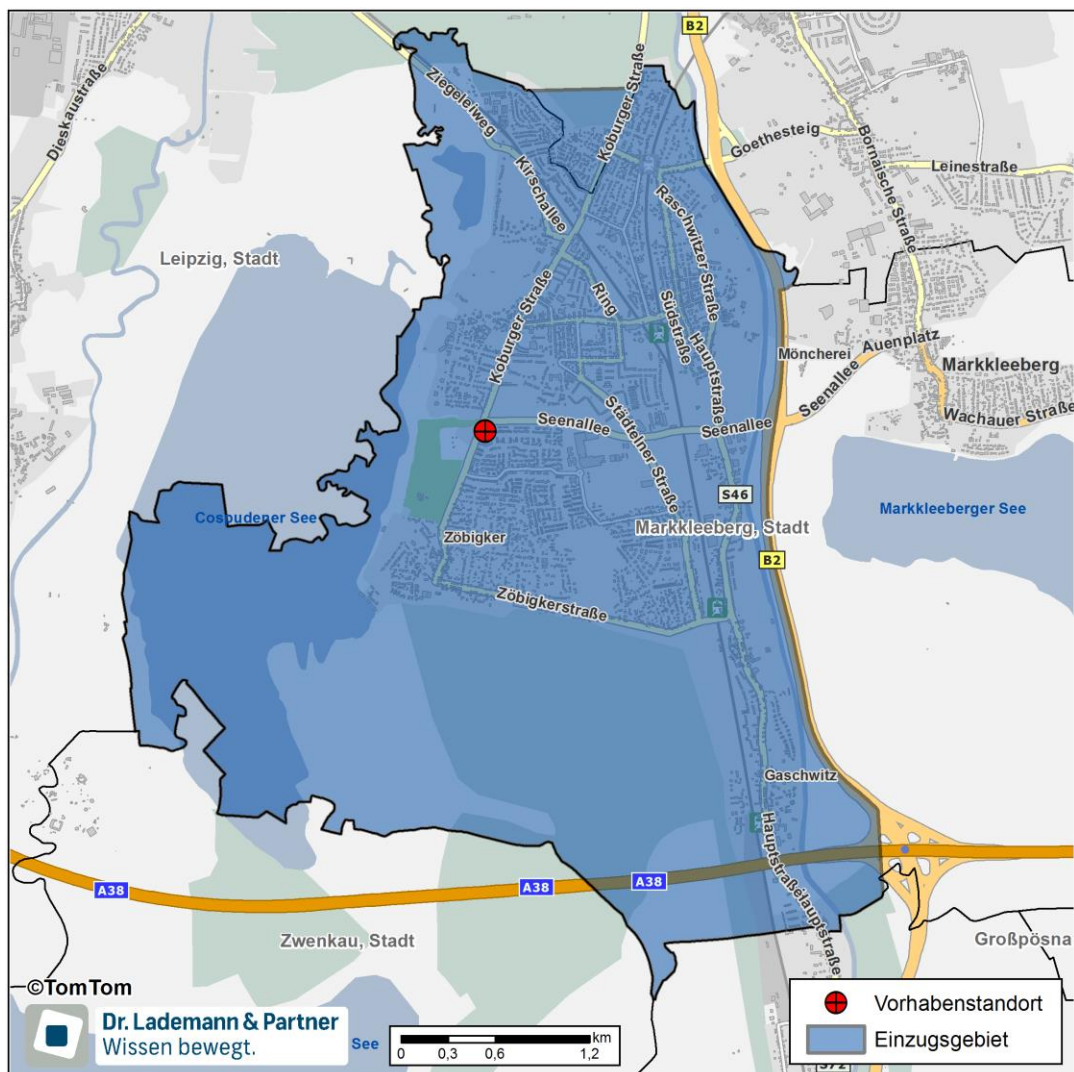


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das westlich der Bundesstraße B 2 gelegene Stadtgebiet von Markkleeberg. Somit umfasst dieses im Wesentlichen die Stadtteile Raschwitz, Gautzsch, Oetzsch, Zöbiger, Großstädteln und Gaschwitz. Im Osten fungiert die Bundesstraße B 2 in Form einer Nord-Süd-Achse als Begrenzung des Einzugsgebiets. Die restliche Abgrenzung verläuft v.a. entlang der administrativen Stadtgrenze von Markkleeberg.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 21.190 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem zunehmenden **Einwohnerpotenzial in Markkleeberg im Jahr 2023** ausgegangen werden von

rd. 21.420 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Markkleeberg

Bereich	2021	2023
Einzugsgebiet	21.186	21.420

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

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 149,6 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2023 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszunahme von einem **steigenden Nachfragepotenzial auszugehen von**

rd. 151,3 Mio. € (+1,7 Mio. €).

Davon entfallen rd. 80,1 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2023 in Mio. €

Daten	Einzugsgebiet
Periodischer Bedarf*	80,1
Aperiodischer Bedarf**	71,2
Gesamt	151,3

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

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich leicht limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Markkleeberg im Jahr 2023 etwa 21.420 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 151,3 Mio. € belaufen, was einem Zuwachs von rd. 1,7 Mio. € gegenüber dem Ausgangsjahr 2021 entspricht. Davon entfallen rd. 80,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Dezember 2021 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁸ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 8.700 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 7.500 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die Betriebe des periodischen Bedarfsbereichs in den Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Stadtzentrum Markkleeberg	9	1.215
Streulage	15	7.480
Einzugsgebiet	24	8.695

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die Verkaufsflächendichte im prospektiven Einzugsgebiet in Markkleeberg beträgt rd. 410 qm/1.000 Einwohner und liegt damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf einen quantitativ unterdurchschnittlichen Besatz an Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten bzw.

⁸ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst im Wesentlichen das westliche Stadtgebiet von Markkleeberg (Stadtgebiet westlich der Bundesstraße B 2 gelegen).

periodischen Bedarfsbereich und somit auf eine verschärfte Wettbewerbssituation hin. Hierbei ist auch die prognostizierte Bevölkerungszunahme zu beachten, welche diesen Befund zusätzlich verstärkt.

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

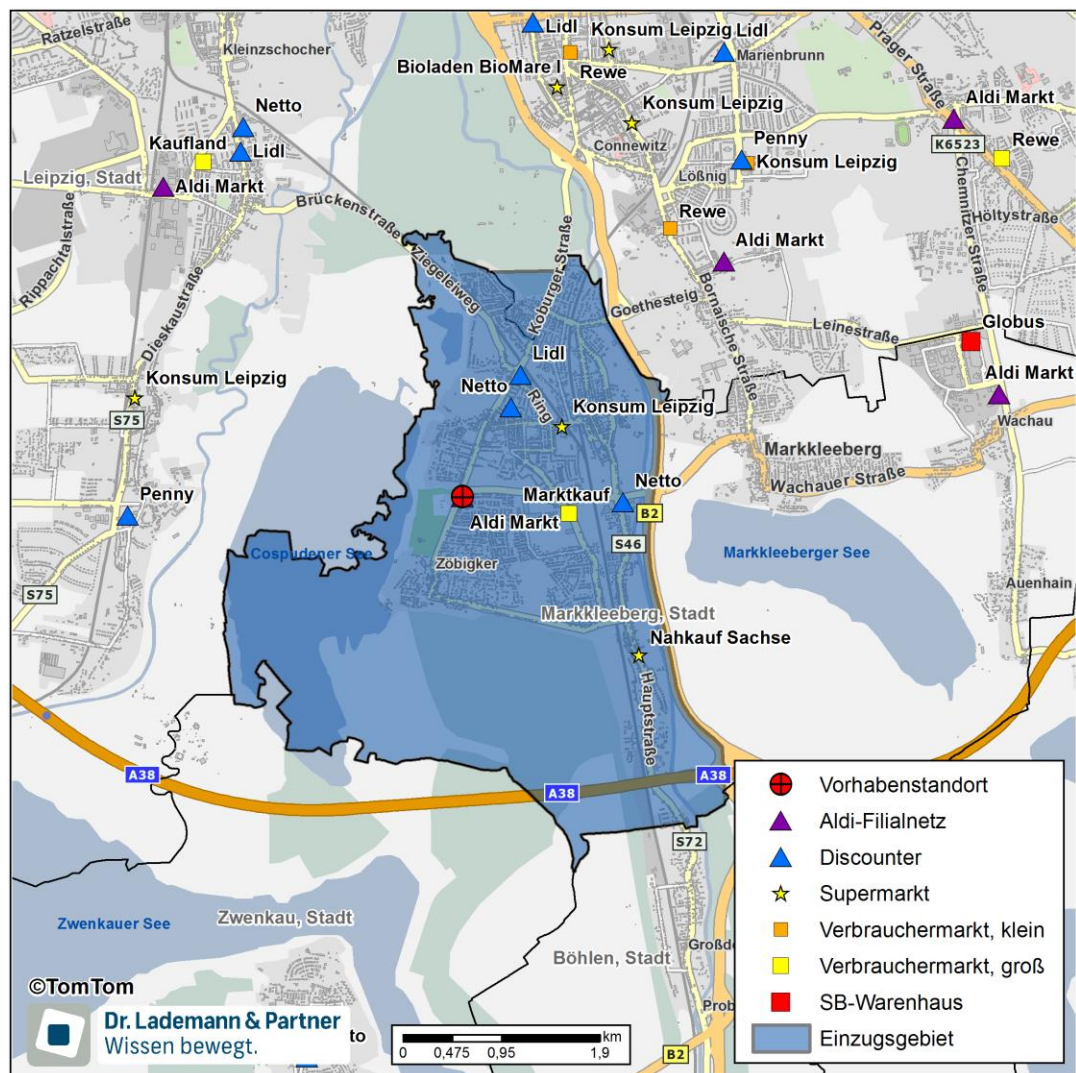


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Folgende strukturprägende Anbieter bezüglich des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs befinden sich neben dem zu erweiternden Aldi-Lebensmitteldiscounter innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Drogerie- und Getränkemärkte ausgenommen):

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Koburger Straße 45 in Markkleeberg, Streulage
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Hauptstraße 99 in Markkleeberg, Streulage

- Netto-Lebensmitteldiscounter, Sonnesiedlung 2a in Markkleeberg, Streulage
- Marktkauf-Verbrauchermarkt, Städtelner Straße 54 in Markkleeberg, Streulage
- Konsum-Supermarkt, Rathausstraße 33-35 in Markkleeberg, ZVB Stadtzentrum Markkleeberg
- Nahkauf-Supermarkt, Hauptstraße 229 in Markkleeberg, Streulage



Abbildung 10: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Koburger Straße 45 in Markkleeberg, Streulage



Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Hauptstraße 99 in Markkleeberg, Streulage



Abbildung 12: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Sonnesiedlung 2a in Markkleeberg, Streulage



Abbildung 13: Marktkauf-Verbrauchermarkt an der Städtelner Straße 54 in Markkleeberg, Streulage



Abbildung 14: Konsum-Supermarkt an der Rathausstraße 33-35 in Markkleeberg, ZVB Stadtzentrum Markkleeberg



Abbildung 15: Nahkauf-Supermarkt an der Hauptstraße 229 in Markkleeberg, Streulage

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 41,7 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 36,2 Mio. € auf die Betriebe der Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Stadtzentrum Markkleeberg	1.215	5,6
Streulage	7.480	36,2
Einzugsgebiet	8.695	41,7

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 53 % für das prospektive Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets hindeutet.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 8.700 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 41,7 Mio. € Umsatz generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Sowohl die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte fällt mit rd. 410 qm/1.000 Einwohner unterdurchschnittlich aus als auch die Einzelhandelszentralität bezüglich des periodischen Bedarfsbereichs mit rd. 53 % innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Markkleeberg aus dem Jahr 2019 zufolge befindet sich mit dem ZVB Stadtzentrum Markkleeberg ein zentraler Versorgungsbereich innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets. Alle weiteren Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet sind in Streulagen verortet. Im Rahmen der Analyse wurden auch Betriebe und Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets untersucht und berücksichtigt, da nicht auszuschließen ist, dass diese durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse ebenfalls von dem Vorhaben betroffen sein können. Hierunter fallen insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche. Das NVZ Trigeria liegt innerhalb des Stadtgebiets von Markkleeberg. Alle weiteren zentralen Versorgungsbereiche sind dem angrenzenden Oberzentrum Leipzig zugehörig (C-Zentrum Moritzhof, D-Zentrum Bornaische Straße, D-Zentrum Connewitz). Ferner wurden einzelne Streulagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets berücksichtigt. Im Folgenden sollen die untersuchten Einzelhandelslagen vorgestellt und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit beurteilt werden.

5.3.1 Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets

ZVB Stadtzentrum Markkleeberg

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum Markkleeberg befindet sich im nördlichen Stadtgebiet in rd. 2 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Rathausstraße in Ost-West-Richtung. Somit bildet diese gleichzeitig die nördliche Grenze des ZVB. In südlicher Richtung

reicht dieser ebenfalls nicht über die Rathausstraße hinaus, lediglich im Bereich des Busbahnhofs umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Ausläufer des Haltestellenbereichs. Östlich wird der ZVB durch das Rathaus bzw. die Raschwitzstraße begrenzt. Als westliche Grenze fungiert die Kreuzung der Rathausstraße mit der Straße „Ring“. Das Erscheinungsbild zeichnet sich vor allem im Bereich östlich der Bahnunterführung durch historische Bausubstanzen mit einer attraktiven Fassadengestaltung aus. Westlich der Bahntrasse hingegen verzeichnet das Bahnhofsareal eine lockere Bebauungsstruktur, ehe das Einkaufszentrum Rathausgalerie einen großen Gebäudekomplex mit Einzelhandelsnutzung und weiteren Dienstleistungsangeboten darstellt. Im direkten Umfeld des ZVB dominiert die Wohnnutzung, in südöstlicher Richtung befindet sich eine Kleingartenlage. Nördlich des Bahnhofs ist z.T. gewerbliche Nutzung zu finden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt aus östlicher sowie aus westlicher Richtung über die Rathausstraße selbst. Diese verläuft als Ost-West-Achse zwischen den beiden Nord-Süd-Achsen Hauptstraße im Osten und Koburger Straße im Westen. Beide Nord-Süd-Achsen besitzen eine unmittelbare Anbindung an die Rathausstraße. Somit wird die Erreichbarkeit aus allen Himmelsrichtungen gewährleistet. Stellplätze sind einerseits im Parkhaus des Einkaufszentrums als auch auf dem gegenüberliegenden Parkplatz vorhanden. Darüber hinaus bieten die Rathausstraße als auch die angrenzenden Nebenstraßen ein umfassendes Stellplatzangebot entlang der Straßenzüge. Bezüglich des **ÖPNV** befindet sich die S-Bahn-Haltestelle „Markkleeberg“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und wird von den Bahnlinien S4, S5, S5X und S6 in regelmäßigem Abstand angefahren. Ferner verkehren an dem ebenfalls an der Bahnstation liegenden Busbahnhof die Buslinien 65, 70, 106, 107, 108 und 412, welche für eine gute verkehrliche Vernetzung innerhalb des Stadtgebiets Markkleebergs sorgen als auch überörtliche Anbindungen gewährleisten. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gegeben. Insgesamt kann die Erreichbarkeit des ZVB Stadtzentrum Markkleeberg als sehr gut eingestuft werden.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Hierbei zeichnet sich der Bereich westlich der Bahntrasse, allen voran das Einkaufszentrum Rathausgalerie, durch den dichtesten Handelsbesatz innerhalb des ZVB aus. Der im Einkaufszentrum ansässige Konsum-Supermarkt sowie der ebenfalls ansässige Rossmann-Drogeriemarkt stellen die beiden Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich dar und zeichnen sich durch einen zukunftsfähigen Marktauftritt aus. Gleichzeitig prägen diese maßgeblich die Angebotsstrukturen und stellen die beiden größten Betriebe dar. Die weiteren Anbieter der periodischen Warensortimente innerhalb des ZVB verzeichnen allesamt kleinteilige Betriebsstrukturen und belaufen sich im Wesentlichen auf das Lebensmittelhandwerk. Darüber hinaus befindet sich eine Apotheke im Einkaufszentrum. Weitere Branchen sind nur geringfügig vertreten. So ist ein Fahrradgeschäft im westlichen Abschnitt zu

finden sowie ein Optiker und zwei Hausratsgeschäfte im Abschnitt östlich der Bahntrasse. Bezüglich der Komplementärnutzungen dominiert das gastronomische Angebot, gefolgt von gesundheitsbezogenen Dienstleistungen.

Insgesamt werden im ZVB Stadtzentrum Markkleeberg auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.215 qm ein Umsatz von rd. 5,6 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 16: Blick entlang der Rathausstraße in östliche Richtung

Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets

Die strukturprägenden Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs der Streulagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets zeichnen sich im Wesentlichen durch einen leistungs- und zukunftsfähigen Marktauftritt aus.⁹ Lediglich der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Sonnesiedlung 2a sowie der nahkauf-Supermarkt an der Hauptstraße 229 weisen einen Modernisierungsbedarf auf. Alle weiteren untersuchten Betriebe stellen konkurrenzfähige Lebensmittelanbieter dar.

Insgesamt wird in den Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 7.480 qm ein Umsatz von rd. 36,2 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.2 Einzelhandelslagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

NVZ Trigaleria in Markkleeberg

Das **Nahversorgungszentrum Trigaleria** befindet sich im östlichen Stadtgebiet Markkleebergs in rd. 4 km westlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und umfasst im Wesentlichen die Betriebe innerhalb des Gebäudekomplexes zwischen der

⁹ Ein Überblick über die vorhandenen Betriebe bietet Kapitel 5.1

Arndtstraße und der Dösener Straße. Das Erscheinungsbild zeichnet sich durch den zusammenhängenden Gebäudekomplex des zentralen Versorgungsbereichs aus. Dessen bauliche Substanz weist vereinzelt gestalterische Mängel auf, gleichwohl kann dieser als funktionsfähig eingestuft werden. Das Umfeld ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich östlich des zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich hinter dem angrenzenden Friedhof mit der „Weinteichsenke“ eine weitläufige Grünfläche.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt von Norden als auch von Süden über die Bornaische Straße, von welcher aus die Dösener Straße befahren werden kann. Aus östlicher Richtung können die Wachauer sowie die Rilkestraße befahren werden, welche beide in die Bornaische Straße münden. Von Westen her führt die Seenallee in Form einer Hauptverkehrsachse Markkleebergs in Ost-West-Richtung auf Höhe des zentralen Versorgungsbereichs unmittelbar in die Bornaische Straße über. Stellplätze sind auf den vorgelagerten Parkflächen des Gebäudekomplexes in ausreichendem Umfang verfügbar. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Haltestelle „Markkleeberg Ost“ direkt an der Bornaische Straße in rd. 100 Metern Entfernung zum ZVB. Diese wird von der Buslinie 106 als auch von der Tramlinie 11 in regelmäßigem Abstand angefahren. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gegeben. Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums Trigaleria als gut zu beurteilen.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt klar im nahversorgungsrelevanten Bereich. Neben dem Konsum-Supermarkt als wesentlicher Magnetbetrieb befindet sich mit einer Fleischerei ein weiterer Betrieb in Form eines Lebensmittelhandwerkers zur Abdeckung der periodischen Warensortimente. Diese verzeichnen einen stabilen Marktauftritt. Sonstiger Einzelhandel ist nicht vertreten. Bezüglich der Komplementärnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dominiert das Dienstleistungsangebot in Form von diversen Arztpraxen sowie einem Eiscafé. Trotz des quantitativ niedrigen Besatzes an Verkaufsfläche (der nahversorgungsrelevanten Warensortimente) schreibt das kommunale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 dem NVZ Trigaleria eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet Markkleebergs zu.

Insgesamt wird im NVZ Trigaleria auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 455 qm ein Umsatz von rd. 1,9 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 17: Blick auf den Gebäudekomplex des NVZ Trigaleria aus südlicher Richtung

C-Zentrum Moritzhof in Leipzig

Der **zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Moritzhof** befindet sich im südlichen Stadtgebiet des angrenzenden Oberzentrums Leipzig in rd. 6 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und umfasst im Wesentlichen die Betriebe innerhalb des Einkaufszentrums Moritzhof. Die Betriebe des Einkaufszentrums verteilen sich auf zwei Hauptimmobilien. Das Erscheinungsbild der Einkaufspassage zeichnet sich durch eine einheitliche Fassadengestaltung aus. Im Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs dominiert die Wohnfunktion mit lockerer Bebauungsstruktur in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie mehrstöckigen Reihenhäusern. Ferner befinden sich östlich des ZVB mehrere Bildungseinrichtungen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt über die Zwickauer Straße, die als Nord-Süd-Achse durch das südliche Stadtgebiet von Leipzig verläuft und somit die Erschließung aus diesen beiden Richtungen gewährleistet. Aus östlicher Richtung kann die Connewitzer Straße, welche als Probstheidaer Straße weiterführt, befahren werden. Von Westen ermöglicht die Liechtensteinstraße die Zufahrt zum zentralen Versorgungsbereich, welche von der Bornaische Straße befahren werden kann. Stellplätze sind ausreichend im Parkhaus des Einkaufszentrums sowie in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Haltestelle „Moritz Hof“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und wird von den Tramlinien 10, 16, 51 und N10 in regelmäßigem Abstand angefahren. Ferner wird die Haltestelle von den Buslinien 79 und N9 frequentiert. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden

Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gegeben. Insgesamt kann die Erreichbarkeit des C-Zentrum Moritzhof als sehr gut beurteilt werden.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter stellen ein Penny-Lebensmitteldiscounter sowie ein Konsum-Verbrauchermarkt dar, die mit dem Rossmann-Drogeriemarkt als Magnetbetriebe fungieren. Ergänzt wird der kurzfristige Bedarf durch eine ansässige Apotheke. Diese verzeichnen allesamt einen leistungs- und zukunftsfähigen Marktauftritt. Bezüglich der mittel- und langfristigen Warensortimente befinden sich diverse Betriebe der Bekleidungsbranche sowie vereinzelt Elektronikanbieter als auch ein Hausrat-Discounter. Somit zeichnet sich das C-Zentrum Moritzhof durch einen vielfältigen Branchenmix aus. Hinsichtlich der Komplementärnutzungen dominiert das gastronomische Angebot. Darüber hinaus befinden sich hier diverse Dienstleistungen in Form von Friseuren, einer Spielothek und einer Postfiliale.

Insgesamt wird im zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Moritzhof auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.965 qm ein Umsatz von rd. 12,8 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

D-Zentrum Connewitz in Leipzig

Der **zentrale Versorgungsbereich D-Zentrum Connewitz** befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Leipzig in rd. 5 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Der ausgewiesene Bereich erstreckt sich im Wesentlichen um das Connewitzer Kreuz und die Wolfgang-Heinze-Straße bis zur Auerbachstraße. Ferner umfasst der ZVB die Ländennutzung entlang der Bornaische Straße bis zur Kreuzung mit der Pfeffingerstraße. Im Norden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Karl-Liebnecht-Straße bis zur Gustav-Freytag-Straße. Das Erscheinungsbild zeichnet sich durch historische Bausubstanzen in Form einer Reihen- bzw. Blockrandbebauung aus. Im direkten Umfeld dominiert die Wohnfunktion, gleichwohl ein hoher Besatz an Einzelhandels- sowie Gastronomienutzung als auch diverse kulturelle Einrichtungen innerhalb des ZVB vorzufinden sind.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt von Norden über die Karl-Liebnecht-Straße, die als Hauptverkehrsachse das südliche Stadtgebiet von Leipzig in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Von Osten kann die Arno-Nitzsche-Straße befahren werden, aus südlicher Richtung dienen die Wolfgang-Heinze-Straße sowie die Bornaische Straße der Erschließung des zentralen Versorgungsbereichs. Ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen auf den Stellplatzflächen der strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie an den Straßenrändern der Seitenstraßen. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Haltestelle „Connewitzer Kreuz“ innerhalb des ZVB, die von den S-Bahn-Linien 9, 10, 11,

16, 51 und N10 als auch von den Buslinien 70, 89, 107, 412 und N9 in regelmäßigem Abstand frequentiert wird. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gegeben. Insgesamt ist die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Connewitz als sehr gut zu beurteilen.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Hierunter fallen zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter sowie zahlreiche kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks in Form von Bäckereien und Fleischereien, sowie diverse Apotheken. Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter Rewe und Biomare zeichnen sich durch ein modernen und zukunftsfähigen Marktauftritt aus und fungieren gleichzeitig als Magnetbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Bezüglich des mittel- und langfristigen Bedarfs befinden sich mehrere Bekleidungsgeschäfte sowie Buchhandlungen innerhalb des ZVB. Ferner siedeln zwei Fahrradfachgeschäfte in diesem an. Hinsichtlich der Komplementärnutzungen dominiert das gastronomische Angebot. Darüber hinaus besteht ein breites Angebot an verschiedenen Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen.

Insgesamt wird im zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Connewitz auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm ein Umsatz von rd. 9,4 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 18: Blick auf den Rewe-Verbrauchermarkt im D-Zentrum Connewitz in Leipzig

D-Zentrum Bornaische Straße in Leipzig

Der **zentrale Versorgungsbereich D-Zentrum Bornaische Straße** befindet sich im südlichen Stadtgebiet des angrenzenden Oberzentrums Leipzig in rd. 5 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Im Wesentlichen umfasst der ZVB die Betriebe rund um die Kreuzung der Bornaische Straße mit der Siegfriedstraße. Somit

konzentriert sich der zentrale Versorgungsbereich rund um den Rewe-Verbrauchermarkt und die kleinteiligen Betriebe nördlich und westlich von diesem. Das Erscheinungsbild zeichnet sich durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern als auch mehrgeschossigem Wohnungsbau aus. Westlich des ZVB befinden sich diverse Bildungseinrichtungen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt von Norden sowie von Süden über die Bornaische Straße, welche als Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung fungiert. Aus östlicher Richtung kann die Siegfriedstraße befahren werden, aus westlicher Richtung die Raschwitzer Straße. Parkmöglichkeiten bestehen auf den Stellplatzflächen des Rewe-Verbrauchermarkts sowie an den Straßenrändern der umliegenden Straßen. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Haltestelle „Raschwitzer Straße“ innerhalb des ZVB, die von den S-Bahn-Linien 9, 10, 11 und 16 sowie von den Buslinien 79 und N9 in regelmäßigem Abstand frequentiert wird. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten als auch die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gegeben. Insgesamt kann die Erreichbarkeit des ZVB D-Zentrum Bornaische Straße als gut eingestuft werden.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt klar im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Als Magnetbetrieb fungiert der Rewe-Verbrauchermarkt, der gleichzeitig den strukturprägenden Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich darstellt. Dieser weist einen zukunftsfähigen Marktauftritt auf. Neben einer Apotheke ist kein weiterer Handelsbesatz zu verzeichnen. Bezüglich der Komplementärnutzungen dominiert das gastronomische Angebot. Ergänzt wird dies durch einen Friseur, ein Sanitätshaus sowie eine Arztpraxis.

Insgesamt wird im zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Bornaische Straße auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.050 qm ein Umsatz von rd. 5,7 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 19: Rewe-Verbrauchermarkt im D-Zentrum Bornaische Straße in Leipzig

Streulagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Darüber hinaus wurden weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe direkt außerhalb des Einzugsgebiets berücksichtigt, die nicht Teil eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs sind und sich somit in Streulage befinden. Unter die strukturprägenden Lebensmittelanbieter fallen zwei Lebensmitteldiscounter, zwei Supermärkte sowie ein SB-Warenhaus:

- Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Bornauer Chaussee 2 in Markkleeberg
- Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Friederikenstraße 25 in Leipzig
- Konsum-Supermarkt an der Bornaische Straße 55 in Leipzig
- Konsum-Supermarkt an der Arthur-Hoffmann-Straße 175 in Leipzig
- Globus-SB-Warenhaus an der Nordstraße 1 in Markkleeberg

Insgesamt werden in den untersuchten strukturprägenden Lebensmittelbetrieben in den Streulagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 12.600 qm ein Umsatz von rd. 60,0 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

Insgesamt können der ZVB Stadtzentrum Markkleeberg sowie die untersuchten Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets als markt- und zukunftsfähig eingestuft werden. Strukturelle Mängel sind nicht vorzufinden.

Auch die untersuchten Einzelhandelslagen (nur strukturprägende Lebensmittelanbieter mit Verkaufsfläche > 400 qm) direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets zeichnen sich durch leistungsfähige Betriebe aus. Dies gilt sowohl für die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche als auch für die Anbieter in Streulage.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

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

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 4 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets liegt dieser bei rd. 7 %.

Marktanteile des Aldi-Markts nach der Erweiterung*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	80,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,5
Marktanteile	7%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	71,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4
Marktanteile	0,6%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	151,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,9
Marktanteile	4%

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

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Aldi-Markts innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁰ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.000 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 6,6 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Aldi-Markts nach der Erweiterung

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	990	6.200	6,1
aperiodischer Bedarf	110	4.100	0,5
Gesamt	1.100	6.000	6,6

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

¹⁰ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Standort einkaufen).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort an-sässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Aldi-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 3 % bzw. 5 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Aldi-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	79,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,7
Marktanteile	5%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	70,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3
Marktanteile	0,4%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	149,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,0
Marktanteile	3%

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

Tabelle 9: Marktanteile des Aldi-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Aldi-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	630	6.500	4,1
aperiodischer Bedarf	70	4.300	0,3
Gesamt	700	6.280	4,4

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

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹¹** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 2,2 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	360	2,0
aperiodischer Bedarf	40	0,2
Gesamt	400	2,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet** folgendes Bild:

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

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	80,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	71,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,2%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	151,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%

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

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung

¹¹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenvergrößerung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 4 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,6 Mio. €, davon rd. 6,1 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs innerhalb dieser Sortimentsgruppe gegenüber dem status quo von rd. 2,0 Mio. € (inkl. Streuumsätze).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2023 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv im Jahr 2023) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) profitieren insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erweitert allerdings auch nicht die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- Ebenfalls **wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht

vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.

- Da die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im Einzugsgebiet von rd. 53 % nicht auf signifikante Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hinweist, kann auf die Berücksichtigung einer wirkungsverschärfenden Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen verzichtet werden.

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

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung gegenwärtiger Abflüsse an Einzelhandelslagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass etwaige Betriebe von den Umsatzumverteilungswirkungen (zzgl. einer Umlenkung der Streuumsätze) betroffen sein werden. Demnach wurden die bereits dargestellten Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets in der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt sowie deren prospektive Umsatzumverteilungsquoten berechnet. Hierunter fallen das NVZ Trigaleria in Markkleeberg sowie die in Leipzig verorteten C-Zentrum Moritzhof, D-Zentrum Connewitz und das D-Zentrum Bornaische Straße. Ferner wurden insgesamt fünf Betriebe in Streulage außerhalb des Einzugsgebiets berücksichtigt, die sich außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich befinden.

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

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz aktuell auf rd. 41,7 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit 2023 um rd. 0,4 Mio. € ansteigen. Ferner muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann. Somit ist der Gesamtumsatz innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets um den gegenwärtigen Bestandsumsatz des Aldi-Markts zu verringern (rd. 4,1). **Folglich ergibt sich für das Prognosejahr 2023 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von knapp 38,1 Mio. € (ohne Aldi).**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,8 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,2 Mio. € Streuumsätze). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,0 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 2,3 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen infolge der Betriebstypenähnlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass die Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets stärker von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 2,4 %). Der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum Markkleeberg verzeichnet mit rd. 1,6 % eine deutlich geringere Umsatzumverteilungsquote.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Markkleeberg – Umsatzzuwachs (2023)

Periodischer Bedarf	ZVB Stadtzentrum Markkleeberg	Streulage	Einzugsgebiet
Umsatz vor Ort aktuell	5,57	36,17	41,74
zzgl. Umsatzzuwachs durch Marktanstieg	0,04	0,37	0,41
abzgl. Bestandsumsatz Aldi-Markt (status quo)	- -	4,10	- 4,10
Umsatz vor Ort (2023)	5,62	32,44	38,06
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,18	1,65	1,84
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	- 0,10 -	0,86	- 0,96
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,09	0,79	0,88
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2023)	1,6%	2,4%	2,3%

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse (zzgl. Umlenkung von Streuumsätzen) generieren wird, wurden überschlägig die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungs-lagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets berechnet. Hier liegen die Quoten übergreifend für die untersuchten Lagen auf einem Niveau zwischen rd. 1 und 2 % ein. Während das NVZ Trigaleria mit rd. 1,9 % den höchsten Wert verzeichnet, ergibt sich für das C-Zentrum Moritzhof sowie für das D-Zentrum Connwitz jeweils eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 1,1 %. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Bornaische Straße und die Streulagen liegen mit einer Umverteilungsquote von rd. 1,2 % bzw. 1,4 % dazwischen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Markts an der Koburger Straße 181 in Markkleeberg erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 2,3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 2,4 % prospektiv für die Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außerhalb ausgewiesener Kern- und Sondergebiete nur zulässig, wenn die „Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann, welche für großflächige Einzelhandelsbetriebe von Auswirkungen ausgeht, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Es ist also darzulegen, inwiefern es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine atypische Fallgestaltung handelt, welche sich der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe entzieht. Sofern die Atypik nicht nachgewiesen werden kann, ist das Vorhaben kern- oder sondergebietspflichtig.

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

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

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

7.2 Zur städtebaulichen Atypik des Vorhabens

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

- die Gliederung und Größe der Stadt und ihre Stadtteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- das Warenangebot des Betriebs.

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

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

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik, trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von mehr als 1.200 qm Geschossfläche, sind:

- Der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt maximal 10 % der Verkaufsfläche.
- Der Vorhabenstandort liegt verbrauchernah und induziert ein verträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen.
- Der Vorhabenstandort ist städttebaulich integriert. Städtebaulich integriert ist ein Standort insbesondere dann, wenn er sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12). Eine städtebaulich integrierte Lage kann aber auch dann vorliegen, wenn sie, räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich angrenzend, diesen funktional ergänzt. Hierzu muss sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional

unterordnen und darf keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt zum zentralen Versorgungsbereich tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von im entsprechenden Zentrum fehlenden Parkplätzen liegen kann (vgl. OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). In Ortsteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen, kann eine städtebaulich integrierte Lage auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen.

- Das **Vorhaben sichert die Nahversorgung**. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der (neue) Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies ist der Fall, wenn eine **funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten** vorliegt und das Vorhaben **fußläufigerreichbar** ist. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Dazu sollte im Nahbereich durch eine **Mindestbevölkerung** ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche **Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld** generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Dabei kann der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10–15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.).

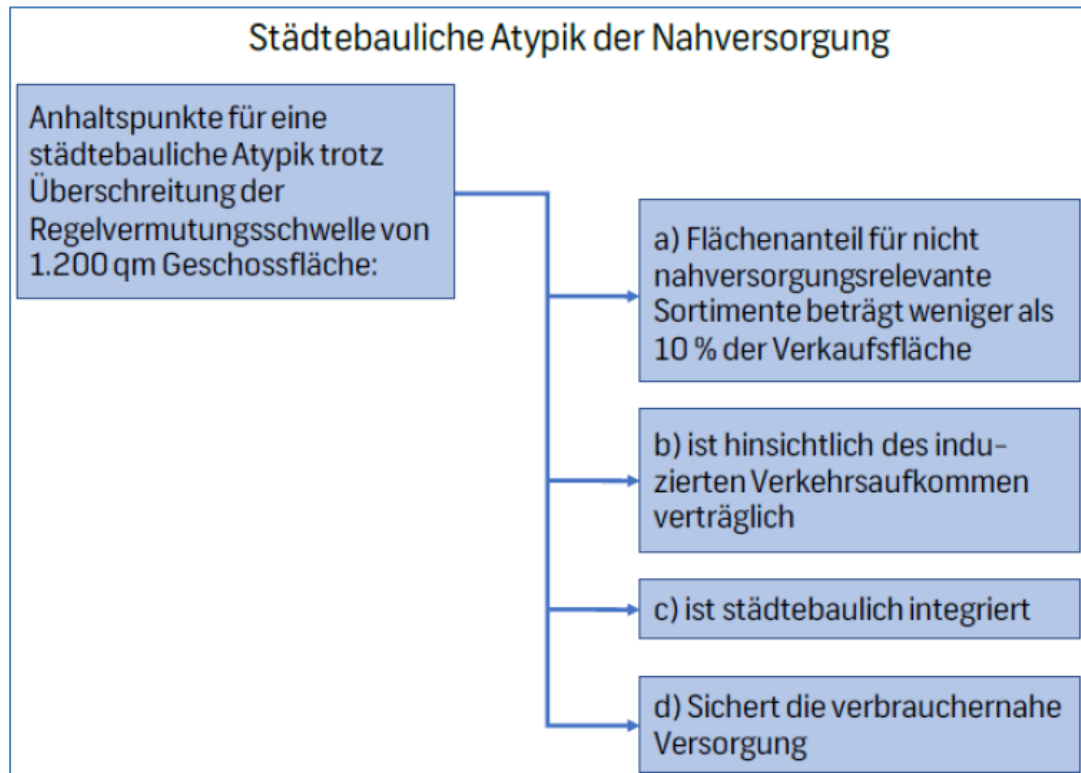


Abbildung 20: Übersicht zur städtebaulichen Atypik

Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner sprechen folgende Aspekte für eine typische Fallgestaltung bezüglich der geplanten Aldi-Erweiterung am Vorhabenstandort:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter, dessen **Kernsortimente sich auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich belaufen** (mind. 90 % Verkaufsflächenanteil). Die geplante Größenordnung von maximal 1.100 qm Verkaufsfläche überschreitet die Grenze zur Großflächigkeit (800 qm) nur moderat. Somit soll keine überörtliche Kundenansprache durch das Erweiterungsvorhaben erzielt werden. Ferner beläuft sich das prospektive Einzugsgebiet auf das westlich der Bundesstraße B 2 gelegene Stadtgebiet von Markkleeberg und umfasst demnach nur einen Teil des eigenen Stadtgebiets und erstreckt sich überwiegend innerhalb der administrativen Grenzen Markkleebergs. Das Vorhaben zielt maßgeblich auf die **verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete** – allen voran des Stadtteils Zöbiger – mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs ab.
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebiets des westlichen Stadtgebiets von Markkleeberg und ist damit als verbrauchernah zu bezeichnen. Folglich fallen die Auswirkungen der Erweiterung in einem **verdichteten städtischen Umfeld** weitaus geringer aus als bspw. in einem ländlich geprägtem mit dünner Siedlungsstrukturen.

- Der Vorhabenstandort ist als **städtebaulich integriert** zu bezeichnen. Zwar liegt dieser nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, allerdings schließt der Vorhabenstandort unmittelbar an die sich südlich und östlich erstreckende Wohnbebauung des Stadtteils Zöbiger an. Ferner befindet sich nordwestlich des Vorhabenstandorts ebenfalls Wohnbebauung, welche in Richtung Norden durch den Stadtteil Gautzsch verläuft. Somit ist das nähere Umfeld des Vorhabenmarkts bereits gegenwärtig durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Ferner befindet sich ein Marktkauf-Verbrauchermarkt in rd. 700 Metern östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort, welcher auch nach erfolgreicher Erweiterung des Aldi-Markts an der Koburger Straße auf einer deutlich größeren Verkaufsfläche agiert. Infolgedessen ordnet sich der Vorhabenmarkt funktional dem Verbrauchermarkt unter und bildet mit diesem eine „räumliche Klammer“ im Osten und Westen des Stadtteils Zöbiger mit dazwischen liegenden Wohngebieten. Darüber hinaus ist der Aldi-Markt im städtischen Einzelhandelskonzept Markkleebergs aus dem Jahr 2019 als einer der **„[...] städtebaulich integriert gelegene(n) solitäre(n) Nahversorgungsstandorte“**¹² ausgewiesen, die räumliche Versorgungslücken abdecken sollen, welche nicht allein durch den ZVB Stadtzentrum Markkleeberg getragen werden können. Dies hebt die städtebaulich integrierte Lage des Vorhabenstandorts innerhalb des Stadtteils Zöbiger hervor und unterstreicht dessen Relevanz zur wohnortnahen Grundversorgung. **Für die hierin lebende Bevölkerung ist der Aldi-Markt fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen und leistet bereits heute einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs. Es besteht eine eindeutige funktionale Zuordnung zu den angrenzenden Wohngebieten.** Mit der geplanten Erweiterung wird sich der Aldi-Markt zukunftsfähig aufstellen und somit die wohnortnahe Versorgung nachhaltig und zukünftig absichern.
- Dies ist auch vor dem Hintergrund wahrzunehmen, dass sich innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens eine **unterdurchschnittliche Ausstattung** bezüglich der Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche feststellen lässt. Damit verbunden bestehen derzeit aufgrund der geringen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität im Einzugsgebiet von rd. 53 % signifikante Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte bzw. Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets. Im Zuge der geplanten Erweiterung auf eine für Lebensmitteldiscounter keinesfalls überdimensionierte, sondern vielmehr zeitgemäße Verkaufsflächengröße von rd. 1.100 qm, wird der Aldi-Markt seine Attraktivität erhöhen und einen Teil der beschriebenen Nachfrageabflüsse an einen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort innerhalb des Einzugsgebiets zurückholen können. **Somit trägt das Erweiterungsvorhaben wesentlich dazu bei, die**

¹² Vgl. Junker+Krusse (2019): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Markkleeberg, S. 34

verbrauchernahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung quantitativ zu erweitern als auch qualitativ auszubauen.

- Dass der Aldi-Markt bereits heute einen bedeutenden Beitrag zur Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung leistet, verdeutlicht die Bevölkerungszahl innerhalb seines Nahbereichs. In einem fußläufigen Einzugsgebiet mit einer Reichweite von bis zu 1.000 Metern¹³ rund um den Vorhabenstandort wohnen rd. 4.625 Personen. Unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials innerhalb dieser Erreichbarkeitszone (rd. 17,3 Mio. €)¹⁴ wird ersichtlich, dass dieses deutlich oberhalb des im Rahmen der worst-case-Betrachtung prognostizierten Umsatzvolumens für den erweiterten Aldi-Markt (rd. 5,5 Mio. € für den periodischen Bedarf, ohne Streuumsätze, die räumlich nicht zuordenbar sind) liegt. Der Vorhabenumsatz entspricht somit rd. 31 % der im fußläufigen Umfeld vorhandenen Kaufkraft und liegt folglich innerhalb der Abschöpfungsspanne eines typischen Nahversorgers (30-50 %). Ein tragfähiger Betrieb des Aldi-Markts ist somit allein durch die Umsatzpotenziale im Nahbereich erreichbar. Ferner sollen über dem Aldi-Markt im Zuge der Neuaufstellung zusätzliche Wohnungen errichtet werden. **Dies verdeutlicht den Nahversorgungsscharakter des Vorhabens.**
- In Kapitel 6.2.2 wurden die prospektiven **Umsatzumverteilungsquoten** für die untersuchten Einzelhandelslagen bezüglich der nahversorgungsrelevanten Warenaussortimente innerhalb des Einzugsgebiets im Rahmen der Wirkungsprognose berechnet. Aus diesen geht hervor, dass weder für den ZVB Stadtzentrum Markkleeberg (rd. 1,6 %) noch für die Streulagen (rd. 2,4 %) ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ für den zentralen Versorgungsbereich bzw. die Nahversorgung im Sinne einer funktionellen Störung durch das Vorhaben zu erwarten sind. Eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe kann in jedem Fall ausgeschlossen werden. Da das Vorhaben prospektiv einen Teil seines Umsatzes mit der Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse generieren wird, wurden auch Einzelhandelslage direkt außerhalb des Einzugsgebiets berücksichtigt. Die überschlägige Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten von im Schnitt rd. 1 % zeigt auf, dass auch für diese nahversorgungsrelevanten Standorte ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in jedem Fall auszuschließen sind. **Es kommt zu keiner vorhabeninduzierten funktionellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgung im Einzugsgebiet als auch direkt außerhalb dessen.**
- Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens soll das Konzept des Parkplatzes bzw. der Stellplätze am Vorhabenstandort überarbeitet werden. Besonderes Augenmerk

¹³ Gemäß dem Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO (S. 9) in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ist davon auszugehen, dass eine fußläufige Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein sollte. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von rd. 700-1.000 Meter.

¹⁴ Hierbei wurde sowohl das örtliche Kaufkraftniveau (108,9) als auch der spezifische Pro-Kopf-Ausgabesatz für den periodischen Bedarf (3.461 €) berücksichtigt, woraus sich in Verbindung mit der ermittelten Einwohnerzahl das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial erschließen lässt.

liegt hierbei auf den Fahrradverkehr und das Fahrradparken im Plangebiet.¹⁵ Somit versucht der Vorhabenmarkt der Rolle als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete gerecht zu werden bzw. diese auszubauen. Darüber hinaus ist im Zuge des Erweiterungsvorhabens nicht von einer signifikanten räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets des bestehenden Markts auszugehen. Vielmehr ist mit einer zunehmenden Marktdurchdringung bzw. Nachfrageabschöpfung – und somit auch der Bindung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse – zu rechnen. Insofern wird durch die Vorhabenrealisierung auch kein signifikantes, zusätzliches gebietsfremdes Verkehrsaufkommen hervorgerufen.

- Ohnehin ist der Vorhabenstandort über eine unmittelbar südlich des Vorhabenareals gelegene Bushaltestelle, die in regelmäßiger Taktung frequentiert wird, gut an den ÖPNV angeschlossen.

In dem vorliegenden Fall der Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters an der Koburger Straße 181 in Markkleeberg handelt es sich auf städtebaulicher Ebene um eine atypische Fallgestaltung im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierbei kann die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO insbesondere aufgrund der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Standorts, der geringen Auswirkungen bezüglich der Umsatzumverteilungswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen sowie v.a. der signifikanten Relevanz des Vorhabenmarkts zur verbrauchernahen Versorgung der fußläufigen Wohnumgebung mit Waren des periodischen Bedarfs widerlegt werden. Zudem überschreitet die geplante Erweiterung auf künftig rd. 1.100 qm Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit nur moderat. Das Erweiterungsvorhaben trägt wesentlich dazu bei, die verbrauchernahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung quantitativ zu erweitern als auch qualitativ auszubauen und damit die Grundversorgung – vor dem Hintergrund der unterdurchschnittlichen Ausstattung im Einzugsgebiet – zukünftig abzusichern.

¹⁵ Vgl. Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“ der Stadt Markkleeberg im Mai 2021, S. 4

7.3 Zu den Auswirkungen des Vorhabens

7.3.1 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

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

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen 1,6 und 2,4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern sowie die unmittelbare räumliche Nähe, die Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets. Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für die nahversorgungsrelevanten Betriebe in den Streulagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets wurde eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 2,4 %

berechnet. Dies ist maßgeblich auf die räumliche Nähe sowie die Angebotsüberschneidungen aufgrund der Betriebstypenähnlichkeit zurückzuführen. Bezüglich der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe fallen hierunter ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, zwei Netto-Lebensmitteldiscounter, ein Nahkauf-Supermarkt sowie ein Marktkauf-Verbrauchermarkt, die allesamt eine gute Erreichbarkeit als auch weitestgehend einen zukunftsfähigen Marktauftritt verzeichnen. Lediglich der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Sonnesiedlung 2a und der Nahkauf-Supermarkt an der Hauptstraße 229 weisen kleinere, optische Defizite auf, welche die Funktionsfähigkeit beider Märkte zur verbrauchernahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren des kurzfristigen Bedarfs jedoch nicht beeinträchtigen. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungsquoten ist keine Gefährdung der Betriebe zu erwarten. Die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter der Streulagen zeichnen sich durch Konkurrenzfähigkeit und teilweise eine sehr modern Fassaden- und Marktgestaltung aus. V.a. der Marktkauf-Verbrauchermarkt sowie der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Hauptstraße 99 stellen leistungsfähige Nahversorger dar. Selbiges gilt für den Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Koburger Straße 45. Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Betriebe sind geprägt durch kleinteilige Betriebsstrukturen in Form des Lebensmittelhandwerks oder Tankstellenshops. Demnach stehen diese ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zum Vorhaben, aufgrund der angebotenen Waren selbst sowie deren Präsentation und Preiskategorien. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sind angesichts der Höhe der Auswirkungen und der Aufstellung der Anbieter innerhalb der Streulagen des Einzugsgebiets nicht zu erwarten. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.**

Der in rd. 2 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort gelegene **ZVB Stadtzentrum Markkleeberg** verzeichnet Umsatzumverteilungsquoten im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von prospektiv rd. 1,6 %. Somit wird der kritische Schwellenwert bezüglich der Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ebenfalls deutlich unterschritten. Als strukturprägende Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs befinden sich ein Konsum-Supermarkt sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt innerhalb des ZVB. Aufgrund der räumlichen Distanz sowie der Betriebstypendifferenz zum Vorhaben-Markt werden die Wirkungen zusätzlich abgeschwächt. Ferner stellt die Haltestelle „Markkleeberg“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Verkehrsknoten bezüglich des ÖPNV im Stadtgebiet dar. Somit ist von einer erhöhten Laufkundschaft innerhalb des zentralen Versorgungsbereich im Vergleich zu den Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen, was sich ebenfalls wirkungsmildern niederschlägt. Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Betriebe zeichnen sich durch kleinteilige Strukturen in Form des Lebensmittelhandwerks aus und stehen demnach ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zum Vorhaben-Markt. **Somit sind für den zentralen Versorgungsbereich ZVB Stadtzentrum Markkleeberg „mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne**

einer Funktionsstörung oder gar vorhabeninduzierte Betriebsschließungen von ansonsten marktfähigen Anbietern in jedem Fall auszuschließen.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der **Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse** (zzgl. Umlenkung von Streuumsätzen) generieren wird, wurden überschlägig die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets berechnet. Hier pendeln sich die Quoten übergreifend für die untersuchten Lagen auf einem Niveau von rd. 1 bis 2 % ein. Die überschlägig berechneten Umsatzumverteilungsquoten für die strukturprägenden Betriebe (Verkaufsfläche > 400 qm) des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Streulagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets können als unkritisch betrachtet werden. Wie bereits in Kapitel in 5.3.2 vorgestellt, stellen die Einzelhandelslagen allesamt leistungs- sowie funktionsfähigen Zentren und Anbieter dar. **In Verbindung mit den niedrigen Umsatzumverteilungsquoten sind ,mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung in jedem Fall auszuschließen.**

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

Direkt angrenzend an den Aldi-Standort soll ein MI ausgewiesen werden, in dem nahversorgungsrelevanter Einzelhandel bis zu rd. 250 qm Verkaufsfläche zugelassen werden soll. Selbst unter der Annahme, dass diese Fläche (z.B. als Biomarkt) zeitgleich mit der Aldi-Erweiterung an den Markt gehen würde, ist nicht von einem deutlich spürbaren Anstieg der Umverteilungswirkungen auszugehen. In einer überschlägigen Berechnung der kumulierten (also zusammengefassten) Umverteilungsquoten ergeben sich Werte für das Einzugsgebiet von rd. 2,3 % (ZVB Stadtzentrum Markkleeberg) bis 3,6 % (Streulagen im Einzugsgebiet). Auch in dieser Konstellation ist nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen bezogen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auszugehen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann vollständig ausgeschlossen werden. Die Erweiterung des Aldi-Markt wird vielmehr zur Stärkung und qualitativen Aufwertung der verbrauchernahen Versorgung im westlichen Stadtgebiet von Markkleeberg (allen voran im Stadtteil Zöbiger) beitragen.

7.3.2 Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zudem ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirkt. Maßgeblich hierfür sind die Bestimmungen der Landesplanung des Freistaats Sachsen¹⁶ und der Regionalplanung für die Planungsregion Leipzig-West Sachsen¹⁷ zu berücksichtigen.

Die Landesentwicklungsplanung verknüpft die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit dem Zentrale-Orte-System. Demnach ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ober- und Mittelzentren zulässig (Ziel 2.3.2.1 Zentralitätsgebot). Die Stadt Markkleeberg ist im LEP 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen und demnach raumordnerisch geeignet für das Vorhaben. Folglich steht das Erweiterungsvorhaben der Verwirklichung dieses Ziels nicht entgegen.

Durch eine falsche Standortwahl oder eine falsche Größenordnung können großflächige Einzelhandelseinrichtungen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Die Zielsetzung des LEP 2013 beinhaltet, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht zu einer wesentlichen Überschreitung des Verflechtungsbereichs des Zentralen Orts durch das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens (Ziel 2.3.2.4 Kongruenzgebot) führt. Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Somit belaufen sich die angebotenen Güter zu mind. 90 % auf die nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Warensortimente. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf das westliche Stadtgebiet von Markkleeberg und tangiert demnach überwiegend Siedlungsbereiche, die sich innerhalb der administrativen Grenzen des Mittelzentrums selbst befinden. Somit steht das Vorhaben auch der Verwirklichung dieser Zielsetzung nicht entgegen.

In Verbindung mit dem obigen Kongruenzgebot sieht der LEP 2013 die besondere Schutzwürdigkeit bereits bestehender funktionaler sowie Versorgungsstrukturen vor. So soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen des Vorhabens das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Orts bzw. benachbarter zentraler Orte substantiell beeinträchtigen (Ziel 2.3.2.5 Beeinträchtigungsverbot). Im Rahmen der Wirkungsprognose wurden die Auswirkungen des zu prüfenden Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die

¹⁶ Vgl. Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen aus dem Jahr 2013, kurz: LEP 2013

¹⁷ Vgl. Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021.

Nahversorgung innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ausführlich dargestellt und erläutert (siehe Kapitel 7.3.1). Die durch Dr. Lademann & Partner berechnen Umsatzumverteilungsquoten unterschreiten in allen untersuchten Einzelhandelslagen – innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets – deutlich den Schwellenwert von 10 %. Mit prospektiv rd. 2,4 % sind die höchsten Auswirkungen für die Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten, gleichwohl dieser Wert sehr gering ausfällt. Die Umsatzumverteilungsquoten aller weiterer untersuchten Standorte und Einzelhandelslagen liegen nochmals deutlich darunter. Infolgedessen können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die verbrauchernahe Nahversorgung oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe in jedem Fall ausgeschlossen werden. Der Verwirklichung der Zielsetzung des Beeinträchtigungsverbots wirkt das Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Die Zentralen Orte streben eine Aufrechterhaltung bzw. den Ausbau der Funktionsfähigkeit sowie der Attraktivität ihrer Stadtzentren und innerstädtischen Nebenzentren an bezüglich derer quantitativen als auch qualitativen Ausprägung. Unter Berücksichtigung der besonderen Schutzwürdigkeit dieser Bereiche ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten, oder bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 qm, nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig (**Ziel 2.3.2.3 Integrationsgebot**). In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen. Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV soll gewährleistet werden. Der Vorhabenstandort ist als **städtebaulich und siedlungsstrukturell integriert** zu bezeichnen. Zwar liegt dieser nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, allerdings wurde dessen funktional richtige Verortung bereits im Nachweis zur städtebaulichen Atypik beleuchtet. Das Vorhabenareal schließt unmittelbar an die sich südlich, östlich als auch nördlich erstreckende Wohnbebauung der Stadtteile Zöbiger und Gautzsch an. Somit ist das nähere Umfeld des Vorhabenmarkts bereits gegenwärtig durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Ferner befindet sich ein Marktkauf-Verbrauchermarkt in rd. 700 Metern östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort, welcher auch nach erfolgreicher Erweiterung des Aldi-Markts an der Koburger Straße auf einer deutlich größeren Verkaufsfläche agiert. Infolgedessen ordnet sich der Vorhabenmarkt funktional dem Verbrauchermarkt unter und bildet mit diesem eine „räumliche Klammer“ im Osten und Westen des Stadtteils Zöbiger mit dazwischen liegenden Wohngebieten. Darüber hinaus ist der Aldi-Markt im städtischen Einzelhandelskonzept Markkleebergs aus dem Jahr 2019 als einer der **„[...] städtebaulich integriert gelegene(n) solitäre(n) Nahversorgungsstandorte“**¹⁸

¹⁸ Vgl. Junker+Krusse (2019): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Markkleeberg, S. 34

ausgewiesen, die räumliche Versorgungslücken abdecken sollen, welche nicht allein durch den ZVB Stadtzentrum Markkleeberg getragen werden können. Dies hebt die städtebaulich integrierte Lage des Vorhabenstandorts innerhalb des Stadtteils Zöbiger hervor und unterstreicht dessen Relevanz zur wohnortnahen Grundversorgung. Für die hierin lebende Bevölkerung ist der Aldi-Markt fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen und leistet bereits heute einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs. Es besteht eine eindeutige funktionale Zuordnung zu den angrenzenden Wohngebieten. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gewährleistet. Folglich steht das Vorhaben dem mit dem Integrationsgebot verbundenen Ziel, die städtischen Zentren in ihrer Attraktivität und Funktionalität zu stärken, nicht entgegen.

Das Vorhaben wird keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung induzieren.

7.3.3 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Markkleeberg aus dem Jahr 2019 wurden u.a. die folgenden Leitlinien zur Entwicklung der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen – wie der Vorhabenstandort eine darstellt – festgelegt:

- Eine Sicherung der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden, Nahversorgungsstandorte ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum, das perspektivische Grund- und Nahversorgungszentrum Trigaleria oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:
 - nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Schwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel),
 - städttebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h. auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m-Wegedistanz),

- *möglichst keine oder eine nur geringe **Überschneidung** mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),*
- *eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, **maßvoll dimensionierte Größenordnung**: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungs- und Steuerungsregel 1 in Kapitel 5 dieses Einzelhandelskonzeptes).* Das Einzelhandelskonzept definiert für den bestehenden Aldi-Markt ein „funktionales Versorgungsgebiet“¹⁹, welches für die Berechnung der Abschöpfung im Folgenden herangezogen wurde.

- Darüber hinaus spricht das Einzelhandelskonzept dem Aldi-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Versorgungsfunktion zur verbrauchernahen Abdeckung mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs für das südwestliche Stadtgebiet (im Wesentlichen Stadtteil Zöbiger) zu und empfiehlt selbst eine „[...] Erweiterung des Aldi-Markts zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“²⁰.

Das Erweiterungsvorhaben des Aldi-Markts an der Koburger Straße 181 in Markkleeberg sieht einen Ausbau der Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 700 qm auf künftig rd. 1.100 qm vor. Demnach handelt es sich um eine Erweiterung von lediglich rd. 400 qm. Ferner liegt die künftige Gesamtverkaufsfläche mit rd. 1.100 qm nur moderat oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetriebe (800 qm Verkaufsfläche). Hierbei werden sich die angebotenen Warensortimente zu mindestens 90 % auf den periodischen Bedarfsbereich belaufen. Der Vorhaben-Markt dient klar der verbrauchernahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete (allen voran des Stadtteils Zöbiger) mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Darüber hinaus beläuft sich das prospektive Einzugsgebiet auf das westlich der Bundesstraße B 2 liegende Stadtgebiet Markkleebergs und tangiert überwiegend Bereiche innerhalb der administrativen Stadtgrenze. Somit kommt es zu keiner Überschreitung des Verflechtungsbereichs mit umliegenden Zentralen Orten. Das Vorhaben dient maßgeblich der Schließung einer Versorgungslücke des südwestlichen Stadtgebiets, die nicht allein vom ZVB Stadtzentrum Markkleeberg abgedeckt werden kann. Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenmarkt in städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierter Lage mit einer guten Anbindung an den ÖPNV sowie einer guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten als auch die Möglichkeit zur Anfahrt mit dem Fahrrad. Mit der Wirkungsprognose und den berechneten Umsatzumverteilungswirkungen wurden die zu erwartenden Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets abgebildet. Aufgrund der

¹⁹ Vgl. Junker+Kruse (2019): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Markkleeberg, S. 40

²⁰ Vgl. Junker+Kruse (2019): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Markkleeberg, S. 44

verzeichneten niedrigen Quoten können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung oder gar vorhabeninduzierte Schließungen ansonsten marktfähiger Betriebe in jedem Fall ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere auch für die innerhalb des Stadtgebiet Markkleebergs gelegenen zentralen Versorgungsbereiche ZVB Stadtzentrum Markkleeberg und NVZ Trigalleria. Entsprechend der Ansiedlungs- und Steuerungsregel 1 des Einzelhandelskonzepts befindet sich der Vorhaben-Markt mit rd. 2 km Entfernung zur Innenstadt außerhalb einer 600 Meter-„Schutz“-Zone um den ZVB Stadtzentrum Markkleeberg. Anschließend daran ist die Größenordnung des Vorhabens maßvoll und tragfähig ausgelegt. Gemäß des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen funktionalen Versorgungsgebiets des Vorhaben-Markts²¹ wird der erweiterte Lebensmitteldiscounter rd. 18 % des örtlichen Nachfragepotenzials innerhalb dieses Bereichs abschöpfen können. Demnach ist der Markt durch die Umsatzpotenziale des fußläufigen Nahbereichs tragfähig. Das Vorhaben entspricht der Ansiedlungs- und Steuerungsregel 1 des Einzelhandelskonzepts. Ferner wird die verbrauchernahe Versorgungsfunktion mit Waren des periodischen Bedarfs der umliegenden Wohngebiete nicht zu einer signifikanten Zunahme der Verkehrsströme von außerhalb führen. Vielmehr wird das nahversorgungsrelevante Warenangebot quantitativ ausgebaut sowie qualitativ aufgewertet und folglich das eigene Einzugsgebietsgebiet des Vorhabenmarkts intensiv durchdrungen, anstatt wesentliche Nachfrageumlenkungen auszulösen.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Markkleeberg aus dem Jahr 2019 kompatibel. Damit steht es im Einklang mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Markkleeberg.

²¹ Vgl. Junker+Kruse (2019): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Markkleeberg, S. 40

Fazit

8 Fazit

An der Koburger Straße 181 in der sächsischen Stadt Markkleeberg (Landkreis Leipzig) ist der Abriss und erweiterte Ersatzneubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters von gegenwärtig rd. 700 qm auf künftige rd. 1.100 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Ferner soll über dem Aldi-Markt ergänzend Wohnbebauung errichtet werden.

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden. Die Landesdirektion Sachsen regte an zu prüfen, ob es sich um ein atypisches Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO handelt. So war zu untersuchen, ob die „Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO, die davon ausgeht, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, widerlegt werden kann. Für die Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die endogenen sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung sowie der überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Markkleeberg

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Markkleeberg im Jahr 2023 etwa 21.420 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich dann auf etwa 151,3 Mio. € belaufen. Davon entfallen rd. 80,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 8.700 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 41,7 Mio. € Umsatz generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Sowohl die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte fällt mit rd. 410 qm/1.000 Einwohner unterdurchschnittlich aus als auch die Einzelhandelszentralität bezüglich des periodischen Bedarfsbereichs mit rd. 53 % innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets. Dies deutet auf eine unterdurchschnittliche Ausstattung sowie gegenwärtige Kaufkraftabflüsse.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 4 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,6 Mio. €, davon rd. 6,1 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs innerhalb dieser Sortimentsgruppe gegenüber dem status quo von rd. 2,0 Mio. € (inkl. Streuumsätze).

Die vorliegende städtebauliche Ausgangslage deutet auf eine atypische Fallkonstellation hin:

- Das Vorhaben ist hinsichtlich seines Sortimentsschwerpunkts (90 %-Anteil periodischer Sortimente) als klassischer **Nahversorger** zu bezeichnen. Das Vorhaben ist funktional den angrenzenden Wohngebieten im Nordwesten und Südwesten zuzuordnen und wird wesentlich dazu beitragen, die verbrauchernahe Versorgung in den Wohngebieten des Stadtteils (auch unter qualitativen Aspekten) aufzuwerten und langfristig abzusichern.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und wird im städtischen Einzelhandelskonzept als städtebaulich integrierte solitäre Nahversorgungslage ausgewiesen. Damit ist der Standort als **städtebaulich-integriert** zu bezeichnen. Für die im Umfeld lebende Bevölkerung ist der Aldi-Markt fußläufig sehr gut zu erreichen und leistet somit schon heute einen gewichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung. Zusätzlich besteht eine leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV. Aufgrund des Fokus auf die verbrauchernahe Grundversorgung ist nicht von einem erhöhten vorhabeninduzierten Verkehrsaufkommen auszugehen.
- Den größten Teil seines Umsatzes wird der Aldi-Markt mit Kunden generieren, die in seinem fußläufigen Einzugsgebiet leben (ca. 4.630 Personen in einer 1.000 Meter-Erreichbarkeitsisochrone). **Das Vorhaben dient somit in erster Linie der verbrauchernahen Versorgung.**

Darüber hinaus war zu prüfen, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung induziert. Nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner resultieren aus der Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Markts von rd. 400 qm **Umsatzumverteilungsquoten** innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 2,3 %. Für den zentralen Versorgungsbereich ZVB Stadtzentrum Markkleeberg sind Wirkungen von lediglich rd. 1,6 % zu erwarten. Die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Einzelhandelslagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets verzeichnen standortübergreifend Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 1 bis 2 % und sind somit allesamt als unkritisch zu beurteilen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung oder gar vorhabeninduzierte Schließungen ansonsten marktfähiger Betriebe sind in jedem Fall auszuschließen.**

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass es sich bei dem Erweiterungsvorhaben des Aldi-Lebensmitteldiscounters an der Koburger Straße 181 in Markkleeberg um eine atypische städtebauliche Fallkonstellation handelt. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben und die zugrunde liegende Bauleitplanung im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sind ebenso wenig zu erwarten wie eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum. Zudem steht das Vorhaben der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht

**entgegen. Auch ist das Vorhaben mit dem kommunalen Einzelhandelsentwick-
lungskonzept kompatibel.**

Hamburg, 16.12.2021/6.10.2022

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH