



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort

Fachgutachten zur Neuausweisung eines
SO Handel am Standort Ziegelstraße



im Auftrag der Stadtverwaltung Eilenburg
Hamburg, Januar 2018



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort

Fachgutachten zur Neuausweisung eines
SO Handel am Standort Ziegelstraße

Projektnummer: 17DLP2277

Exemplarnummer: Abstimmungsexemplar

Projektleitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Ulrike Rehr, Jonas Hopfmann

im Auftrag der
Stadtverwaltung Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

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.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	V
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	3
2	Analyse der Mikrostandorte und Vorhaben	6
2.1	Mikrostandort Ziegelstraße	6
2.2	Mikrostandort Schondorfer Mark	8
2.3	Vorhabenkonzeption	10
2.3.1	Ziegelstraße	10
2.3.2	Schondorfer Mark Szenario 1 und Szenario 2	13
3	Rahmendaten des Makrostandorts	15
3.1	Lage im Raum	15
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	16
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	18
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	19
4.1	Methodische Vorbemerkungen	19
4.2	Wettbewerb im Raum	19
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	20
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	22
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	25



5.1	Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur	25
5.1.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet	25
5.1.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	26
5.2	Bewertung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Eilenburg (Zone 1 des Einzugsgebiets)	27
5.3	Bewertung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Umland (Zone 2 des Einzugsgebiets)	33
5.4	Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Bau- und Gartenmarktsegment inkl. Bei- und Randsortimente	36
5.5	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	44
5.5.1	Innenstadt Eilenburg	44
5.5.2	Nahversorgungszentrum Grenzstraße	45
5.5.3	Nahversorgungszentrum Puschkinstraße	47
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	49
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	49
6.1.1	Verbrauchermarkt Ziegelstraße (allein)	49
6.1.2	SB-Warenhaus Schondorfer Mark (allein, Szenario 1)	51
6.1.3	SB-Warenhaus Schondorfer Mark (allein, Szenario 2)	53
6.1.4	Verbrauchermarkt Ziegelstraße und SB-Warenhaus Schondorfer Mark (kumuliert)	54
6.1.5	Bau- und Gartenmarkt Ziegelstraße	56
6.2	Wirkungsprognose	59
6.2.1	Vorbemerkungen	59
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	61
6.2.2.1	Vorhaben Ziegelstraße (allein)	61
6.2.2.2	Vorhaben Schondorfer Mark (allein, Szenario 1)	63
6.2.2.3	Vorhaben Schondorfer Mark (allein, Szenario 2)	65
6.2.2.4	Vorhaben Ziegelstraße und Schondorfer Mark (kumuliert)	67
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen Bau- und Gartenmarktsegment	70



7	Bewertung der Vorhaben mit Schwerpunkt auf dem Standort Ziegelstraße	71
7.1	Zu den Bewertungskriterien	71
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	75
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	76
7.4	Zur städtebaulichen Integration der Vorhabenstandorte	82
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	85
8	Zusammenfassende Schlussbemerkungen	87
1	Glossar	91



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Mikrostandort Schondorfer Mark	8
■ Abbildung 2: toom-Bau- und Gartenfachmarkt am Standort Schondorfer Mark	10
■ Abbildung 3: Lage im Raum	15
■ Abbildung 4: Abbildung 4: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum – Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	19
■ Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum - Bau- und Gartenmärkte	20
■ Abbildung 6: Einzugsgebiet der Vorhaben in Eilenburg	21
■ Abbildung 7: Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Eilenburg	29
■ Abbildung 8: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur im Einzugsgebiet	33
■ Abbildung 9: Penny-Lebensmitteldiscounter in Krostitz	34
■ Abbildung 10: toom Bau- und Gartenfachmarkt, Eilenburg	36
■ Abbildung 11: Marktplatz in der Innenstadt von Eilenburg	44
■ Abbildung 12: Der Rewe-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Grenzstraße	46
■ Abbildung 13: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Puschkinstraße	47



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Verkaufsflächenstruktur Verbrauchermarkt-Vorhaben Ziegelstraße	11
■ Tabelle 2: Verkaufsflächenstruktur Baumarkt-Vorhaben an der Ziegelstraße	11
■ Tabelle 3: Verkaufsflächenveränderung durch eine mögliche Verlagerung und Erweiterung des Baumarkts an den Standort Ziegelstraße	12
■ Tabelle 4: Verkaufsflächenstruktur SB-Warenhaus-Vorhaben Schondorfer Mark - Szenario 1	13
■ Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur SB-Warenhaus-Vorhaben Schondorfer Mark - Szenario 2	14
■ Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	17
■ Tabelle 7: Kundenpotenzial des Vorhabens	22
■ Tabelle 8: Nachfragepotenzial Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	22
■ Tabelle 9: Nachfragepotenzial Bau- und Gartenmarkt zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	23
■ Tabelle 10: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
■ Tabelle 11: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	27
■ Tabelle 12: Betriebsformenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Eilenburg	30
■ Tabelle 13: Strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Stadt Eilenburg	30
■ Tabelle 14: Struktur des Einzelhandels im Bau- und Gartenmarktsegment innerhalb des Einzugsgebiets	37
■ Tabelle 15: Struktur des Einzelhandels bei den bau- und gartenmarktspezifischen Bei- und Randsortimenten innerhalb des Einzugsgebiets	38



■ Tabelle 16: Marktanteile des Verbrauchermarkt-Vorhabens an der Ziegelstraße	50
■ Tabelle 17: Umsatzstruktur des Verbrauchermarktvorhabens an der Ziegelstraße	51
■ Tabelle 18: Marktanteile des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark, Szenario 1	52
■ Tabelle 19: Umsatzstruktur des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark, Szenario 1	52
■ Tabelle 20: Marktanteile des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark, Szenario 2	53
■ Tabelle 21: Umsatzstruktur des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark, Szenario 2	54
■ Tabelle 22: Marktanteile der beiden Vorhaben, kumulierte Betrachtung	55
■ Tabelle 23: Umsatzstruktur der beiden Vorhaben, kumulierte Betrachtung	55
■ Tabelle 24: Marktanteile des Bau- und Gartenmarkts nach Erweiterung	56
■ Tabelle 25: Umsatzstruktur des Bau- und Gartenmarkts nach Erweiterung	57
■ Tabelle 26: Umsatzstruktur des toom- Bau- und Gartenfachmarkts (Status quo)	57
■ Tabelle 27: Umsatzzuwachs des Bau- und Gartenmarkts durch die Verlagerung und Erweiterung	58
■ Tabelle 28: Marktanteilszuwachs des Bau- und Gartenmarkts durch die Verlagerung und Erweiterung	58
■ Tabelle 29: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Verbrauchermarktvorhabens an der Ziegelstraße	62
■ Tabelle 30: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des SB-Warenhaus-Vorhabens an der Schondorfer Mark (Szenario 1)	64
■ Tabelle 31: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des SB-Warenhaus-Vorhabens an der Schondorfer Mark (Szenario 2)	66
■ Tabelle 32: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der Vorhaben an der Ziegelstraße und der Schondorfer Mark (kumuliert)	68



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH





1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die sächsische Stadt Eilenburg liegt im Ballungsraum Leipzig-Halle und ist Bestandteil der Metropolregion Mitteldeutschland. Sie fungiert als Große Kreisstadt des Landkreises Nordsachsen und befindet sich etwa 15 km nordöstlich von Leipzig.

Eilenburg liegt im Flusstal der Mulde, die das Stadtgebiet in einen östlichen und einen westlichen Teil trennt. Das Stadtgebiet erstreckt sich zudem nach Norden und nach Westen über einige ehemals selbstständige Vorortgemeinden.

Verkehrlich angebunden ist Eilenburg über die Bundesstraßen 87 und 107, die sich im Stadtgebiet kreuzen und in Richtung Leipzig/Torgau und in Richtung Bad Dübener Heide/Wurzen verlaufen.

Seitens der Landesplanung ist Eilenburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt ist demnach als regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentrum, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Eilenburg verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2015 (beschlossen 2016), in dem u.a. der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich, zwei Nahversorgungszentren und diverse Nahversorgungslagen definiert sind.

Aktuell beabsichtigt die Stadt Eilenburg am Standort Ziegelstraße die Neuausweisung eines Sondergebiets Handel. Der Standortbereich befindet sich in der geografischen Mitte Eilenburgs, zwischen dem östlichen und dem westlichen Stadtgebiet, ist allerdings keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 3.500 qm Verkaufsfläche (davon max. 10 % für Non-Food-II-Sortimente) und eines Bau- und Gartenmarkts mit bis zu 7.000 qm Verkaufsfläche (davon max. 12 % für Rand- und Beisortimente). In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich bereits ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 949 qm (Verkausflächenobergrenze gemäß B-Plan = 1.000 qm). Die verkehrliche Anbindung des Planstandorts soll über einen neuen Kreisverkehr erfolgen, der auch die Erreichbarkeit des Lidl-Discounters verbessern wird. An den ÖPNV ist der Standortbereich über eine Bushaltestelle angebunden.



In dem Fachgutachten ist auch der Standort „Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen. Seit 1992 besteht hier ein Sondergebiet Einzelhandel auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieser ist zwar rechtsfehlerhaft, aber (derzeit) trotzdem verbindlich. Planungsrechtlich zulässig sind innerhalb des Einkaufszentrums ein SB-Warenhaus, ein Bau- und Gartenfachmarkt und eine Shopzeile. Das SB-Warenhaus (ehemals Marktkauf) und die vorgelagerten Shopflächen stehen jedoch seit 2014 leer. Gleichwohl hat die Stadt Eilenburg in 2015 eine Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus mit rd. 3.930 qm Verkaufsfläche erteilt, die jedoch bislang nicht abgerufen wurde. Der Bau- und Gartenfachmarkt (Toom) ist noch in Betrieb (rd. 6.320 qm Verkaufsfläche zzgl. Shopflächen).

Der Niedergang des Standorts Schondorfer Mark hat die Stadt Eilenburg dazu veranlasst, das geplante Sondergebiet Handel am Standort Ziegelstraße auszuweisen, um die mittelzentrale Funktion zu stärken.

Bei der Untersuchung waren insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Bestimmung des Einzugsgebiets und Ableitung der Umsatzherkunft zur Bewertung des Kongruenzgebots;
- Analyse der städtebaulichen Besonderheiten von Eilenburg zur Bewertung des Integrationsgebots;
- Analyse der Auswirkungen des Vorhabens (beider Standorte und getrennt für beide Standorte) auf die Eilenburger Innenstadt, die Eilenburger Nahversorgungszentren, die Eilenburger Nahversorgungslagen und die Nahversorgung im Umland zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbots;
- quantitative und qualitative Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Eilenburg sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs;
- Vorschläge zur Standortsicherung und Standortentwicklung.

Die Untersuchung sollte in Abhängigkeit der baurechtlichen Situation am Standort Schondorfer Mark in zwei Szenarien erfolgen:

Das erste Szenario geht vom Bestandsschutz der in 2015 ausgereichten Baugenehmigung aus. Danach ließe sich ein SB-Warenhaus mit 3.934 qm (inkl. Mall) umsetzen. Nach Ablauf der 3-Jahres-Frist wirkt der Bestandsschutz der Baugenehmigung von 1994 weiter, der u.a. ein SB-Warenhaus mit 4.090 qm Verkaufsfläche, eine Mall mit Shops mit 890 qm Verkaufsfläche und einen Bau- und Gartenmarkt mit 6.628 qm vorsieht.



Das zweite Szenario orientiert sich an den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Diese sehen u.a. Bruttogeschossflächen für ein SB-Warenhaus mit 7.000 qm, eine Shopzone mit 300 qm, einen Getränkemarkt mit 800 qm und Läden mit 250 qm vor. Im November 2017 wurde gleichwohl vom Stadtrat der Stadt Eilenburg der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“ gefasst.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner hat zur Bearbeitung der o.g. Aufgabenstellung folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Durchsicht sämtlicher für die Bearbeitung der Aufgabenstellung relevanter Unterlagen (u.a. B-Pläne, LEP 2013, RPIWS 2008, Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg, Vorhabenplanungen);
- Ermittlung, Analyse und Bewertung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Eilenburg, die die Einzelhandelsentwicklung im Wesentlichen tangieren (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen etc.);
- Bewertung der Mikrostandorte (Ziegelstraße, Schondorfer Mark) und deren Einordnung in das Siedlungsgefüge sowie in die einzelhandelsrelevante Zentren- und Standortstruktur der Stadt Eilenburg;
- Ermittlung und Analyse der vorhabenrelevanten Nachfragesituation in der Stadt Eilenburg. Hierfür wurden auf Basis der Einwohnerzahlen, der Pro-Kopf-Ausgabesätze und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Nachfragepotenziale für die vorhabenrelevanten Branchen ermittelt;
- Analyse und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Stadtgebiet von Eilenburg sowie im Umland (Untersuchungsraum). Dazu wurden die von der IHK zur Verfügung gestellten Bestandsdaten zur Einzelhandelslandschaft plausibilisiert (ggf. aktualisiert) und ausgewertet. Basierend auf den Daten wurde dann eine einzelbetriebliche Umsatzschätzung durchgeführt, um auf das derzeitige Umsatzvolumen im Untersuchungsraum schließen zu können;
- Aus der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragesituation ließen sich Aussagen zur Versorgungssituation sowie zur Einzelhandelszentralität ableiten. Hierauf basierend haben wir bewertet, ob Eilenburg seiner mittelzentra-



len Versorgungsfunktion aktuell gerecht wird oder ob es Anpassungsbedarfe gibt;

- Einer gesonderten Analyse haben wir die Nahversorgungssituation in der Stadt Eilenburg unterzogen. Im Rahmen einer quantitativen und qualitativen Untersuchung wurden die Nahversorgungs-dichte, die räumliche Abdeckung der Nahversorgung (Identifizierung möglicher räumlicher Versorgungslücken) sowie die nahversorgungsrelevante Betriebstypenstruktur (Identifizierung möglicher Angebotslücken auf Betriebstypenebene) beleuchtet. Zudem wurde auf die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Anbieter eingegangen und herausgearbeitet, ob es hier einen Handlungsbedarf gibt;
- Die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (in Eilenburg und im Umland) wurden sodann einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen, um die Ausgangslage in den Zentren einschätzen und auf die Stabilität/Fragilität der Zentren schließen zu können. Dies bildete die Grundlage für die spätere Wirkungsanalyse;
- Im nächsten Schritt haben wir eine Vorhabenprognose durchgeführt. Hierzu wurden die Einzugsgebiete der Vorhaben (Ziegelstraße, Schondorfer Mark) bestimmt, das entsprechende Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet ermittelt, die zu erwartenden Marktanteile prognostiziert und darüber auf die zu erwartenden Umsätze der Vorhaben geschlossen. Der Standort Schondorfer Mark wurde dabei in zwei Szenarien berücksichtigt;
- Im Rahmen einer Wirkungsprognose wurden dann die Umsatzumverteilungseffekte der beiden Vorhaben (Ziegelstraße, Schondorfer Mark) auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungslagen in und außerhalb des Eilenburger Stadtgebiets ermittelt. Dabei wurden die Wirkungen sowohl kumulierend für beide Standorte (Ziegelstraße und Schondorfer Mark) als auch getrennt für beide Standorte, jeweils in den oben aufgeführten zwei Szenarien ermittelt. Im Bau- und Gartenbedarf wurden zudem die Auswirkungen auf die Wettbewerbsstandorte (Bau- und Gartenmärkte) in den Umlandkommunen prognostiziert, um auf mögliche raumordnerische Beeinträchtigungen zentraler Orte schließen zu können;
- Dann erfolgte eine städtebauliche und raumordnerische Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungseffekte in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Sachsen und im Regionalen Planungsverband Leipzig



Westsachsen. Dabei sind wir insbesondere auf die Frage eingegangen, ob die Vorhaben mit dem Beeinträchtigungsverbot, dem Integrationsgebot und dem Kongruenzgebot in Einklang zu bringen sind. Auch die Bewertung erfolgte – unter Berücksichtigung des Lidl-Discounters an der Ziegelstraße – in den zwei oben aufgeführten Szenarien zum Standort Schondorfer Mark. Die Analyseergebnisse zur Nahversorgungssituation in Eilenburg sowie zur mittelzentralen Funktionswahrnehmung der Stadt Eilenburg flossen in die städtebauliche und raumordnerische Bewertung ein;

- Abschließend haben wir auf Basis der Untersuchungsergebnisse einen Standortvergleich (Ziegelstraße vs. Schondorfer Mark) unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten vorgenommen und eine gutachterliche Empfehlung zur Standortsicherung/-entwicklung abgegeben. Dabei sind wir auch auf mögliche Kopplungseffekte zwischen den beiden Standorten und dem innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich eingegangen.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2020 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse der Mikrostandorte und Vorhaben

2.1 Mikrostandort Ziegelstraße

Der Mikrostandort Ziegelstraße befindet sich in der geografischen Mitte Eilenburgs in etwa 1,8 Kilometer Entfernung zum Standort Schondorfer Mark.



Abbildung 3: Mikrostandort Ziegelstraße

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandorts erfolgt über die Ziegelstraße, welche gleichzeitig als eine der zentralen Verbindungsachsen zwischen den durch die Mulde getrennten Eilenburger Stadtteilen fungiert. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks soll zukünftig über einen Kreisverkehr sichergestellt werden, welcher zugleich die verkehrliche Erreichbarkeit des ge-



genüberliegenden Lidl-Lebensmitteldiscounters verbessert. Über die Bushaltestelle Ziegelstraße ist der Standort bereits heute an den ÖPNV angebunden. Hier verkehren mehrmals in der Stunde regionale Buslinien.

Das Vorhabenareal Ziegelstraße ist derzeit nicht bebaut bzw. liegt brach.

Mit dem gegenüberliegenden Lidl-Lebensmitteldiscounter und dem Fahrradfachgeschäft Velo & Sport Paul befinden sich im Standortumfeld bereits teils großflächige Einzelhandelsnutzungen. Des Weiteren ist das nördliche Standortumfeld durch ein kleines Gewerbegebiet geprägt. Südlich und westlich des Vorhabenstandorts schließen sich weitgehend unbebaute Flächen in Ufernähe der Mulde an. Etwas östlich des Grundstücks finden sich Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen wieder. Mit der Innenstadt Eilenburg befindet sich – rd. 1 km entfernt - der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich auf der anderen Seite der Mulde.



Abbildung 4: Vorhabenstandort an der Ziegelstraße



2.2 Mikrostandort Schondorfer Mark

Der Mikrostandort Schondorfer Mark befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Eilenburg direkt an der Bundesstraße 87.



Abbildung 1: Mikrostandort Schondorfer Mark

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandorts Schondorfer Mark erfolgt über die parallel zur Bundesstraße 87 verlaufende Straße An der Schondorfer Mark. Über die zweispurige und am Baukörper vorbeilaufende Zufahrtsstraße ist das Grundstück sowohl von Osten als auch von Westen erreichbar. Das Grundstück verfügt über eine großzügige und ebenerdige Stellplatzanlage und bietet demnach ausreichend Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht aktuell nicht.



Das Vorhabenareal Schondorfer Mark ist derzeit von einem dominanten, zweiach-sigen Baukörper samt zugehöriger Stellplatzanlage geprägt. Seit 1992 wird der Standort von Einzelhandelsnutzungen dominiert. Wichtigster aktueller Mieter ist ein toom-Bau- und Gartenmarkt. Das ehemalige SB-Warenhaus (Marktkauf) und die vorgelagerten Shopflächen stehen seit 2014 leer.

Im Standortumfeld sind neben einigen gewerblichen Nutzungen (z.B. Autohaus) vor allem zahlreiche Kleingartenanlagen verortet.

Nördlich des Standorts, getrennt durch die Eisenbahntrasse und die Bundesstra-ße 87, befindet sich eine kleinere Ein- und Zweifamilienhaussiedlung. Trotz ei-nes Fußgängertunnels unterhalb der Verkehrstrassen, ist die fußläufige Erreich-barkeit des Standorts von dieser Siedlung aufgrund der städtebaulichen Barrier-ewirkung und der unattraktiven Wegeführung durch den Tunnel insgesamt einge-schränkt. Vereinzelte Wohnnutzungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) sind zudem südwestlich der angrenzenden Kleingartenanlage verortet. Die räumliche Entfer-nung zum Standort überschreitet jedoch bereits die Grenze der fußläufigen Er-reichbarkeit. Hier plant die Stadt die Ausweisung eines neuen Wohngebiets mit etwa 50 Grundstücken (Am Grünen Fink). Östlich des Grundstücks schließen sich entlang der Paschwitz Landstraße einige, dispers verteilte Wohnnutzungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) an, die bereits zur Nachbargemeinde Doberschütz gehören (Sprotta-Siedlung).

Die nächstgelegenen signifikanten Einzelhandelsnutzungen befinden sich mit dem Fachmarkt Ihr Teppichfreund und dem Nahversorgungszentrum Puschkin-straße erst in einiger Entfernung (rd. 3 km mit dem PKW).



Abbildung 2: toom-Bau- und Gartenfachmarkt am Standort Schondorfer Mark

2.3 Vorhabenkonzeption

2.3.1 Ziegelstraße

Die Planungen für den Standort Ziegelstraße sehen die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit rd. 3.500 qm Verkaufsfläche vor.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer, v.a. zentrenrelevanter Randsortimente¹ sollen auf max. rd. 10 % begrenzt werden. Damit zeigen die Planungen für den Verbrauchermarkt an der Ziegelstraße folgende sortimentsseitige Verkaufsflächenstruktur:

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.



Verkaufsflächenstruktur Verbrauchermarkt- Vorhaben Ziegelstraße	
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm
periodischer Bedarf	3.150
aperiodischer Bedarf	350
Gesamt	3.500
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.	

Tabelle 1: Verkaufsflächenstruktur Verbrauchermarkt-Vorhaben Ziegelstraße

Darüber hinaus soll dem in Eilenburg bereits bestehenden Bau- und Gartenfachmarkts die Möglichkeit eingeräumt werden, an den Standort Ziegelstraße zu verlagern und sich am Neustandort neu zu positionieren und modern und leistungsfähig aufzustellen. Dafür soll auch eine maßvolle Erweiterung ermöglicht werden. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von rd. 7.000 qm vorgesehen. Max. rd. 12 % der Verkaufsfläche sollen auf Bei- bzw. Randsortimente entfallen. Dies sind in der Regel:

- Elektrogeräte, Lampen/Leuchten
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Fahrräder und Zubehör

Max. 10 % sollen wiederum auf folgende – nach Eilenburger Liste zentrenrelevante - Sortimente entfallen. Dazu zählen die drei zuletzt genannten Sortimentsbereiche.

Verkaufsflächenstruktur des Baumarkts (nach Verlagerung und Erweiterung)	
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
Bau- und Gartenbedarf	6.160
Bei- und Randsortimente	840
Gesamt	7.000
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.	

Tabelle 2: Verkaufsflächenstruktur Baumarkt-Vorhaben an der Ziegelstraße



Theoretisch ließe sich am Standort Ziegelstraße auch ein weiterer Baumarktbetreiber ansiedeln. Dann würde es sich nicht um eine Verlagerung und Erweiterung handeln, sondern um eine Neuansiedlung. Aufgrund des begrenzten Marktvolumens halten es die Gutachter allerdings für ausgeschlossen, dass sich neben dem bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt in Eilenburg noch ein weiterer Anbieter ansiedeln wird (siehe hierzu auch Kap. 4.4). Die Untersuchung fokussiert sich daher auf die Annahme, dass es sich um eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenfachmarkts handelt.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben 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 für die Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.²

Im Zusammenhang mit der Verlagerung an den Standort Ziegelstraße würden folgende Verkaufsflächen neu in Eilenburg entstehen:

Verkaufsflächenzuwachs durch das Vorhaben	
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
Bau- und Gartenbedarf	640
Bei- und Randsortimente	30
Gesamt	670
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.	

Tabelle 3: Verkaufsflächenveränderung durch eine mögliche Verlagerung und Erweiterung des Baumarkts an den Standort Ziegelstraße

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).



2.3.2 Schondorfer Mark Szenario 1 und Szenario 2

Das SB-Warenhaus (ehemals Marktkauf) und die vorgelagerten Shopflächen am Standort Schondorfer Mark stehen seit 2014 leer. Gleichwohl hat die Stadt Eilenburg in 2015 eine Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus mit 3.934 qm Verkaufsfläche erteilt, die jedoch bislang nicht abgerufen wurde. In einem Szenario 1 sollen die prospektiven Auswirkungen ermittelt werden, die bei Ausnutzung der erteilten Baugenehmigung induziert würden. Dabei zeigt die Verkaufsflächenstruktur eines etwa 4.000 qm großen SB-Warenhaus erfahrungsgemäß folgendes Bild (Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente = 15 %):

Verkaufsflächenstruktur SB-Warenhaus-Vorhaben Schondorfer Mark - Baugenehmigung 2015	
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm
periodischer Bedarf	3.341
aperiodischer Bedarf	590
Gesamt	3.930
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.	

Tabelle 4: Verkaufsflächenstruktur SB-Warenhaus-Vorhaben Schondorfer Mark - Szenario 1

Auch wenn der Stadtrat der Stadt Eilenburg bereits den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“ gefasst hat, sollen in einem 2. Szenario die Auswirkungen eines SB-Warenhauses berechnet werden, die bei voller Ausschöpfung der B-Plan-Festsetzungen ausgelöst würden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine maximale BGF für das SB-Warenhaus von etwa 7.000 qm vor. Umgerechnet bedeutet dies eine Verkaufsfläche von etwa 4.900 qm. Üblicherweise weisen SB-Warenhäuser in dieser Größenordnung einen höheren Anteil an aperiodischen, v.a. zentrenrelevanten Randsortimenten auf. Für die nachfolgenden Berechnungen wird daher ein Randsortimentsanteil von etwa 20 % (=980 qm) zu Grunde gelegt. Damit zeigt die Verkaufsflächenstruktur gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan für das SB-Warenhaus folgendes Bild:



Verkaufsflächenstruktur SB-Warenhaus-Vorhaben Schondorfer Mark - gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan	
Branchenmix	Verkaufs- fläche* in qm
periodischer Bedarf	3.920
aperiodischer Bedarf	980
Gesamt	4.900
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. *Umgerechnet aus 7.000 qm BGF.	

Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur SB-Warenhaus-Vorhaben Schondorfer Mark - Szenario 2

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die sächsische Stadt Eilenburg liegt im Ballungsraum Leipzig-Halle und ist Bestandteil der Metropolregion Mitteldeutschland. Sie fungiert als Große Kreisstadt des Landkreises Nordsachsen und befindet sich etwa 15 km nordöstlich von Leipzig. Eilenburg liegt im Flusstal der Mulde, die das Stadtgebiet in einen östlichen und einen westlichen Teil trennt. Das Stadtgebiet erstreckt sich zudem nach Norden und nach Westen über einige ehemals selbstständige Vorortgemeinden.

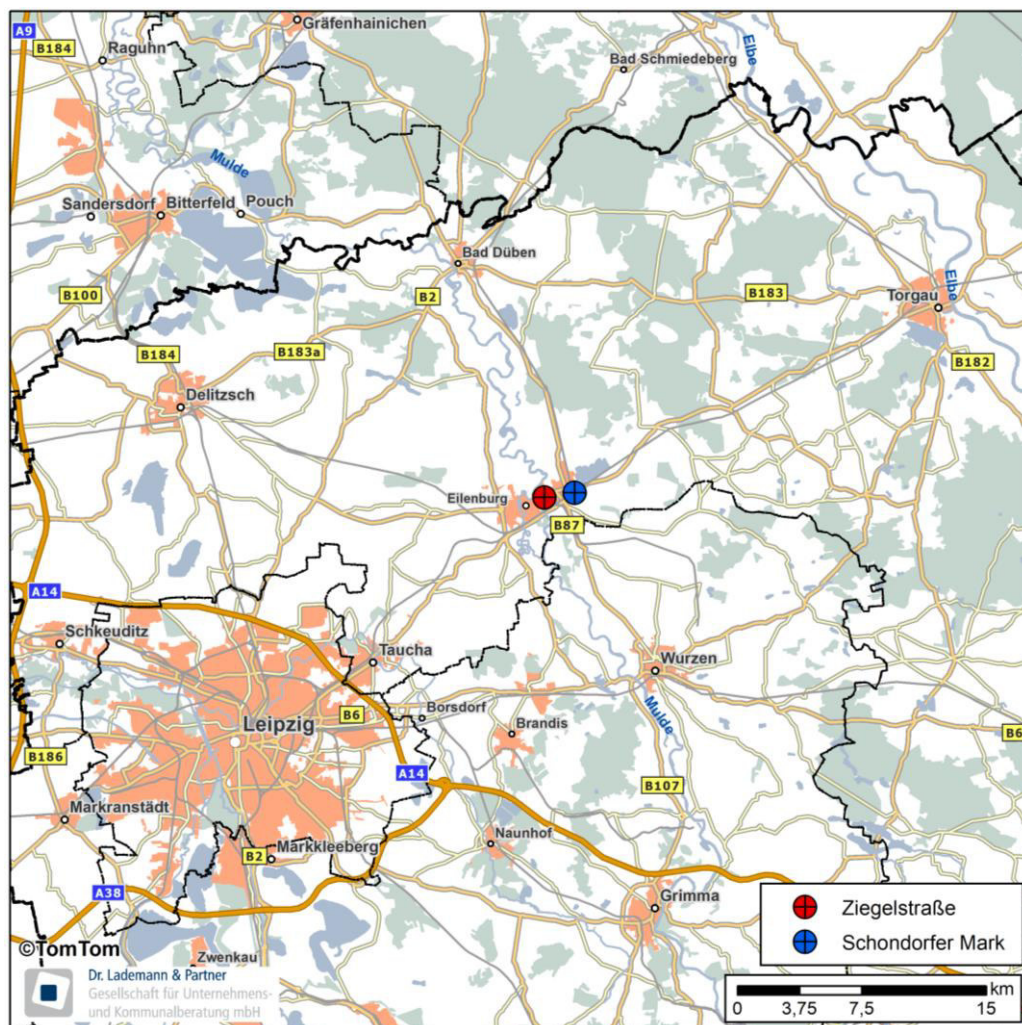


Abbildung 3: Lage im Raum



Verkehrlich angebunden ist Eilenburg über die Bundesstraßen 87 und 107, die sich im Stadtgebiet kreuzen und in Richtung Leipzig/Torgau und in Richtung Bad Dübener/Wurzen verlaufen. Beide Straßen, die früher das Stadtgebiet durchzogen, führen heute als Umgehungsstraßen an den Siedlungsbereichen vorbei. Ein weiterer vierspuriger Ausbau bis Leipzig und ein dreispuriger Ausbau nach Torgau sind derzeit in Planung.

Über zwei Bahnhöfe ist Eilenburg an das Regionalstreckennetz der Deutschen Bahn in Richtung Leipzig, Cottbus und Halle (Saale) angebunden. Zudem ist Eilenburg in das Streckennetz der S-Bahn Mitteldeutschland (Linie 4 Hoyerswerda – Leipzig – Wurzen) integriert.

Ausgehend von der Siedlungsstruktur und den geografischen Gegebenheiten lässt sich das Stadtgebiet in die Stadtteile Eilenburg-Berg im Westen, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost aufgliedern. Des Weiteren zählen die Stadtteile Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau zum Stadtgebiet.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Eilenburg verlief nach offiziellen Statistiken des Statistischen Landesamts des Freistaats Sachsen seit 2011 mit einem Rückgang von -0,2 % p.a. leicht negativ. Damit folgt Eilenburg dem Trend des Landkreises Nordsachsen insgesamt. Insgesamt lebten in Eilenburg mit Stand 30.9.2016³

knapp 15.600 Einwohner.

³ Hinweis: Neuere Zahlen der Statistischen Landesämter sind derzeit noch nicht verfügbar. Aus Gründen der Vergleichbarkeit soll dennoch auf die offiziellen Daten des Statistischen Landesamts des Freistaats Sachsen zurückgegriffen werden.



Einwohnerentwicklung in Eilenburg im Vergleich						
Stadt, Landkreis, Bundesland	2011	2016	±/- 12/16		Veränderung	
			abs.	in %	p.a. in %	
Eilenburg	15.713	15.555	-	158	-1,0	-0,2
Wurzen	16.875	16.281	-	594	-3,5	-0,7
Delitzsch	25.232	24.841	-	391	-1,5	-0,3
Torgau	19.135	20.054		919	4,8	0,9
Grimma	27.040	28.372		1.332	4,9	1,0
Leipzig	506.189	567.614		61.425	12,1	2,3
Leipzig (Landkreis)	261.636	258.306	-	3.330	-1,3	-0,3
Nordsachsen	200.512	197.899	-	2.613	-1,3	-0,3
Sachsen	4.053.983	4.080.771		26.788	0,7	0,1
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaats Sachsen (Stand jeweils 30.9.)						

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

In der jüngeren Vergangenheit zeigten die Einwohnerzahlen in Eilenburg jedoch Stabilisierungstendenzen. Im Herbst 2016 startete die Stadt Eilenburg die Wohnstandortkampagne „Lieblingsstadt Eilenburg – das Beste an Leipzig“, die dazu beigetragen hat, die negative Einwohnerentwicklung umzukehren. Nach den Zahlen aus dem kommunalen Einwohnermelderegister wurde die Marke der 16.000 Einwohner mittlerweile wieder überschritten.⁴

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Eilenburg kann in Anlehnung an die Prognose des Statistischen Landesamts des Freistaats Sachsen⁵ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2020 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Eilenburg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 15.700 bis 15.800 Einwohnern.

⁴ Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsansätze differieren diese Zahlen allerdings leicht zu denen des Statistischen Landesamts. Nichtsdestotrotz ist die positive Tendenz auch in den jüngeren Zahlen des Statistischen Landesamts ablesbar und wurde zudem in einer Studie des Leibniz-Instituts für Länderkunde bestätigt, die von 2014-2016 für Eilenburg eine mittlere jährliche Änderungsrate zwischen 0,6 bis 1,0 % ausweist (vgl. dazu LVZ vom 15. November 2017).

⁵ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaats Sachsen, 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, veröffentlicht am 19. April 2016; In der oberen Variante (Variante 1) der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung aus jüngster Zeit modellhaft quantifiziert.



Eilenburg verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁶ von 84,4. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Nordsachsen (87,5) sowie zum Landesdurchschnitt (88,3) leicht unterdurchschnittlich aus.

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Seitens der Landesplanung ist Eilenburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt ist demnach als regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentrum, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Der raumordnerisch zugewiesene Verflechtungsbereich (Mittelbereich) umfasst neben der Stadt Eilenburg die Gemeinden Doberschütz, Laußig, Zschepplin, Jesewitz (Überschneidungsbereich mit dem Oberzentrum Leipzig) und Bad Dübau (Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Delitzsch). Die nächstgelegenen zentralen Orte, mit denen Eilenburg im interkommunalen Wettbewerb steht, sind neben dem Oberzentrum Leipzig die Mittelzentren Delitzsch, Wurzen und Torgau sowie das Grundzentrum Taucha.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der prognostizierten positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg. Restriktiv wirkt sich hingegen das tendenziell unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau aus. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Eilenburg ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

⁶ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf die Vorhaben in der Stadt Eilenburg übertragen. Dabei wird für beide Vorhabenstandorte räumlich das gleiche Einzugsgebiet unterstellt. Die Vorhaben unterscheiden sich jedoch in der Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Einzugsgebiet.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb stehen die Vorhaben in der Stadt Eilenburg vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern. Neben den Anbietern in der Stadt Eilenburg finden sich die nächsten strukturprägenden Wettbewerber insbesondere in Bad Dübau, Mockrehna, Wurzen und Taucha.

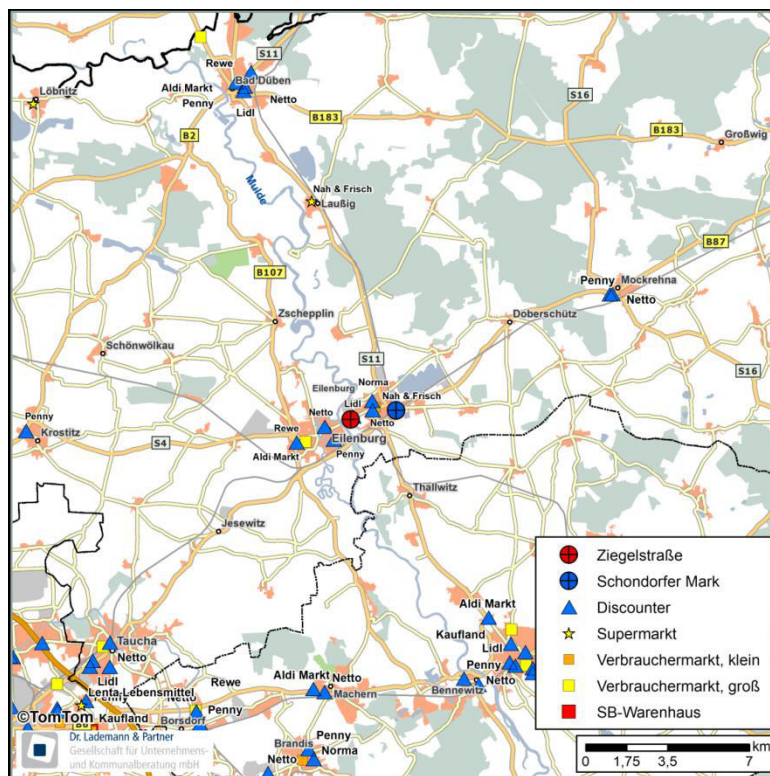


Abbildung 4: Abbildung 4: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum – Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch im Bau- und Gartenmarktsegment, wo sich die nächsten Wettbewerber in Bad Düben, Torgau, Wurzen, Taucha, Delitzsch und Leipzig befinden.

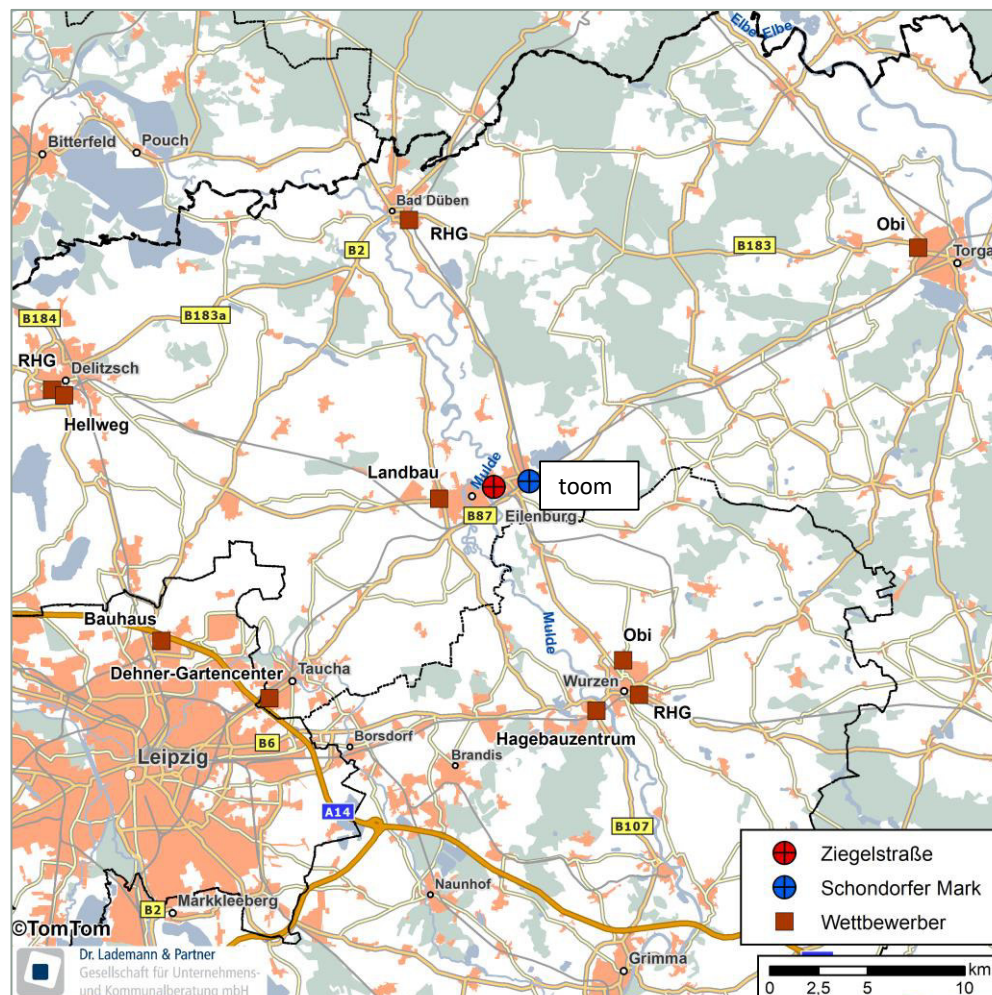


Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum - Bau- und Gartenmärkte

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich tendenziell begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Das Einzugsgebiet der Vorhaben erstreckt sich im Norden bis Laußig, im Osten bis Doberschütz, im Süden bis Jesewitz und Thallwitz sowie im Westen bis Krostitz.

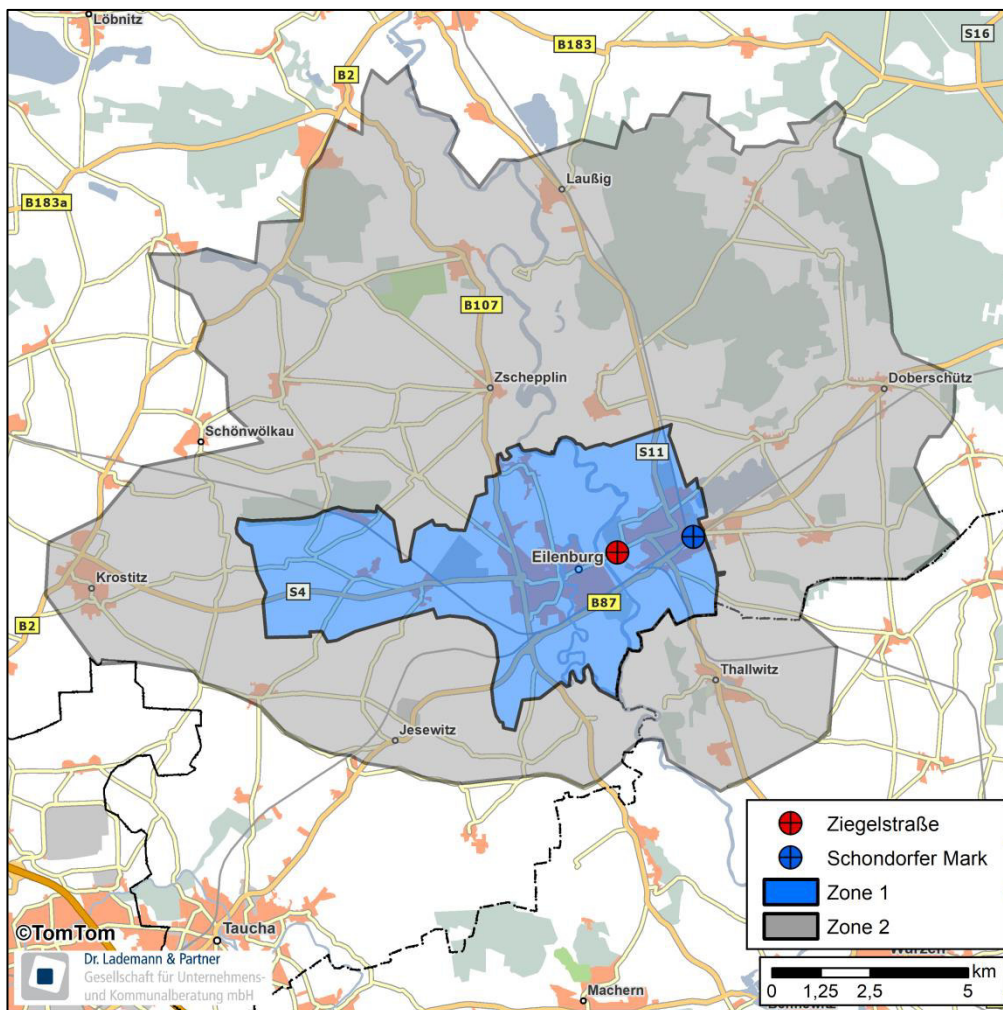


Abbildung 6: Einzugsgebiet der Vorhaben in Eilenburg

In dem prospektiven Einzugsgebiet leben derzeit etwa 29.700 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht wachsenden Einwohnerpotenzial in 2020 ausgegangen werden von insgesamt gut 30.000 Einwohnern.



Einzugsgebiet der Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Eilenburg		
Bereich	2016	2020
Zone 1	15.555	15.760
Zone 2	14.185	14.280
Einzugsgebiet	29.740	30.040
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 7: Kundenpotenzial des Vorhabens

Das Einzugsgebiet ist dabei nicht deckungsgleich mit dem raumordnerisch festgelegten Mittelbereich Eilenburgs. Dieser geht im Norden noch deutlich über das Einzugsgebiet hinaus (u.a. Bad Dübén); im Südosten und im Südwesten geht das Einzugsgebiet dagegen über den Mittelbereich hinaus. Nach den aktuellen Einwohnerzahlen leben im Mittelbereich rd. 37.300 Einwohner. Der Mittelbereich ist damit deutlich größer als das Einzugsgebiet der Vorhaben.

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 eines Verbrauchermarkts/SB-Warenhauses aktuell rd. 134,6 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit im Jahr 2020 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 135,9 Mio. € (+ 1,3 Mio. €).

Davon entfallen rd. 76,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2020 in Mio. €			
Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	39,8	36,2	76,0
Aperiodischer Bedarf*	31,4	28,5	59,9
Gesamt	71,2	64,7	135,9
Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.			

Tabelle 8: Nachfragepotenzial Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der MB Research GmbH, 2017.



Für einen Bau- und Gartenmarkt beträgt das Nachfragepotenzial aktuell rd. 27,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit im Jahr 2020 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des baumarktspezifischen Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 27,2 Mio. € (+ 0,2 Mio. €).

Davon entfallen rd. 15,9 Mio. € auf das Hauptsortiment des Bau- und Gartenbedarfs.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2020 in Mio. €			
Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Bau- und Gartenbedarf	8,4	7,6	15,9
Bei- und Randsortimente	5,9	5,4	11,3
Gesamt	14,3	13,0	27,2
Quelle: Eigene Berechnungen.			

Tabelle 9: Nachfragepotenzial Bau- und Gartenmarkt zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Aus den Zahlen zum Nachfragepotenzial lässt sich auch ableiten, dass die Neuansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts neben dem bestehenden Toom-Baumarkt unrealistisch ist. So beträgt das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet insgesamt knapp 16 Mio. €. Für den Toom-Baumarkt (6.300 qm Verkaufsfläche) ist aktuell von einem Umsatz in Höhe von rd. 6,6 Mio. € im Bau- und Gartenbedarf auszugehen. Zzgl. der sonstigen Anbieter von Bau- und Gartenbedarf im Einzugsgebiet kommt man bereits auf ein Umsatzvolumen von rd. 10,5 Mio. € (siehe auch Kapitel 5.3). Es bestehen also nur noch etwa 5,4 Mio. € „freie“ Umsatzpotenziale (dabei wird schon eine Nachfragebindung von 100 % unterstellt, die angesichts der Nähe zu Leipzig und der Vielzahl an Baumarktstandorten im Umland ohnehin nicht realistisch zu erreichen wäre).

Selbst schwache Baumarkanbieter benötigen auf einer Fläche von 7.000 qm (wie sie an der Ziegelstraße geplant ist) einen Umsatz von mindestens 7 Mio. € im Bau- und Gartenbedarf um eine noch rentable Flächenproduktivität zu erreichen. Daraus wird deutlich, dass das begrenzte Marktvolumen im Einzugsgebiet die Ansiedlung eines weiteren Bau- und Gartenfachmarkts nicht zulässt und die Untersuchung somit im Folgenden nur auf die Variante einer Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenfachmarkts abzielt.



Für die beiden Standorte ist insgesamt von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich tendenziell begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial in 2020 gut 30.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit für einen Verbrauchermarkt/ein SB-Warenhaus auf etwa 135,9 Mio. € ansteigen. Für einen Bau- und Gartenmarkt liegt der Wert perspektivisch bei rd. 27,2 Mio. €. Das begrenzte Marktvolumen im Bau- und Gartenbedarf lässt die Neuansiedlung eines über Toom hinausgehenden Baumarkts in Eilenburg aus ökonomischen Gründen nicht zu.



5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

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

5.1 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur

5.1.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Oktober 2017 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten⁸ Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁹ des Vorhabens durchgeführt. Grundlage der Erhebungen waren Zahlen aus HAFLIS 2014/2015, die durch Dr. Lademann & Partner plausibilisiert und aktualisiert/ergänzt wurden. Abweichungen zu den Zahlen aus HAFLIS begründen sich aus den Veränderungen der letzten Jahre sowie aus einer vom HAFLIS abweichenden Branchensystematik (siehe Glossar).

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

rd. 14.300 qm

vorgehalten.

Mit knapp 10.000 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf das Stadtgebiet von Eilenburg.

⁸ Angebote des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Parfümerie- und Kosmetikartikel, medizinisch-pharmazeutischer Bedarf, Tiernahrung).

⁹ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen.



Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Innenstadt Eilenburg	13	1.125
NVZ Puschkinstraße	8	1.230
NVZ Grenzstraße	2	1.440
Nahversorgungslage Wurzener Platz	2	865
Nahversorgungslage Gabelweg	2	770
Nahversorgungslage Bergstraße	2	1.090
Nahversorgungslage Kranoldstraße	3	725
Nahversorgungslage Nordring	2	1.335
Streulage	10	1.390
Zone 1 (=Stadt Eilenburg)	44	9.970
Zone 2	31	4.335
Einzugsgebiet gesamt	75	14.305

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 10: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

5.1.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

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

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

rd. 55,4 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf das Mittelzentrum Eilenburg. Dort wiederum wird der Großteil des Umsatzes in Streulagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche generiert.



Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet				
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfl. in qm	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm
Innenstadt Eilenburg	13	1.125	4,9	4.370
NVZ Puschkinstraße	8	1.230	4,4	3.580
NVZ Grenzstraße	2	1.440	6,1	4.220
Nahversorgungslage Wurzener Platz	2	865	3,5	4.000
Nahversorgungslage Gabelweg	2	770	2,2	2.910
Nahversorgungslage Bergstraße	2	1.090	3,7	3.370
Nahversorgungslage Kranoldstraße	3	725	3,0	4.180
Nahversorgungslage Nordring	2	1.335	5,3	3.980
Streulage	10	1.390	7,4	5.350
Zone 1 (=Stadt Eilenburg)	44	9.970	40,6	4.070
Zone 2	31	4.335	14,9	3.430
Einzugsgebiet gesamt	75	14.305	55,4	3.880
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.				

Tabelle 11: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 3.900 € je qm Verkaufsfläche.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 14.300 qm werden rd. 55,4 Mio. € generiert.

5.2 Bewertung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Eilenburg (Zone 1 des Einzugsgebiets)

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Stadtgebiet von Eilenburg sind mit Stand Oktober 2017 insgesamt 8 strukturprägende Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs (ab ca. 400 qm Verkaufsfläche, ohne LEH-Kleinflächen, Drogerie- und Getränkemärkte und Spezialanbieter) angesiedelt. Inklusive der Drogerie- und Getränkemärkte sowie der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk u.a.) liegt die Verkaufsflächendichte im nahversorgungsrelevanten Bedarf bei

ca. 640 qm Verkaufsfläche je Tausend Einwohner (Bundesdurchschnitt rd. 520 qm je 1.000 EW).

Hierbei ist jedoch auch die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Eilenburg für das ländlich geprägte Umland zu berücksichtigen. Im Einzugsgebiet insgesamt



liegt die Verkaufsflächendichte (inkl. der Verkaufsflächen im Umland) bei rd. 480 qm je 1.000 Einwohner und damit sogar unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Stellt man den nahversorgungsrelevanten Umsatz des Einzelhandels in der Stadt Eilenburg dem Nachfragepotenzial der Eilenburger Bevölkerung gegenüber, errechnet sich eine nahversorgungsrelevante Zentralität von rd. 103 %.

D.h., dass per saldo rd. 3 % der Nachfrage von außen zufließen. Dieser Zentralitätswert zeigt deutliche Potenziale für das Mittelzentrum Eilenburg auf, die Nachfrage (wieder) verstärkt auf das eigene Stadtgebiet zu orientieren.

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner sagt zudem noch nichts über die räumliche Verteilung des Angebots aus. Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der räumlichen Verteilung des Angebots wurden die – aktuell betriebenen – Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm (ohne Drogerie- und Getränkefachmärkte) kartiert. Die 1.000-m-Isochronen um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich bis zu 10 Gehminuten. Die innerhalb dieser Radien lebenden Einwohner finden in einem fußläufigen Bereich mindestens einen signifikanten Anbieter vor, sodass die Nahversorgung grundsätzlich gegeben ist.

Wie die nachfolgende Karte zeigt, weisen die Stadtteile Berg, Mitte und Ost eine sehr gute räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben auf. Es sind nur in den Randbereichen kleinere Versorgungslücken zu erkennen. Dafür Sorge tragen neben den Anbietern Rewe und Norma in den Nebenzentren auch die im Einzelhandelskonzept definierten Nahversorgungslagen Gabelweg (Nah & Frisch), Nordring (Netto), Wurzener Platz (Netto), Kranoldstraße (Penny), Bergstraße (Aldi).

Insbesondere dem Netto-Discounter nördlich der Innenstadt und dem Penny-Discounter südlich der Innenstadt sind dabei sehr wichtige Nahversorgungsfunktionen zuzusprechen.

Anders stellt sich die Situation in den dörflich geprägten, abseits vom Kernstadtgebiet gelegenen Ortschaften dar, in denen keine strukturprägenden Anbieter vorzufinden sind. Diese Stadtbereiche weisen jedoch nur eine sehr geringe Einwohnerplattform auf, sodass diese Versorgungslücken aus Tragfähigkeitsgründen nicht geschlossen werden können.

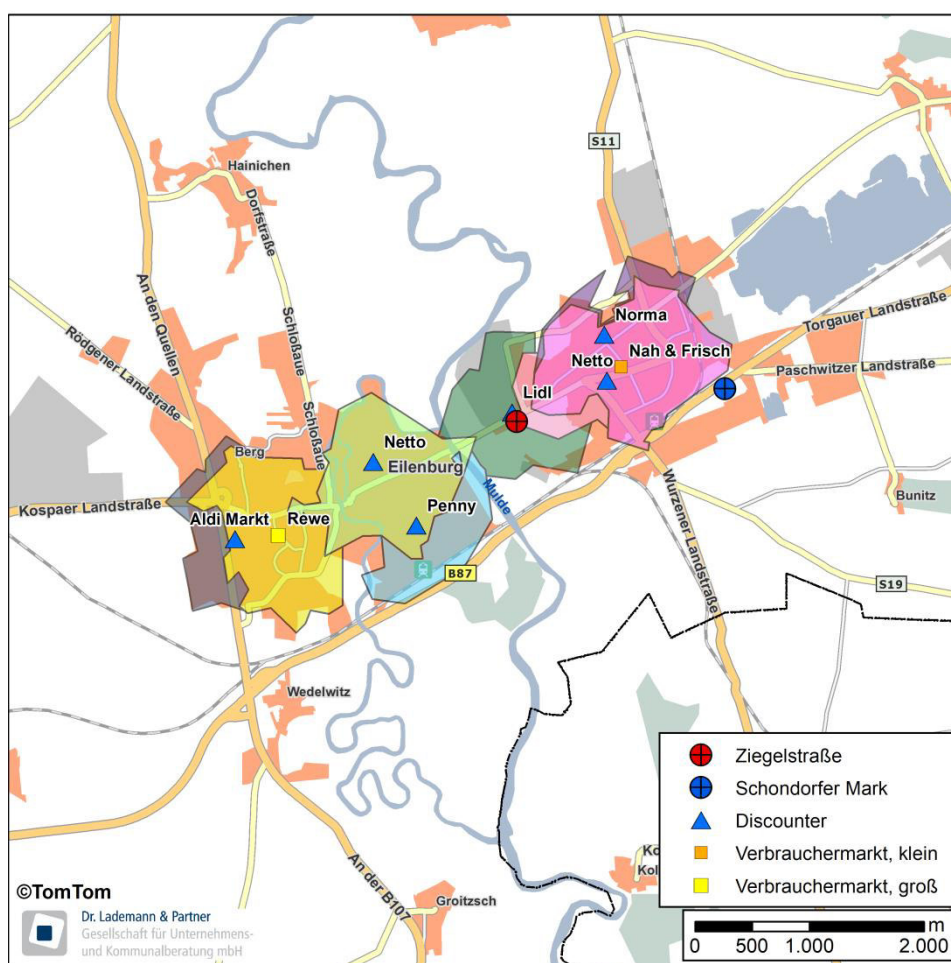


Abbildung 7: Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Eilenburg

Aus der Karte wird auch deutlich, dass der Standort Schondorfer Mark kein Nahversorgungsstandort ist. Unabhängig davon, dass ein SB-Warenhaus sehr deutlich über den Versorgungsauftrag eines Nahversorgungsstandorts hinausgeht, spricht die randstädtische Lage gegen eine Einordnung als Nahversorgungs-



standort. Es handelt sich vielmehr um einen typischen autoorientierten Versorgungsstandort, der eine großräumige Kundenansprache erzeugt.

Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ist in Eilenburg ein deutlicher Überhang an discountorientiertem Lebensmittelangeboten zu erkennen (+ 20 %-Punkte bezogen auf die Anzahl der Betriebe und + 24 %-Punkte bezogen auf die Verkaufsflächen der Betriebe).

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*			
	Anteil Eilenburg	Anteil Deutschland	Abweichung in %Punkte
Supermärkte/Verbrauchermärkte	25%	42%	-17%
SB-Warenhäuser (ab 5.000 qm VKF)	0%	3%	-3%
Discounter	75%	55%	20%
Summe	100%	100%	0%
Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*			
	Anteil Eilenburg	Anteil Deutschland	Abweichung in %Punkte
Supermärkte/Verbrauchermärkte	28%	44%	-16%
SB-Warenhäuser (ab 5.000 qm VKF)	0%	18%	-18%
Discounter	72%	38%	34%
Summe	100%	100%	0%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und EHI Handelsdaten 2017
*Ohne Kleinflächen unter 400 qm & Spezialeinzelhandel. Inkl. aperiodischer Randsortimente.

Tabelle 12: Betriebsformenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Eilenburg

Ein großer Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus finden sich im Stadtgebiet von Eilenburg nicht. Der größte Lebensmittelbetrieb in Eilenburg ist der Rewe-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Grenzstraße mit rd. 1.450 qm Verkaufsfläche. Dessen Verkaufsflächengröße ist zwar angesichts der nebenzentralen Funktion des Standorts Grenzstraße als angemessen zu beurteilen, liegt aber unterhalb einer mittelzentrenadäquaten Größenordnung für einen Verbrauchermarkt.

Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Stadt Eilenburg						
Betrieb	Adresse	Typ	Größe	Bewertung Größe	ZVB / Streulage	Veränderung geplant
Penny	Kranoldstraße 25	DC	rd. 700 qm	-	Streulage	Erweiterung auf 800 qm
Nah & frisch	Torgauer Landstraße 18	SM	rd. 750 qm	-	Streulage	-
Netto Markendiscount	Torgauer Landstraße 76	DC	rd. 850 qm	o	Streulage	-
Aldi	Straße der Jugend 1A	DC	rd. 750 qm	-	Streulage	Verlagerung zur Bergstraße und Erweiterung auf 1.000 qm
Lidl	Ziegelstraße 4	DC	rd. 950 qm	o	Streulage	lt. B-Plan 1.000 möglich
Norma	Puschkinstraße 30	DC	rd. 1.100 qm	+	NVZ Puschkinstraße	-
Netto Markendiscount	Nordring 39	DC	rd. 1.300 qm	+	Streulage	lt. P-Plan 1.390 qm möglich
Rewe	Grenzstraße 34-39	VK	rd. 1.450 qm	o	NVZ Grenzstraße	Erweiterung auf 1.800 qm

Quelle: Dr. Lademann & Partner. DC=Discounter, SM = Supermarkt < 800 qm VKF, VK = kleiner Verbrauchermarkt, VG = großer Verbrauchermarkt, SBW = SB-Warenhaus > 5.000 qm VKF; + = entsprechend der Betriebsform moderne Dimensionierung; o = für Betriebsform übliche Verkaufsfläche; - = für Betriebsform unterdurchschnittliche Dimensionierung

Tabelle 13: Strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Stadt Eilenburg



Abbildung 9: Der Rewe-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Grenzstraße



Abbildung 10: Der nördlich der Innenstadt gelegene Netto-Lebensmitteldiscounter



Abbildung 11: Der Lidl-Lebensmitteldiscounter gegenüber dem Vorhabenstandort Ziegelstraße

Vor dem Hintergrund, dass modern aufgestellte Verbrauchermärkte mittlerweile betriebsoptimale Größen von mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche benötigen, ist zu konstatieren, dass sich derzeit das Vollsortiment in Eilenburg auch hinsichtlich seiner Größenstruktur suboptimal aufstellt. Mit Verkaufsflächengrößen von weniger als 1.500 qm ist es für die Vollsortimenter nur schwer möglich sich als attraktive und frischeorientierte Anbieter von Discountern entscheidend abzuheben, die mittlerweile ihrerseits Verkaufsflächen von bis zu 1.400 qm nachfragen. Die geplante Erweiterung von Rewe auf 1.800 qm Verkaufsfläche spiegelt diesen Trend wieder.

Rein quantitativ verfügt die Stadt Eilenburg über ein umfassendes Nahversorgungsangebot. Hierbei ist jedoch auch die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums für das ländlich geprägte Umland zu berücksichtigen. In den Stadtteilen Berg, Mitte und Ost ist eine gute räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben festzustellen. In den abseits der Kernstadt gelegenen, dörflich geprägten Ortschaften der Stadt sind hingegen keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe zu finden. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ist außerdem eine deutliche Schieflage der Angebotsstrukturen zu Gunsten der Lebensmittel-

discounter zu konstatieren. In der Stadt Eilenburg befindet sich auch kein Lebensmittelbetrieb mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche.

5.3 Bewertung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Umland (Zone 2 des Einzugsgebiets)

Im Umland von Eilenburg finden sich nur wenige strukturprägende Nahversorgungsanbieter (Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche). Zu nennen sind hier ein Penny-Lebensmitteldiscounter in Krostitz und ein Nah & Frisch Supermarkt in Laußig. Ein zu den Vorhaben typgleicher oder typähnlicher Anbieter ist in der Umlandzone nicht verortet.

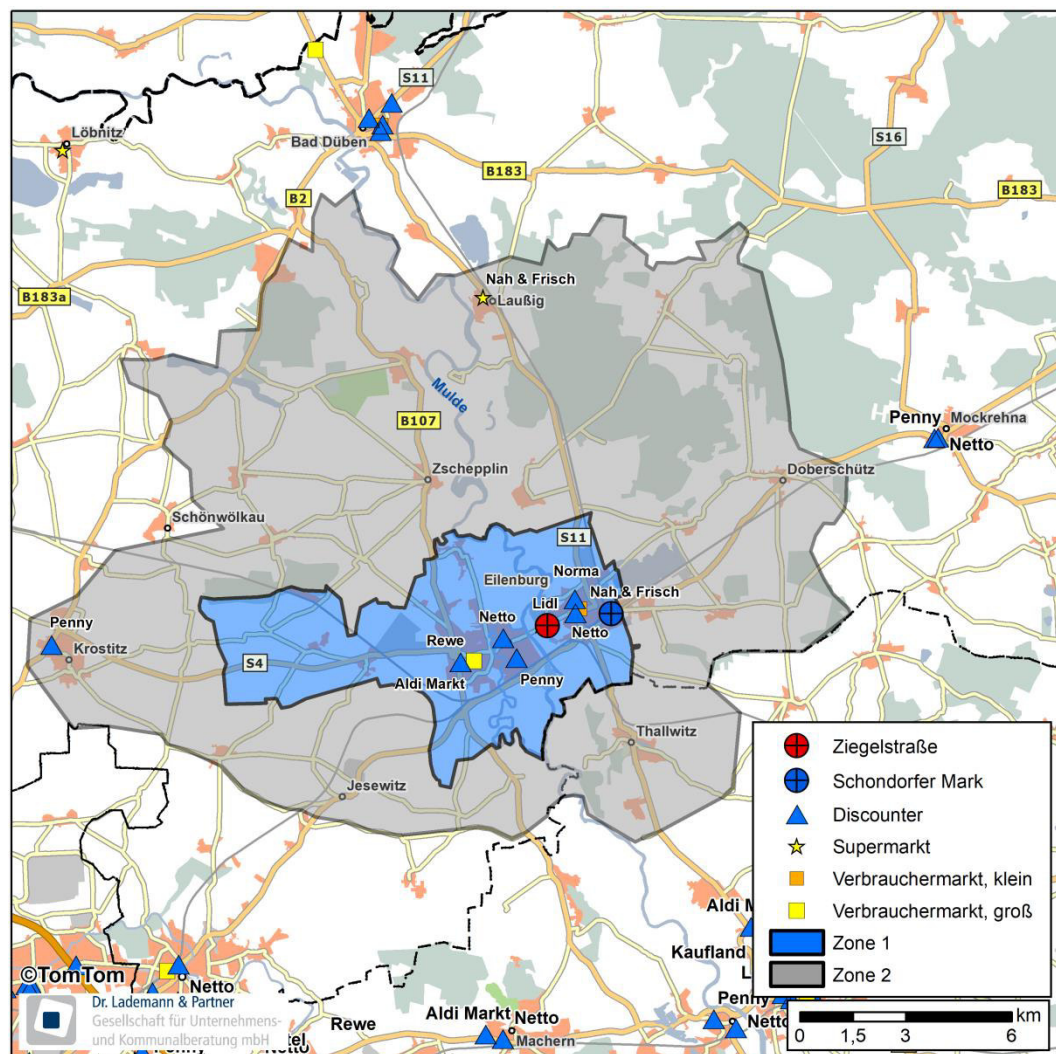


Abbildung 8: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur im Einzugsgebiet

Darüber hinaus ist das Angebot zum einen durch kleine Spezialanbieter (z.B. Bäcker, Fleischer, Getränkemärkte etc.) sowie zum anderen durch kleinflächige Lebensmittelgeschäfte mit Verkaufsflächen von weniger als 400 qm geprägt. Zu nennen sind hier die Nah & Frisch-Märkte (Markant) in Doberschütz, Jesewitz und Zschepplin sowie ein Einkaufsmarkt in Thallwitz.¹⁰ Dabei handelt es sich jedoch nicht um vollwertige Nahversorgungsanbieter, sondern um eine ergänzende verbrauchernahe Versorgung. So wird der Großteil der Lebensmitteleinkäufe in den umliegenden größeren Discountern und Super- und Verbrauchermärkten erledigt. Gleichwohl kommt diesen Anbietern insbesondere für die immobile Bevölkerung eine wichtige, ergänzende Nahversorgungsfunktion zu.



Abbildung 9: Penny-Lebensmitteldiscounter in Krostitz

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte in der Umlandzone beträgt aktuell nur rd. 300 qm je 1.000 Einwohner. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität beläuft sich auf rd. 40 %. Diese Zahlen lassen auf erhebliche Kaufkraftabflüsse aus der Zone 2 in Richtung des Mittelzentrums Eilenburg, aber auch in Richtung umliegender Zentraler Orte wie Wurzen, Taucha, Bad Dübener

¹⁰ Der Konsum in Krostitz hat zum Ende des Jahres 2017 geschlossen.



oder Leipzig schließen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es in der Umlandzone keine Orte mit zentralörtlichen Funktionen gibt.

In der Umlandzone des Einzugsgebiets fällt das nahversorgungsrelevante Angebot erwartungsgemäß deutlich geringer aus als in Eilenburg. Es gibt nur sehr wenige strukturprägende Anbieter – prägend sind vielmehr kleine Lebensmittelgeschäfte, denen lediglich eine ergänzende verbrauchernahe Versorgungsfunktion zukommt. Insofern bestehen erhebliche Kaufkraftabflüsse in Richtung der umliegenden Zentralen Orte.



5.4 Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Bau- und Gartenmarktsegment inkl. Bei- und Randsortimente

Innerhalb des Einzugsgebiets wird im Bau- und Gartenmarktsegment ein Verkaufsflächenangebot von rd. 9.200 qm vorgehalten. Mit rd. 8.900 qm ist davon der überwiegende Teil in der Stadt Eilenburg zu finden.

Wesentliche Magnetbetriebe sind:

- Toom Bau- und Gartenfachmarkt, Schondorfer Mark, Eilenburg
- Landbau Eilenburg, Kospaer Landstraße, Eilenburg



Abbildung 10: toom Bau- und Gartenfachmarkt, Eilenburg

Auf dieser vorhabenrelevanten Verkaufsfläche wird ein jährlicher Umsatz von etwa 10,5 Mio. € generiert.



Verkaufsflächenstruktur des Einzelhandels im Bau- und Gartenmarktsegment im Einzugsgebiet (ohne Bei- und Randsortimente)			
	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Eilenburg	2	130	0,2
Streulage	4	8.695	9,8
Zone 1 (=Stadt Eilenburg)	7	8.860	10,1
Zone 2	3	340	0,5
Einzugsgebiet gesamt	10	9.200	10,5
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.			

Tabelle 14: Struktur des Einzelhandels im Bau- und Gartenmarktsegment innerhalb des Einzugsgebiets

Bezogen auf die bau- und gartenmarktspezifischen Bei- und Randsortimente wird innerhalb des Einzugsgebiets ein relevantes Verkaufsflächenangebot von rd. 4.430 qm vorgehalten, auf dem ein Umsatz von etwa 6,0 Mio. € generiert wird. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von etwa 1.360 € je qm Verkaufsfläche. Der größte Teil des Angebots entfällt dabei auf das Teilsegment Haus- und Heimtextilien. In den übrigen Sortimenten umfasst das Angebot jeweils max. rd. 500 qm. Zudem ist darauf zu verweisen, dass die Sortimente größtenteils - trotz der Festlegung in der Eilenburger Liste des Einzelhandels als zentrenrelevante Sortimente – faktisch nur eine eingeschränkte Zentrenprägung aufweisen.



Struktur des Einzelhandels bei den baumarkt- und gartenmarktspezifischen Bei- und Randsortimenten im Einzugsgebiet		
Haus- und Heimtextilien	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Eilenburg	240	0,4
Streulage	2.190	2,0
Zone 1	2.430	2,4
Zone 2	535	0,8
Einzugsgebiet gesamt	2.965	3,2
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Eilenburg	70	0,1
Streulage	220	0,3
Zone 1	290	0,4
Zone 2	230	0,3
Einzugsgebiet gesamt	520	0,7
Spielwaren, Hobbybedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Eilenburg	155	0,3
Zone 1	155	0,3
Zone 2	-	-
Einzugsgebiet gesamt	155	0,3
Fahrräder	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Eilenburg	150	0,3
Streulage	290	0,6
Zone 1	440	0,9
Zone 2	-	-
Einzugsgebiet gesamt	440	0,9
Elektrobedarf ohne UE und Foto	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Eilenburg	165	0,4
NVZ Puschkinstraße	30	0,1
Streulage	65	0,2
Zone 1	260	0,7
Zone 2	85	0,2
Einzugsgebiet gesamt	345	0,9
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 15: Struktur des Einzelhandels bei den bau- und gartenmarktspezifischen Bei- und Randsortimenten innerhalb des Einzugsgebiets

Da marktseitig nicht davon auszugehen ist, dass sich ein zweiter Bau- und Gartenmarkt in Eilenburg ansiedeln wird und damit lediglich eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenfachmarkts für den Standort an der Ziegelstraße in Frage kommt, ist zu erwarten, dass sich das Vorhaben nicht nur



auf Betriebe im Einzugsgebiet auswirken wird, sondern vielmehr seine zusätzlichen Umsätze v.a. durch die Rückholung aktueller Abflüsse aus dem Einzugsgebiet generieren wird. Direkt außerhalb des Einzugsgebiets befinden sich zahlreiche Bau- und Gartenmärkte. Dies sind insbesondere:

- Bauhaus, Sachsenpark, Handelsstraße 3, Leipzig
- Dehner Gartencenter, Otto-Schmidt-Straße 1, Taucha
- Obi, PEP Torgau, Außenring 1, Torgau
- Obi, EKZ Collmener Straße, Collmener Straße 6, Wurzen
- RHG Bau und Garten, Dresdener Straße 54, Wurzen
- RHG Bau und Garten, Körbitzweg 4, Bad Dübau
- Hellweg, PEP Delitzsch, Raiffeisenstraße 1, Delitzsch
- RHG Bau und Garten, Richard-Wagner-Straße 18, Delitzsch
- Hagebauzentrum, An der Mulde 5, Bennewitz

Auf einer relevanten Verkaufsfläche (ohne Rand- und Beisortimente) von rd. 51.300 qm generieren diese einen Umsatz von etwa 64,8 Mio. €.



Abbildung 12: Bauhaus-Bau- und Gartenmarkt im Sachsenpark Leipzig



Abbildung 13: Obi- Bau- und Gartenfachmarkts in Wurzen



Abbildung 14: RHG Bau- und Gartenmarkt in Wurzen



Abbildung 15: Hagebauzentrum in Bennewitz bei Wurzen



Abbildung 16: Dehner-Gartenmarkt in Taucha bei Leipzig



Abbildung 17: RHG Bau- und Gartenmarkt in Bad Dübau



Abbildung 18: Hellweg- Bau- und Gartenfachmarkts in Delitzsch



Innerhalb des Einzugsgebiets wird im Bau- und Gartenmarktsegment ein Verkaufsflächenangebot von etwa 9.200 qm vorgehalten. Darauf wird ein jährlicher Umsatz von etwa 10,5 Mio. € generiert. Die Bau- und Gartenmarktstandorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaften auf einer Verkaufsfläche von rd. 51.300 qm einen Umsatz von etwa 64,8 Mio. €.

5.5 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

5.5.1 Innenstadt Eilenburg

Die Innenstadt von Eilenburg bildet gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 das Hauptzentrum (A-Zentrum) der Stadt. Sie befindet sich rd. einen Kilometer vom Standort Ziegelstraße bzw. rd. 3 km vom Standort Schondorfer Mark entfernt.



Abbildung 11: Marktplatz in der Innenstadt von Eilenburg

Das Hauptgeschäftszentrum bezieht sich im Wesentlichen auf den historischen Altstadt kern und erstreckt sich entlang der Achse Leipziger Straße, Marktplatz und Torgauer Straße und umfasst darüber hinaus einige Nebenlagen. Die verkehrliche Erschließung der Innenstadt erfolgt über die Bergstraße, welche über einen Kreisverkehr direkt mit der Leipziger Straße verbunden ist. Für den ruhenden Verkehr bestehen straßenbegleitend und auf mehreren kleineren Parkplätzen Parkmöglichkeiten. Die Bushaltestellen in der Leipziger Straße und nahe dem Marktplatz binden die Innenstadt an den Personennahverkehr an.

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich im Wesentlichen entlang der Leipziger Straße und der Torgauer Straße. Eine Fußgängerzone gibt es jedoch lediglich im Bereich des Marktplatzes. In den Nebenlagen nimmt der Einzelhandelsbesatz deutlich ab. Funktionsgerecht bietet die Eilenburger Innenstadt die größte Angebotsvielfalt innerhalb des Stadtgebiets. Das Innenstadtleitsortiment Beklei-



derung bildet dabei den Angebotsschwerpunkt. Neben einigen Filialisten finden sich im Stadtzentrum vor allem inhabergeführte Fachgeschäfte, wobei kleinteilige Flächenstrukturen überwiegen. Ein Rossmann-Drogeriemarkt am Marktplatz und das Modehaus Fischer am Kornmarkt übernehmen, wenn auch eingeschränkt, die Magnetfunktion und sind gleichzeitig die flächengrößten Anbieter. Mit Kik, MäcGeiz und NKD finden sich weitere, vornehmlich preisorientierte Filialisten in der Eilenburger Innenstadt. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt fehlt hingegen gänzlich. Ein Netto-Lebensmitteldiscounter befindet sich an der um das Stadtzentrum herumführenden Straße Nordring unmittelbar außerhalb der Einkaufsinnenstadt.

Die Altstadt von Eilenburg weist einige architektonisch bedeutsame Bauten auf, welche sich vornehmlich im Bereich des Marktplatzes konzentrieren. Hierzu gehören das historische Rathaus und die evangelische Nikolaikirche. In Verbindung mit regelmäßig stattfindenden Wochenmärkten bietet die Innenstadt von Eilenburg, insbesondere der Marktplatz, eine durchaus ansprechende Aufenthaltsqualität.

Die historische Altstadt stellt das traditionelle Zentrum von Eilenburg dar und nimmt mit einem breiten Branchenspektrum und einer ausgewogenen Nutzungsmischung eine wichtige Versorgungsfunktion wahr. Die überwiegend kleinteilige Struktur und das Fehlen eines echten Magnetbetriebs führen jedoch dazu, dass die Innenstadt keine einem Mittelzentrum entsprechende Ausstrahlungswirkung entfalten kann. Aufgrund fehlender Flächenpotenziale in der Innenstadt ist diese jedoch auch nicht entwickelbar.

5.5.2 Nahversorgungszentrum Grenzstraße

Das Nahversorgungszentrum Grenzstraße bildet eines von zwei ausgewiesenen Nahversorgungszentren (C-Zentren) der Stadt Eilenburg. Es befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet von Eilenburg und ist umgeben von Mehr- und Einfamilienhäusern sowie Wohnnutzungen in Blockbebauung.

Die verkehrliche Erschließung des C-Zentrums erfolgt über die gleichzeitig zentrumsbegrenzenden Straßenzüge Mittelstraße, Lilienstraße, Lindenstraße und die namensgebende Grenzstraße. Eine Anbindung an gesamtstädtische oder regionale Verkehrsachsen ist nicht gegeben. Die vorgelagerte, ebenerdige Stellplatzanlage stellt dennoch ausreichend Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Durch seinen unmittelbaren Wohngebietsbezug ist das Nahversor-

gungszentrum fußläufig sehr gut zu erreichen. Über die Bushaltestelle Grenzstraße ist der zentrale Versorgungsbereich zudem an den ÖPNV angebunden.



Abbildung 12: Der Rewe-Verbrauchermarkt im Nahversorgungszentrum Grenzstraße

Als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums fungiert ein Rewe-Verbrauchermarkt. Als derzeit einziger Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet verfügt er über eine besondere Marktposition. Funktionsgerecht bilden die Sortimente des periodischen Bedarfs den Angebotsschwerpunkt am Standort. Darüber hinaus sind im Nahversorgungszentrum Grenzstraße auch Anbieter aperiodischer Sortimente verortet. Hier sind der Bekleidungsfachmarkt Takko und der Schuhfachmarkt Deichmann hervorzuheben. In ihrem jeweiligen Segment sind die beiden Fachmärkte die flächengrößten Anbieter im Eilenburger Stadtgebiet.

Als wohngebietsintegrierter Standort kommt dem C-Zentrum Grenzstraße eine herausgehobene Bedeutung als Nahversorgungsstandort für die umliegende Wohnbevölkerung zu. Die Angebotsergänzung durch leistungsstarke Filialisten aus dem aperiodischen Segment stärkt den Standort zusätzlich und führt zu einer Sogwirkung auf das gesamte Eilenburger Stadtgebiet. Das Nahversorgungszentrum Grenzstraße ist insgesamt als umfassend funktionsfähig zu bewerten.

5.5.3 Nahversorgungszentrum Puschkinstraße

Das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße (C-Zentrum) bildet den wichtigsten Versorgungsschwerpunkt des östlich der Mulde gelegenen Stadtteils Eilenburg-Ost. Die Integration des Zentrums in die umliegenden Wohnstrukturen ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts.

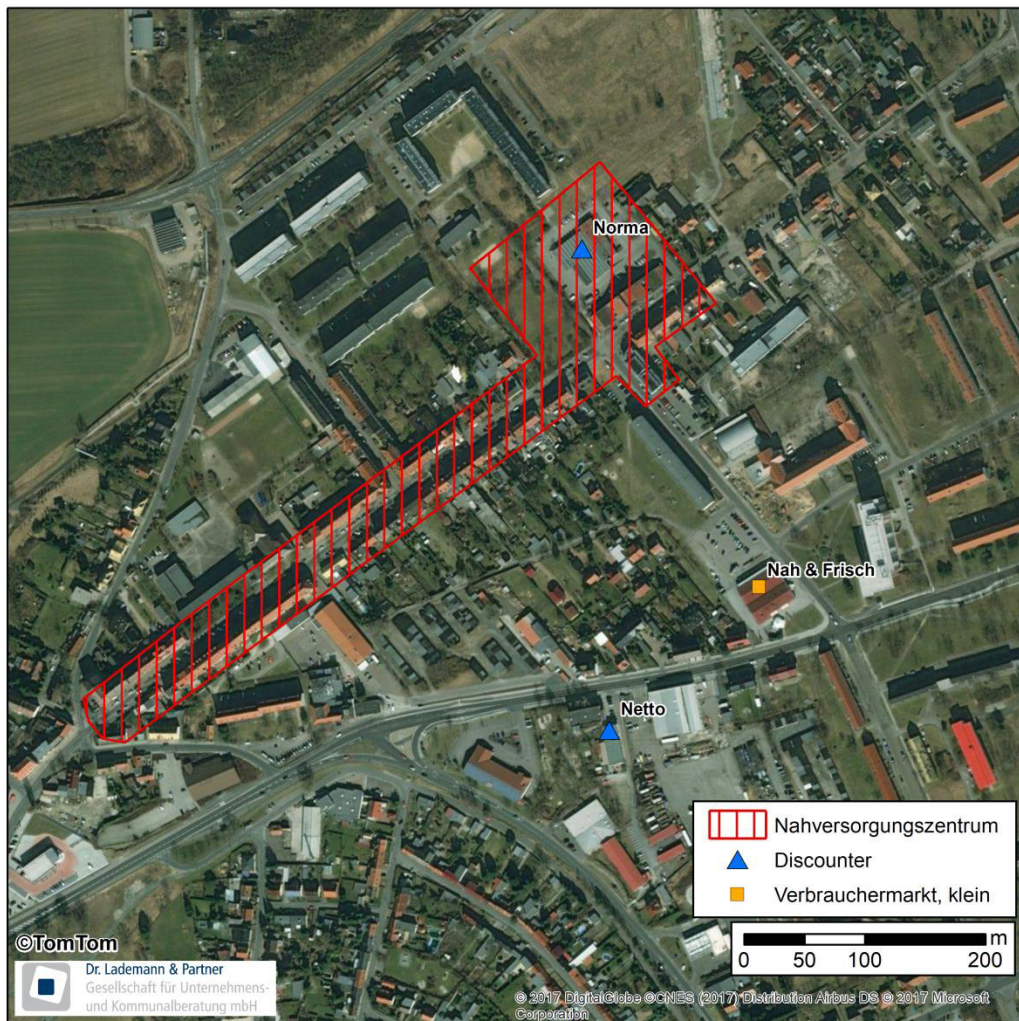


Abbildung 13: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Puschkinstraße

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der parallel zur Torgauer Landstraße verlaufenden Puschkinstraße. Der Hauptgeschäftsbereich konzentriert sich jedoch überwiegend auf den Kreuzungsbereich der Puschkinstraße mit dem Gabelweg. Im westlichen Verlauf der Puschkinstraße nimmt der Einzelhandelsbesatz stark ab. Hier finden sich auch einige Leerstände.



Der Angebotsschwerpunkt liegt der Versorgungsfunktion des C-Zentrums entsprechend im Bereich des periodischen Bedarfs. Sortimente außerhalb des periodischen Bedarfsbereichs haben lediglich ergänzenden Charakter. Als Magnetbetrieb fungiert ein Norma-Lebensmitteldiscounter, welcher zuletzt verlagert und neu gebaut wurde. Der unmittelbar gegenüberliegende Altstandort wurde einer Nutzung als Getränkemarkt zugeführt. Die jüngste Umstrukturierung im Zentrum trug insgesamt zu einer deutlichen Stärkung der Nahversorgungsfunktion bei. Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sorgen für eine ausgeprägte Multifunktionalität des Zentrums.

Das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße ist mit seinem deutlichen Angebotschwerpunkt im periodischen Bedarf auf die Grundversorgung der Bevölkerung in der umliegenden Wohnbebauung ausgelegt. Trotz einer steigenden Zahl von Leerständen wurde das Zentrum durch den Neubau des Norma-Lebensmitteldiscounters und der Ansiedlung eines Getränkemarkts bedeutend gestärkt. Seiner Grundversorgungsfunktion wird das Zentrum Puschkinstraße gerecht.



6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

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

6.1.1 Verbrauchermarkt Ziegelstraße (allein)

Für den Verbrauchermarkt an der Ziegelstraße ist bei alleiniger Realisierung davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 9 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt und wird bei rd. 18 % in der Zone 1 und bei rd. 12 % in der Zone 2 liegen.



Marktanteile des Verbrauchermarkt-Vorhabens an der Ziegelstraße im Einzugsgebiet*			
periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	39,8	36,2	76,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,1	4,5	11,6
Marktanteile	18%	12%	15%
aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	31,4	28,5	59,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,4	0,9
Marktanteile	2%	1%	1,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	71,2	64,7	135,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,7	4,9	12,5
Marktanteile	11%	8%	9%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 16: Marktanteile des Verbrauchermarkt-Vorhabens an der Ziegelstraße

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze¹¹ von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Verbrauchermarkts. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von knapp 4.000 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 13,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 12,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

¹¹ Diese setzen sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Standort einkaufen).



Umsatzstruktur des Verbrauchermarkt-Vorhabens an der Ziegelstraße			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	3.150	4.100	12,9
aperiodischer Bedarf	350	2.900	1,0
Gesamt	3.500	3.980	13,9
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 17: Umsatzstruktur des Verbrauchermarktvorhabens an der Ziegelstraße

Für den Verbrauchermarkt an der Ziegelstraße ist bei alleiniger Realisierung von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 9 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung der Streuumsätze ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 13,9 Mio. €, davon etwa 12,9 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.1.2 SB-Warenhaus Schondorfer Mark (allein, Szenario 1)

Für das SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark (Szenario 1, Umsetzung der Baugenehmigung) ist bei alleiniger Realisierung davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 10 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt und wird bei rd. 19 % in der Zone 1 und bei rd. 13 % in der Zone 2 liegen.



Marktanteile des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark (Baugenehmigung) im Einzugsgebiet*			
periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	39,8	36,2	76,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,5	4,8	12,3
Marktanteile	19%	13%	16%
aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	31,4	28,5	59,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,6	1,5
Marktanteile	3%	2%	2,6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	71,2	64,7	135,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,5	5,4	13,9
Marktanteile	12%	8%	10%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 18: Marktanteile des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark, Szenario 1

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 % errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des SB-Warenhauses. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 15,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 13,7 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark (Baugenehmigung)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	3.341	4.100	13,7
aperiodischer Bedarf	590	2.900	1,7
Gesamt	3.930	3.920	15,4
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 19: Umsatzstruktur des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark, Szenario 1

Für das SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark (Szenario 1, Umsetzung der Baugenehmigung) ist bei alleiniger Realisierung von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 10 % auszugehen. Nach



den Modellrechnungen ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung der Streuumsätze ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 15,4 Mio. €, davon etwa 13,7 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.1.3 SB-Warenhaus Schondorfer Mark (allein, Szenario 2)

Für das SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark (Szenario 2, Umsetzung nach Vorhaben- und Erschließungsplan) ist bei alleiniger Realisierung davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 12 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt und wird bei rd. 22 % in der Zone 1 und bei rd. 15 % in der Zone 2 liegen.

Marktanteile des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark (Vorhaben- und Erschließungsplan) im Einzugsgebiet*			
periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	39,8	36,2	76,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,6	5,5	14,1
Marktanteile	22%	15%	19%
aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	31,4	28,5	59,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,6	1,0	2,6
Marktanteile	5%	3%	4,3%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	71,2	64,7	135,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	10,2	6,5	16,7
Marktanteile	14%	10%	12%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 20: Marktanteile des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark, Szenario 2

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 % errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des SB-Warenhauses. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 18,5 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 15,7 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.



Umsatzstruktur des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark (Vorhaben- und Erschließungsplan)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	3.920	4.000	15,7
aperiodischer Bedarf	980	2.900	2,8
Gesamt	4.900	3.780	18,5
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 21: Umsatzstruktur des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark, Szenario 2

Für das SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark (Szenario 2, Umsetzung Vorhaben- und Erschließungsplan) ist bei alleiniger Realisierung von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 12 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung der Streuumsätze ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 18,5 Mio. €, davon etwa 15,7 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.1.4 Verbrauchermarkt Ziegelstraße und SB-Warenhaus Schondorfer Mark (kumuliert)

Auch wenn eine parallele Entwicklung beider Standorte unter Tragfähigkeitsgesichtspunkten nicht realistisch ist, soll trotzdem eine theoretische, kumulierte Vorhaben- und Wirkungsprognose durchgeführt werden. Bei zeitgleicher Realisierung beider Vorhaben (für den Standort Schondorfer Mark wird das Szenario 1, also die Umsetzung der Baugenehmigung unterstellt) ist davon auszugehen, dass sie insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 17 % erreichen werden. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt und wird bei rd. 33 % in der Zone 1 und bei rd. 23 % in der Zone 2 liegen.



Marktanteile der beiden Vorhaben im Einzugsgebiet bei zeitgleicher Realisierung*			
periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	39,8	36,2	76,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	13,2	8,4	21,6
Marktanteile	33%	23%	28%
aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	31,4	28,5	59,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,9	2,2
Marktanteile	4%	3%	3,7%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	71,2	64,7	135,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	14,5	9,2	23,8
Marktanteile	20%	14%	17%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 22: Marktanteile der beiden Vorhaben, kumulierte Betrachtung

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 % errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial der beiden Vorhaben. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.550 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 26,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 23,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur der beiden Verbrauchermarktvorhaben bei zeitgleicher Realisierung beider Vorhaben			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	6.491	3.690	23,9
davon Verbrauchermarkt Ziegelstraße	3.150	3.690	11,6
davon Verbrauchermarkt Schondorfer Mark	3.341	3.690	12,3
aperiodischer Bedarf	940	2.610	2,5
davon Verbrauchermarkt Ziegelstraße	350	2.610	0,9
davon Verbrauchermarkt Schondorfer Mark	590	2.610	1,5
Gesamt	7.430	3.550	26,4
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 23: Umsatzstruktur der beiden Vorhaben, kumulierte Betrachtung



In der theoretischen, kumulierten Betrachtung der beiden Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 17 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung der Streuumsätze ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 26,4 Mio. €, davon etwa 23,9 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.1.5 Bau- und Gartenmarkt Ziegelstraße

Für den Bau- und Gartenmarkt ist nach Verlagerung und Erweiterung davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 31 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im Bau- und Gartenbedarfsegment erzielt¹². In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 53 %, in der Zone 2 sind etwa 37 % zu erwarten.

Marktanteile des Baumarkts (nach Erweiterung)*			
Bau- und Gartenbedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	8,4	7,6	15,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,4	2,8	7,2
Marktanteile	53%	37%	45%
Bei- und Randsortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,9	5,4	11,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,4	1,1
Marktanteile	12%	8%	10,0%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	14,3	13,0	27,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,1	3,2	8,3
Marktanteile	36%	25%	31%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 24: Marktanteile des Bau- und Gartenmarkts nach Erweiterung

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brut-

¹² Auch die Höhe des prospektiven Marktanteils im Segment Bau- und Gartenbedarf belegt, dass es marktseitig auch künftig nur einen klassischen Bau- und Gartenmarkt in der Stadt Eilenburg geben kann und wird.



to-Umsatz des Bau- und Gartenmarkts bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 9,3 Mio. € belaufen.

Umsatzstruktur des Baumarkts (nach Erweiterung)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
Bau- und Gartenbedarf	6.160	1.300	8,0
Bei- und Randsortimente	840	1.500	1,3
Gesamt	7.000	1.300	9,3
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 25: Umsatzstruktur des Bau- und Gartenmarkts nach Erweiterung

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um eine Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung eines bereits in der Stadt Eilenburg ansässigen Betriebs. Der bestehende toom-Bau- und Gartenmarkt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des toom-Baumarkts (Status quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
Bau- und Gartenbedarf	5.520	1.200	6,6
Bei- und Randsortimente	810	1.500	1,2
Gesamt	6.330	1.200	7,8
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 26: Umsatzstruktur des toom- Bau- und Gartenfachmarkts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs¹³ (inkl. Streuumsätze) wird insgesamt bei gut 1,4 Mio. € liegen. Davon entfallen knapp 1,4 Mio. € auf das Bau- und Gartenbedarfsegment.

¹³ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Trotz der größeren Verkaufsfläche gehen wir durch die Verbesserung des Standorts und des Agglomerationsumfeld von einem Anstieg der Flächenproduktivität aus.



Umsatzzuwachs des Baumarkts (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
Bau- und Gartenbedarf	640	1,38
Randsortimente	30	0,04
Gesamt	670	1,43
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 27: Umsatzzuwachs des Bau- und Gartenmarkts durch die Verlagerung und Erweiterung

Damit ergeben die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Baumarkts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Bau- und Gartenbedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	8,4	7,6	15,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,5	1,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	9,1%	6,4%	7,8%
Bei- und Randsortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,9	5,4	11,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,02	0,02	0,04
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,4%	0,3%	0,4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	14,1	12,9	27,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,5	1,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	5,6%	3,9%	4,7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 28: Marktanteilszuwachs des Bau- und Gartenmarkts durch die Verlagerung und Erweiterung

Für den Bau- und Gartenmarkt ist nach Verlagerung und Erweiterung von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 5 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus unter zusätzlicher Berücksichtigung der Streuumsätze ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,4 Mio. €. Bei den Bei- und Randsortimenten liegt der prospektive Marktanteilszuwachs bei unter 1 %-Punkt.



6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz der Vorhaben unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass die Vorhaben bis zum Jahr 2020 voll versorgungswirksam werden.

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

Die Auswirkungen der Vorhaben sind in den jeweiligen Hauptsortimenten nicht direkt am Marktanteil(szuwachs) ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2020) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl die Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt ebenfalls zu Buche, dass die Vorhaben in der Lage sein werden, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die in der Stadt Eilenburg (Zone 1) vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen



Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist im periodischen Bedarfsbereich in der Zone 1 der Fall.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im Bei- und Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf bei den Verbrauchermärkten, konkrete Bei- und Randsortimente beim Bau- und Gartenfachmarkt) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs (beim Bau- und Gartenmarkt), abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von max. etwa 5 % (Randsortimente SB-Warenhaus Schondorfer Mark bei Umsetzung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan) bei den Randsortimenten und von weniger als 1 %-Punkt bei den Bei- und Randsortimenten des Bau- und Gartenfachmarkts angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den jeweiligen Bei- und Randsortimentsbereichen verzichtet.



6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

6.2.2.1 Vorhaben Ziegelstraße (allein)

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 11,6 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,4 Mio. €). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der Veränderung der Nachfrageströme im Raum beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 4,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 8,5 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der Zone 1 höher ausfallen als in der Zone 2.

Die höchsten rechnerischen Auswirkungen sind dabei mit rd. 11 % bezogen auf die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten. Die Nahversorgungszentren Grenzstraße und Puschkinstraße werden mit rd. 9 % Umsatzrückgang betroffen sein. In der Innenstadt ist lediglich eine Umverteilungsquote von unter 7 % zu erwarten. Im Umland belaufen sich die Umsatzrückgänge auf rd. 8 %.

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



Wirkungsprognose des Verbrauchermarktvorhabens an der Ziegelstraße												
Periodischer Bedarf	Innenstadt Eilenburg	NVZ Puschkinstraße	NVZ Grenzstraße	NVL Würzener Platz	NVL Gabelweg	NVL Bergstraße	NVL Kranoldstraße	NVL Nordring	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,639	0,781	1,137	0,568	0,497	0,533	0,533	0,923	1,492	7,103	4,520	11,624
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	- 0,008	- 0,010	- 0,015	- 0,007	- 0,006	- 0,007	- 0,007	- 0,012	- 0,019	- 0,092	- 0,030	- 0,122
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum in Mio. €	- 0,030	- 0,037	- 0,053	- 0,027	- 0,023	- 0,025	- 0,025	- 0,043	- 0,070	- 0,332	- 0,080	- 0,412
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,292	- 0,357	- 0,519	- 0,259	- 0,227	- 0,243	- 0,243	- 0,421	- 0,681	- 3,242	- 3,252	- 6,494
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,010	0,012	0,017	0,009	0,008	0,008	0,008	0,014	0,023	0,109	-	0,109
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,319	0,390	0,567	0,284	0,248	0,266	0,266	0,461	0,745	3,546	1,158	4,704
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	6,5%	8,9%	9,3%	8,2%	11,1%	7,2%	8,8%	8,7%	10,0%	8,7%	7,8%	8,5%

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

Tabelle 29: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Verbrauchermarktvorhabens an der Ziegelstraße



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 8,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 11 % prospektiv für die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten.

6.2.2.2 Vorhaben Schondorfer Mark (allein, Szenario 1)

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 12,3 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,5 Mio. €). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der Veränderung der Nachfrageströme im Raum beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 5,0 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 9,1 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der Zone 1 höher ausfallen als in der Zone 2.

Die höchsten rechnerischen Auswirkungen sind dabei mit rd. 12 % bezogen auf das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße und die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten. Das Nahversorgungszentrum Grenzstraße sowie mit rd. 10 % Umsatzrückgang betroffen sein. In der Innenstadt ist lediglich eine Umverteilungsquote von rd. 7 % zu erwarten. Im Umland belaufen sich die Umsatzrückgänge auf rd. 8 %.

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



Wirkungsprognose des SB-Warenhauses Schondorfer Mark - Baugenehmigung 2015														
Periodischer Bedarf	Innenstadt Eilenburg	NVZ Puschkinstraße	NVZ Grenzstraße	NVL Wurzener Platz	NVL Gabelweg	NVL Bergstraße	NVL Kranoldstraße	NVL Nordring	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2	Gesamt		
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,678	0,979	1,168	0,678	0,527	0,527	0,508	0,885	1,582	7,533	4,794	12,326		
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	-	0,009	-	0,013	-	0,009	-	0,007	-	0,007	-	0,130		
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum in Mio. €	-	0,029	-	0,043	-	0,051	-	0,029	-	0,023	-	0,407		
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-	0,292	-	0,421	-	0,502	-	0,292	-	0,227	-	6,718		
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,011	0,016	0,019	0,011	0,009	0,009	0,008	0,014	0,026	0,123	-	0,123		
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,359	0,518	0,618	0,359	0,279	0,279	0,269	0,469	0,838	3,988	1,206	5,194		
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	7,3%	11,8%	10,2%	10,4%	12,4%	7,6%	8,9%	8,8%	11,3%	9,8%	8,1%	9,4%		

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

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

Tabelle 30: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des SB-Warenhaus-Vorhabens an der Schondorfer Mark (Szenario 1)



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses an der Schondorfer Mark erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs im Szenario 1 Werte von im Schnitt etwa 9 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 12 % prospektiv für das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße und die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten.

6.2.2.3 Vorhaben Schondorfer Mark (allein, Szenario 2)

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 14,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,5 Mio. €). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der Veränderung der Nachfrageströme im Raum beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 6,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 12,0 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der Zone 1 höher ausfallen als in der Zone 2.

Die höchsten rechnerischen Auswirkungen sind dabei mit rd. 16 % bezogen auf die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten. Die Nahversorgungszentren Grenzstraße und Puschkinstraße werden mit rd. 15 % bzw. rd. 13 % Umsatzrückgang betroffen sein. In der Innenstadt ist lediglich eine Umverteilungsquote von rd. 9 % zu erwarten. Im Umland belaufen sich die Umsatzrückgänge auf rd. 11 %.

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



Wirkungsprognose des SB-Warenhaus-Vorhabens Schondorfer Mark - lt. Vorhaben- und Erschließungsplan												
Periodischer Bedarf	Innenstadt Ellenburg	NVZ Puschkinstraße	NVZ Grenzstraße	NVL Wurzen Platz	NVL Gabelweg	NVL Bergstraße	NVL Kranoldstraße	NVL Nordring	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,776	1,121	1,337	0,776	0,604	0,604	0,582	1,013	1,811	8,624	5,488	14,112
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	- 0,010	- 0,015	- 0,017	- 0,010	- 0,008	- 0,008	- 0,008	- 0,013	- 0,024	- 0,112	- 0,037	- 0,149
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum in Mio. €	- 0,028	- 0,041	- 0,049	- 0,028	- 0,022	- 0,022	- 0,021	- 0,037	- 0,066	- 0,317	- 0,078	- 0,394
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,292	- 0,421	- 0,502	- 0,292	- 0,227	- 0,227	- 0,219	- 0,381	- 0,681	- 3,242	- 3,701	- 6,943
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,014	0,020	0,024	0,014	0,011	0,011	0,011	0,018	0,033	0,157	-	0,157
Umwertungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,460	0,664	0,792	0,460	0,358	0,358	0,345	0,601	1,073	5,111	1,673	6,784
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	9,4%	15,1%	13,0%	13,3%	15,9%	9,7%	11,4%	11,3%	14,4%	12,6%	11,2%	12,2%

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

Tabelle 31: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des SB-Warenhaus-Vorhabens an der Schondorfer Mark (Szenario 2)



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses an der Schondorfer Mark erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs im Szenario 2 Werte von im Schnitt etwa 12 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 15 % prospektiv für die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten.

6.2.2.4 Vorhaben Ziegelstraße und Schondorfer Mark (kumuliert)

Die Vorhaben werden mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 21,6 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,6 Mio. €). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der Veränderung der Nachfrageströme im Raum beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 13,1 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 23,7 %.

Die Vorhaben wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der Zone 1 höher ausfallen als in der Zone 2.

Die höchsten rechnerischen Auswirkungen sind dabei mit rd. 31 % bezogen auf die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten. Die Nahversorgungszentren Grenzstraße und Puschkinstraße werden mit rd. 26 % Umsatzrückgang betroffen sein. In der Innenstadt ist lediglich eine Umverteilungsquote von rd. 18 % zu erwarten. Im Umland belaufen sich die Umsatzrückgänge auf rd. 22 %.

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



Kumulierte Wirkungsprognose für die beiden Vorhaben													
Periodischer Bedarf	Innenstadt Ellenburg	NVZ Puschkinstraße	NVZ Grenzstraße	NVL Wurzen Platz	NVL Gabelweg	NVL Bergstraße	NVL Kranoldstraße	NVL Nordring	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2	Gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	1,186	1,515	2,108	1,251	0,922	0,856	0,922	1,712	2,766	13,238	8,382	21,621	
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	- 0,015	- 0,020	- 0,027	- 0,016	- 0,012	- 0,011	- 0,012	- 0,022	- 0,036	- 0,172	- 0,056	- 0,228	
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum in Mio. €	- 0,024	- 0,031	- 0,043	- 0,026	- 0,019	- 0,018	- 0,019	- 0,035	- 0,057	- 0,272	- 0,070	- 0,342	
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,292	- 0,373	- 0,519	- 0,308	- 0,227	- 0,211	- 0,227	- 0,421	- 0,681	- 3,258	- 4,979	- 8,237	
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,027	0,035	0,048	0,029	0,021	0,020	0,021	0,039	0,064	0,303	-	0,303	
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,881	1,126	1,567	0,930	0,685	0,636	0,685	1,273	2,056	9,841	3,277	13,118	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	17,9%	25,6%	25,8%	26,9%	30,5%	17,3%	22,6%	23,9%	27,7%	24,3%	22,0%	23,7%	

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

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

Tabelle 32: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der Vorhaben an der Ziegelstraße und der Schondorfer Mark (kumuliert)



Die (theoretischen) Umsatzumverteilungswirkungen durch eine zeitgleiche Umsetzung der Vorhaben an der Ziegelstraße und am Standort Schondorfer Mark erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 24 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 31 % prospektiv für die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten.



6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen Bau- und Gartenmarktsegment

Wie bereits erläutert, kommt aus marktseitigen Gründen für den Standort an der Ziegelstraße nur eine Verlagerung und Erweiterung des derzeit am Standort Schondorfer Mark bestehenden Bau- und Gartenfachmarkts in Frage. Derzeit wird die Bestandsstruktur im Einzugsgebiet überwiegend durch den Toom- Bau- und Gartenfachmarkt geprägt. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die zusätzlichen Umsätze weniger durch eine Umsatzumverteilungswirkung innerhalb des Einzugsgebiets erzielt werden, sondern vielmehr durch eine Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet. Stellt man den prospektiven Umsatzzuwachs des Bau- und Gartenmarkts (inkl. Streuumsätzen) den Betrieben innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets gegenüber, errechnen sich Umsatzrückgänge von etwa 1 bis 2 %, wobei die typgleichen Bau- und Gartenmärkte außerhalb des Einzugsgebiets tendenziell stärker betroffen sein werden.

Im nicht-zentrenrelevanten Bau- und Gartenmarktsegment errechnen sich durch die Verlagerung und Erweiterung prospektive Umsatzumverteilungswirkungen von etwa 1 bis 2 %.



7 Bewertung der Vorhaben mit Schwerpunkt auf dem Standort Ziegelstraße

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die großflächigen Ansiedlungsüberlegungen in Eilenburg sind Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Sachsen¹⁴ und der Regionalplanung für Westsachsen¹⁵ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LEP Sachsen, 2013:

- Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.
- Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.
- Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 qm ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Ein-

¹⁴ Vgl. Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen, 2013.

¹⁵ Vgl. Entwurf des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2017 und Regionalplan Westsachsen 2008



zugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

- Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.
- G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.
- Z 2.3.2.7 Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Der **Entwurf des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2017** greift die Vorgaben des Landesentwicklungsplans auf:

- 2.3.2.1 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.
- Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte zulässig.
- Z 2.3.2.3 Ziel Z 2.3.2.2 gilt entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.
- Z 2.3.2.4 Durch die Zentralen Orte sind zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung die Standorte, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß den Zielen 2.3.2.1 bis 2.3.2.3, 2.3.2.5 und 2.3.2.7 des LEP bzw. den



Zielen 2.3.2.2 und 2.3.2.3 des Regionalplans zulässig sind, abzugrenzen und zu begründen.

Als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung ist die Fortschreibung des Regionalplans als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im **Regionalplan Westsachsen 2008** heißt es:

- Z 6.2.1 Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs soll in allen Teilräumen der Region verbrauchernah gesichert werden. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.
- Z 6.2.2 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.
- Z 6.2.3 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs in Grundzentren sind nur in städtebaulich integrierter Lage der Versorgungs- und Siedlungskerne zulässig.
- Z 6.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen.
- Z 6.2.5 Die städtebaulich integrierten Lagen, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 6.2.1 bzw. 6.2.2 des LEP bzw. Ziel 6.2.2. bis 6.2.4 des Regionalplans zulässig sind, sind durch die Zentralen Orte abzugrenzen und zu begründen.

Diese Ziele des Regionalplan von 2008 sind noch als Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob die Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich mehr als unwesentlich beeinträchtigen.



Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Darüber hinaus sind die Vorhaben auf ihre Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2015 hin zu prüfen.



7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Die Stadt Eilenburg ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Auch funktional entsprechen die Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums.

Das prospektive Einzugsgebiet der Vorhaben erstreckt sich im Wesentlichen auf den landesplanerisch festgelegten Mittelbereich und geht nur in seinem südöstlichen und seinem südwestlichen Randbereich (Teile von Thallwitz und Krostitz) über diesen leicht hinaus. In diesem Teilbereich leben bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet etwa 12 % der Einwohner. Die Umsatzanteile aus diesem Teilbereich werden aufgrund der sich zum Rand des Einzugsgebiets abschwächenden Einkaufsorientierungen tendenziell noch darunter liegen.

In seiner nördlichen Ausprägung umfasst das Einzugsgebiet jedoch nicht alle Gebiete des Mittelbereichs. So ist z.B. Bad Düben nicht mehr im Einzugsgebiet. Während im Einzugsgebiet insgesamt rd. 29.700 Einwohner leben, sind es im gesamten Mittelbereich nach den aktuellen Einwohnerzahlen rd. 37.300. Die Überschreitung des Mittelbereichs im Südosten und Südwesten wird durch die Unterschreitung des Mittelbereichs im Norden also mehr als ausgleichen. Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Eilenburg nicht wesentlich überschreitet¹⁶. Dies gilt sowohl für den Standort Ziegelstraße als auch für den Standort Schondorfer Mark. Beide sprechen das gleiche Einzugsgebiet an, unterscheiden sich jedoch in der Höhe der Nachfrageabschöpfung innerhalb dieses Einzugsgebiets.

Die Vorhaben sind sowohl mit dem Zentralitäts- als auch dem Kongruenzgebot in Einklang zu bringen. Dies gilt sowohl für den Standort an der Ziegelstraße als auch für den Standort Schondorfer Mark.

¹⁶ Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Streuumsätze in Höhe von 10 %, die sich z.T. aus Kunden generieren, die außerhalb des Einzugsgebiets leben



7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

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

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung bzw. das raumordnerische Gleichgewicht (insbesondere im nicht-zentrenrelevanten Bau- und Gartenmarktsegment) 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).

Auswirkungen durch alleinige Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße:

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 8,5 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen. Die Nahversorgungszentren Puschkinstraße und Grenzstraße werden dabei spürbare Umsatzrückgänge von etwa 9 % zu erwarten haben. Von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser beiden Zentren ist jedoch nicht auszugehen.



So hat das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße durch die Neuaufstellung des Norma-Markts Ende 2015 eine Aufwertung erfahren und sich stabilisiert. Zudem stehen der geplante Edeka-Verbrauchermarkt und das discountorientierte Nahversorgungszentrum zumindest in keinem unmittelbaren Wettbewerb zueinander.

Eine direkte Wettbewerbsbeziehung besteht vor allem mit dem Nahversorgungszentrum Grenzstraße und dem hier ansässigen Rewe-Verbrauchermarkt. Mit der geplanten Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts wird jedoch eine weitere Stärkung der Funktionswahrnehmung als Nahversorgungsstandort zu erwarten sein. Schon heute profitiert der Rewe-Markt von seiner marktbeherrschenden Stellung als einziger Verbrauchermarkt im Untersuchungsraum. Zwar wird diese marktbeherrschende Stellung künftig verlorengehen, eine Betriebsgefährdung kann aber ausgeschlossen werden.

Da es in der Innenstadt keinen mit dem Vorhaben vergleichbaren Anbieter gibt, fallen die Wirkungen hier deutlich geringer aus und lassen keine städtebaulich relevanten negativen Folgewirkungen auf dessen Funktionsfähigkeit erwarten.

Für die Nahversorgungslagen im Eilenburger Stadtgebiet ist mit unterschiedlich hohen Auswirkungen zu rechnen. Am stärksten betroffen sein wird aufgrund der räumlichen Nähe die Nahversorgungslage Gabelweg (Nah und Frisch). Hier ist mit Umsatzrückgängen von etwa 11 % zu rechnen, die eine Betriebsaufgabe zumindest nicht ausschließen. Diese hätte jedoch keine städtebauliche Relevanz, sondern wäre als rein wettbewerbliche Folgewirkungen einzustufen, die sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch ohne Belang ist¹⁷. Denn zum einen handelt es sich bei diesem Standort nicht um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich. Zum anderen würde eine Betriebsaufgabe von nah & frisch keine Nahversorgungslücke reißen, da die Nahversorgungslage Wurzener Platz sowie das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße die verbrauchernahe Versorgung in diesem Bereich sicherstellen würden.

Die sonstigen Nahversorgungslagen sind mit Umverteilungswirkungen zwischen 7 % und 9 % betroffen. Die Umsatzrückgänge werden damit zwar deutlich spürbar sein, von vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben ist aber dennoch nicht auszugehen, zumal es sich ausschließlich um Discounter handelt, die nur in einem indirekten Wettbewerbsverhältnis zum geplanten Verbrauchermarkt-Vorhaben stehen. Dies gilt insbesondere auch für die Discounter Netto und Penny, die sich

¹⁷ Das Baurecht entfaltet keinen Wettbewerbsschutz. Schützenwert sind nur städtebauliche Belange, die sich in der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und dem Erhalt zentraler Versorgungsbereiche darstellen.



in räumlicher Nähe zur Innenstadt befinden und denen wichtige Nahversorgungsfunktionen zuzusprechen sind.¹⁸

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können daher ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe, die für die Nahversorgung und/oder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche von maßgeblicher Bedeutung sind ist nicht zu erwarten.

Das Vorhaben trägt im Gegenteil dazu bei, die Nahversorgung in Eilenburg sowohl quantitativ als auch qualitativ aufzuwerten: In den Stadtteilen Berg, Mitte und Ost ist eine gute räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben festzustellen. In den abseits des Kernstadtgebiets gelegenen, dörflich geprägten Ortschaften der Stadt sind hingegen keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe zu finden. Auch im übrigen Mittelbereich sind deutlich weniger Nahversorgungsangebote vorzufinden. Der Standort an der Ziegelstraße ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen und kann somit diese Versorgungsaufgaben übernehmen.

Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ist außerdem eine deutliche Schieflage der Angebotsstrukturen zu Gunsten der Lebensmitteldiscounter zu konstatieren. In der Stadt Eilenburg befindet sich auch kein Lebensmittelbetrieb mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche. Beiden Defiziten kann an diesem Standort entgegengewirkt werden. Mit der Schließung des Marktkauf-SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark fand ein Rückgang der Nachfrageorientierung auf den Standort Eilenburg statt. Das Vorhaben trägt dazu bei, diese Nachfrageabflüsse ein Stück weit wieder zurückzuholen, ohne die bestehenden Versorgungsstrukturen mehr als unwesentlich zu beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Umland ist bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von etwa 8 % ebenfalls nicht zu erwarten. Schon heute erfüllen die ergänzenden Nahversorgungsangebote im Umland keine vollwertige Nahversorgungsfunktion, was angesichts fehlender zentralörtlicher Versorgungsfunktionen auch nicht vorgesehen ist. Die Lebensmittelgeschäfte im Umland übernehmen eher Ergänzungsfunktionen, die sich aus der räumlichen Nähe zum jeweiligen Wohnort ableiten und durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt werden. Zwar werden die Umsatzrückgänge spürbar sein, die Größenord-

¹⁸ Für den Lidl-Markt sind Umsatzrückgänge von etwa 10 % zu erwarten, die jedoch städtebaulich nicht relevant sind, da es sich bei dem Lidl-Standort weder um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, noch um eine im Einzelhandelskonzept festgelegte Nahversorgungslage.



nung lässt allerdings nicht darauf schließen, dass es zu vorhabeninduzierten Betriebsschließungen kommen wird. Eher stellt sich hier im Allgemeinen die Frage, inwieweit kleinflächige Lebensmittelanbieter zukunftsfähig sind, da sie der Erwartungshaltung der Konsumenten nur noch bedingt entsprechen können.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens an der Ziegelstraße in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Auswirkungen durch alleinige Ansiedlung eines SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark (Szenario 1 und 2):

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen rd. 7 und 12 % (Szenario 1) bzw. rd. 9 und rd. 16 % (Szenario 2) innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit z.T. relativ deutlich überschreiten. Die prospektiv höchsten Auswirkungen sind dabei aufgrund der räumlichen Nähe jeweils bezogen auf die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten. Wie bereits beschrieben, ist diesen Wirkungen jedoch keine städtebauliche Relevanz beizumessen. Aber auch für die Nahversorgungszentren Grenzstraße und Puschkinstraße werden Umsatzrückgänge zwischen 10 und 12 % (Szenario 1) bzw. zwischen 13 und 15 % (Szenario 2) prognostiziert. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe der in diesen Zentren ansässigen Magnetbetriebe kann aufgrund der Höhe der prospektiven Umsatzrückgänge nicht mehr vollständig ausgeschlossen werden. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche sind daher vor allem Hinblick auf das NVZ Puschkinstraße zu erwarten.

Auch wenn die Ansiedlung ebenfalls der Discountorientierung des Nahversorgungsangebots sowie dem Fehlen eines ausstrahlungsstarken Magnetbetriebs entgegenwirken würde, so wäre der Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur an diesem randstädtischen Standort, der zudem durch den Bau der Umgehungsstraße vom Siedlungskörper der Stadt „abgehängt“ wurde und auch mit dem ÖPNV nicht erreichbar ist, deutlich geringer.

Insbesondere im Szenario 2 muss auch von Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung – sowohl in Eilenburg als auch im Umland ausgegangen werden. So sind für die Nahversorgungslagen in Eilenburg Umsatzrückgänge von 10



bis 16 % zu erwarten, die den kritischen 10 %-Schwellenwert deutlich überschreiten und Marktaustritte erwarten lassen. Kritisch sind hier vor allem die Wirkungen von etwa 11 % Umsatzrückgang gegenüber den nördlich und südlich der Innenstadt verorteten Nahversorgungslagen Kranoldstraße und Nordring, die für die verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete von großer Bedeutung sind. Im Umland ist von Umsatzrückgängen von im Schnitt etwa 11 % auszugehen. Auch hier wird der kritische 10 %-Schwellenwert somit überschritten und Marktaustritte können nicht mehr ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens am Standort Schondorfer Mark in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann in beiden Szenarien nicht ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit nicht gerecht.

Kumulierte Auswirkungen durch eine parallele Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße und eines SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark:

Auch wenn es aus Tragfähigkeitsgesichtspunkten ausgeschlossen ist, dass es an beiden Standorten zu einer Entwicklung von großflächigem Einzelhandel kommen wird, sollte gleichwohl eine kumulierte Betrachtung der Auswirkungen vorgenommen werden. Bei Umsatzrückgängen von bis zu 30 % sind mehr als unwesentliche Auswirkungen ganz klar zu erwarten. Sowohl sämtliche zentrale Versorgungsbereiche in Eilenburg als auch die verbrauchernahe Versorgung im Umland und in Eilenburg würden stark beeinträchtigt werden. Ein derart umfassender Ausbau der Verkaufsflächen (verbunden mit einem massiven Anstieg der Einzelhandelszentralität) wäre auch nicht mit den Versorgungsaufgaben des Mittelzentrums in Einklang zu bringen.

Bei einer (allerdings nur theoretischen) Umsetzung beider Vorhaben wäre ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ganz klar nicht mehr auszuschließen.



Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung eines Bau- und Gartenmarkts am Standort Ziegelstraße:

Wie bereits erläutert, kommt aus marktseitigen Gründen für den Standort an der Ziegelstraße nur eine Verlagerung und Erweiterung des derzeit am Standort Schondorfer Mark bestehenden Bau- und Gartenfachmarkts in Frage. Diesem soll an dem Standort die Möglichkeit gegeben werden, sich in einem Handelsumfeld neu und modern aufzustellen.

Derzeit wird die Bestandsstruktur im Einzugsgebiet überwiegend durch toom geprägt. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die zusätzlichen Umsätze weniger durch eine Umsatzumverteilungswirkung innerhalb des Einzugsgebiets erzielt werden, sondern vielmehr durch eine Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet. In der Wirkungsmodellierung ergeben sich Umsatzrückgänge von etwa 1 bis 2 % für die Standorte innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets, wobei die typgleichen Bau- und Gartenmärkte außerhalb des Einzugsgebiets tendenziell stärker betroffen sein werden.

Bei max. Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 2 % durch die Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht im Bau- und Gartenbedarfssegment zu erwarten. Vor dem Hintergrund von Marktanteilszuwächsen von unter 1 %-Punkt sind auch keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen bei den Bei- und Randsortimenten zu erwarten.



7.4 Zur städtebaulichen Integration der Vorhabenstandorte

Der Vorhabenstandort an der Ziegelstraße befindet sich außerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Hinsichtlich der besonderen Situation innerhalb des Eilenburger Stadtgebiets ist jedoch Folgendes festzuhalten:

Die Stadt Eilenburg ist eine durch die Flüsse Mulde und Mühlgraben dreigeteilte, ca. 6 km langgezogene Stadt. Die sechs zugehörigen Ortsteile befinden sich westlich des Standorts Ziegelstraße. Der Standort ist im engeren Sinn als geographische Mitte der Stadt zu betrachten. Der Standort liegt noch in Eilenburg Ost unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg Mitte. Er nimmt somit eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebiets von Eilenburg ein, erfüllt folglich die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Zudem ist es durch die Lage an der Verkehrsachse zur Innenstadt möglich, Frequenzen zu erzeugen, von denen auch die innerstädtischen Nutzungen profitieren können.

Von der B 107 als westliche Grenze des Stadtteils Eilenburg-Berg befindet sich der geplante Standort Ziegelstraße in ca. 2,65 km Luftlinie; in östlicher Richtung gelangt man von dort nach ca. 2,2 km an die Gemarkungsgrenze und damit zum unmittelbar angrenzenden Ortsteil Sprotta-Siedlung (Gemeinde Doberschütz). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt lediglich etwa 1 km. Der Standort kann somit auch als Scharnier der Stadtstruktur (Verbindungspunkt) eingeordnet werden.

Der Standort Ziegelstraße umfasst das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerks der Eilenburger Chemie-Werke (ECW) einschließlich der Nebenanlagen, wie Kohlebunker, Verladung mit Gleisanschluss und Verwaltungsgebäude. Diese Anlagen wurden zwischen 2000 und 2006 zurückgebaut. Ein Tiefenabbruch ist flächenmäßig nicht erfolgt, sodass Fundament- und Kellerreste im Baugrund vorhanden sind. An diesem Standort war seit jeher eine Weiterentwicklung, wenn auch zunächst als Mischbaufläche, vorgesehen. Dies spiegelte sich insbesondere auch in den Flächennutzungsplänen der Stadt Eilenburg wider. Diese Industriebrache soll nun wieder revitalisiert werden, um die Lücke zwischen den Stadtteilen zu schließen. Mit der 2. Änderung des FNP (rechtswirksam seit 29.9.2017) wurde die Entwicklung des Standorts zum Sondergebiet Handel bereits vorbereitet.

Diese Fläche soll zukünftig zur stärkeren Integration der Handelsfunktionen in das Stadtgebiet hinein genutzt werden. Während in der Vergangenheit am Standort Schondorfer Mark, der immer als gesonderter, eigenständiger Einzel-



handelsstandort betrachtet wurde, initiierte Aktionen ohne Frequenzeffekte für die bestehenden Versorgungsbereiche blieben, ist davon auszugehen, dass am zentraleren Standort Ziegelstraße Initialeffekte für die Innenstadt induziert werden können.

So ist von Kopplungseffekten zwischen Ziegelstraße und Innenstadt auszugehen, die durch die räumliche Nähe und die Lage beider Standort an der Hauptortsdurchfahrt begünstigt werden. Zudem stellt der Standort Ziegelstraße keine Konkurrenz zur Innenstadt, sondern eine Ergänzung dar. Denn ein vergleichbares Angebot (großflächige Lebensmittelbetriebe) gibt es derzeit in der Innenstadt nicht. Am Standort Ziegelstraße wird es dagegen auch künftig keine für die Eilenburger Innenstadt prägenden Nutzungen und Funktionen geben. Dadurch steigt das Kopplungspotenzial zwischen Innenstadt und Ziegelstraße und es kann von einem signifikanten Kundenaustausch ausgegangen werden. Das Vorhaben an der Ziegelstraße wird aufgrund seiner Anziehungskraft der Innenstadt Kunden zuführen, die heute nicht in der Innenstadt einkaufen.

Die Ansiedlung eines vergleichbaren Markts innerhalb der Innenstadt bzw. der Nahversorgungszentren ist aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht möglich.

Dem Aspekt der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung soll damit der Vorrang gegeben werden. Die städtebauliche Funktionsverlagerung an die Verbindungsachse Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost und die damit geschaffene gute Erreichbarkeit, insbesondere auch über den ÖPNV (beidseitig der Ziegelstraße befinden sich Bushaltestellen) aus allen Stadtteilen bietet Chancen einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher peripher gelegener Versorgungsfunktionen. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass sich der Standort Ziegelstraße auf der Fahrstrecke aller Buslinien befindet. Des Weiteren sind beidseitig der K 7442 Radwege vorhanden, über die der Standort ebenfalls erreicht werden kann.

Schlägt man einen 1.000 m-Radius um den Standort, so erreicht man ein Gebiet, in dem rd. 3.700 Menschen leben, sodass auch ein gewisses fußläufiges Einwohnerpotenzial angesprochen werden kann.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ wurde weder eine Analyse der Einzelhandelssituation noch ein Standortvergleich vorgenommen bzw. nach Alternativlösungen gesucht, weil es innerhalb der Stadt Eilenburg auch keinen vergleichbaren unbebauten Standort gab.

Der peripher gelegene Einzelhandelsstandort Schondorfer Mark befindet sich in einer Entfernung zum Stadtzentrum von mehr als 3,0 km Luftlinie. Der Standort



liegt südöstlich von Eilenburg-Ost, abgeschnitten durch Eisenbahnlinien und die B 87. Südlich angrenzend befinden sich in nächster Nähe die Kleingartenanlagen „Zur Erholung“ und „Am Grünen Fink“. Es gibt zwar eine Unterführung, diese ist für Fußgänger jedoch nur sehr eingeschränkt attraktiv. Die wenigen an das Objekt angrenzenden Häuser sind zudem an der Rückseite des Objekts verortet – man muss also erst am gesamten Standort vorbeilaufen, um zum Eingang zu gelangen.

Der Einzelhandelsstandort Schondorfer Mark war in der Vergangenheit durchaus ein regional ausstrahlender Einzelhandelsstandort mit mittelfunktionaler Bedeutung und übernahm wichtige Versorgungsaufgaben der eigenen Bevölkerung und des zugewiesenen Mittelbereichs, der im Wesentlichen das Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels darstellt. Der Standort war allerdings nie ein Nahversorgungsstandort, sondern diente immer der autoorientierten, großräumigen Versorgung. Auch künftig wird der Standort keine Nahversorgungsfunktion haben. Dagegen sprechen zum einen die randstädtische Lage sowie zum anderen die deutlich über einen Nahversorgungsaufrag hinausgehende Versorgungsfunktion eines SB-Warenhauses.

Allerdings erfuhr der Standort mit dem Bau der Ortsumgehung für die B 87 einen erheblichen Attraktivitätsverlust, da damit die direkte Anbindung an die B 87 verloren ging. Die Erschließung erfolgt seitdem über eine extra für den Markt neu angelegte Zufahrtsstraße, die erst nach Passieren von zwei Ampelanlagen erreichbar ist. Aufgrund der erheblichen Standortnachteile hat sich in den letzten Jahren seit der Schließung von Marktkauf im August 2014 auch kein Nachfolger des SB-Warenhauses gefunden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Ausgangslage der Stadt Eilenburg steht der Vorhabenstandort an der Ziegelstraße durch seine Scharnierfunktion trotz der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht im Widerspruch zum Integrationsgebot. Der Standort Schondorfer Mark befindet sich hingegen am äußersten Rand des Stadtgebiets, vom Siedlungskörper durch die Eisenbahnlinie und die B 87 abgetrennt. In der vergleichenden Bewertung der beiden Standortbereiche hinsichtlich ihrer Chancen für die weitere Nahversorgungsentwicklung ist dem Standort an der Ziegelstraße aus Sicht der Gutachter der Vorzug zu geben. Insbesondere auch deshalb, weil von signifikanten Koppelungseffekten zwischen Innenstadt und Ziegelstraße ausgegangen werden kann.



7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg werden in Kapitel 5.2. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung dargestellt. In der Einordnung des Vorhabens an der Ziegelstraße sind insbesondere folgende Ziele herauszustellen:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Funktion sowie eines qualitativ und quantitativ attraktiven Einzelhandelsangebots in Eilenburg
- Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung mittels einer langfristig angelegten Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel durch konkrete räumlich-funktionale Zuordnungen

Weiterentwicklung der Zentralität durch:

- gezielte Stärkung des innerstädtischen Zentrums mit Angebotsschwerpunkten und -vielfalt,
- städtebaulich funktionales Zusammenspiel leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte – Anknüpfend an die vorangestellten Ziele bestimmt ein funktionales Zusammenspiel der Zentren- und Standortstrukturen die Magnetwirkung des Einzelhandelsstandorts Eilenburg und trägt über eine verbesserte Kundenbindung zu einer wechselseitigen Stärkung der Einzelhandelsstandorte bei.
- Stadträumliche Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe – Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen peripheren Einkaufszentrums an die Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost bietet die Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher jedoch peripherer Versorgungsfunktionen.

Zudem wird in Kapitel 6.3 ein Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Eilenburg dargestellt. Hier heißt es in Leitlinie 5:

Planungsrechtliche Absicherung des Ergänzungsstandorts und Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten:

Im Ergänzungsstandort Ziegelstraße werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, eine definierte Funktionszuweisung ist ausgerichtet an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Mittel-



zentrale Versorgungsfunktionen sollen zukünftig in der Stadt Eilenburg ergänzend zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich vom Ergänzungsstandort Ziegelstraße wahrgenommen werden. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum „Schondorfer Mark“ entspricht dem Ziel einer stärkeren Konzentration und Innenentwicklung.

Dieser Ergänzungsstandort wird mit der Funktionszuweisung für einen Verbrauchermarkt, einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und nicht-zentrenrelevante Fachmärkte in das Zentren- und Standortkonzept der Stadt Eilenburg eingebunden.

An sonstigen Gewerbestandorten wird eine zukünftige Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich ausgeschlossen, Ausnahmeregelungen sind nur zulässig für Nutzungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Das Vorhaben an der Ziegelstraße ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel und beinhaltet die Umsetzung der dort dargestellten Empfehlungen. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum „Schondorfer Mark“ entspricht dem Ziel einer stärkeren Konzentration und Innenentwicklung.



8 Zusammenfassende Schlussbemerkungen

Aktuell beabsichtigt die Stadt Eilenburg am Standort Ziegelstraße die Neuausweisung eines Sondergebiets Handel. Der Standortbereich befindet sich in der geografischen Mitte Eilenburgs, zwischen dem östlichen und dem westlichen Stadtgebiet, ist allerdings keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 3.500 qm Verkaufsfläche (davon max. 10 % für Non-Food-II-Sortimente) und eines Bau- und Gartenmarkts mit bis zu 7.000 qm Verkaufsfläche (davon max. 12 % für Rand- und Beisortimente). In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich bereits ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 940 qm (Verkausflächenobergrenze gemäß B-Plan = 1.000 qm). Die verkehrliche Anbindung des Planstandorts soll über einen neuen Kreisverkehr erfolgen, der auch die Erreichbarkeit des Lidl-Discounters verbessern wird. An den ÖPNV ist der Standortbereich über eine Bushaltestelle angebunden.

In dem hier vorgelegten Fachgutachten war auch der Standort „Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen. Seit 1992 besteht hier ein Sondergebiet Einzelhandel auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieser ist zwar rechtsfehlerhaft, aber (derzeit) trotzdem (noch) verbindlich. Planungsrechtlich zulässig sind innerhalb des Einkaufszentrums ein SB-Warenhaus, ein Bau- und Gartenfachmarkt und eine Shopzeile. Das SB-Warenhaus (ehemals Marktkauf) und die vorgelagerten Shopflächen stehen jedoch seit 2014 leer. Gleichwohl hat die Stadt Eilenburg in 2015 eine Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus mit rd. 3.930 qm Verkaufsfläche erteilt, die jedoch bislang nicht abgerufen wurde. Der Bau- und Gartenfachmarkt (Toom) ist noch in Betrieb (rd. 6.330 qm Verkaufsfläche zzgl. Shopflächen).

Der Niedergang des Standorts Schondorfer Mark hat die Stadt Eilenburg dazu veranlasst, das geplante Sondergebiet Handel am Standort Ziegelstraße auszuweisen, um die mittelzentrale Funktion zu stärken.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der prognostizierten positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg. Restriktiv wirkt sich hingegen das tendenziell unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau aus.



Eilenburg ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raums, zu sichern und zu stärken.

Für die beiden Standorte ist insgesamt von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich tendenziell begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial in 2020 gut 30.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit für einen Verbrauchermarkt/ein SB-Warenhaus auf etwa 135,9 Mio. € ansteigen. Für einen Bau- und Gartenmarkt liegt der Wert perspektivisch bei rd. 27,2 Mio. €.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 14.300 qm werden rd. 55,4 Mio. € generiert.

Rein quantitativ verfügt die Stadt Eilenburg über ein umfassendes Nahversorgungsangebot. Hierbei ist jedoch auch die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums für das ländlich geprägte Umland zu berücksichtigen. In den Stadtteilen Berg, Mitte und Ost ist eine gute räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben festzustellen. In den abseits des Kernstadtgebiets gelegenen, dörflich geprägten Ortschaften der Stadt sind hingegen keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe zu finden. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ist außerdem eine deutliche Schieflage der Angebotsstrukturen zu Gunsten der Lebensmitteldiscounter zu konstatieren. In der Stadt Eilenburg befindet sich auch kein Lebensmittelbetrieb mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche.

Innerhalb des Einzugsgebiets wird im Bau- und Gartenmarktsegment ein Verkaufsflächenangebot von etwa 9.200 qm vorgehalten. Darauf wird ein jährlicher Umsatz von etwa 10,5 Mio. € generiert. Die Bau- und Gartenmarktstandorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaften auf einer Verkaufsfläche von rd. 51.300 qm einen Umsatz von etwa 64,8 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 8,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 11 % prospektiv für die Nahversorgungslage Gabelweg zu erwarten. Selbst wenn der hier ansässige Nah & Frisch aufgeben sollte, würde dies jedoch keine signifikante Lücke in der Nahversorgung hinterlassen, da umliegende Standorte (Nahversorgungszentrum Puschkinstraße, Nahversorgungslage Wurzener Platz) die verbrauchernahe Versorgung in diesem Stadtgebiet sicherstellen würden. Für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungslagen liegen die ermittelten Umsatzumvertei-



lungswirkungen unterhalb des kritischen 10 % Schwellenwerts. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens an der Ziegelstraße in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben Ziegelstraße damit gerecht.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses an der Schondorfer Mark erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs im Szenario 1 Werte von im Schnitt etwa 9 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe mit etwa 12 % für die Nahversorgungslage Gabelweg sowie für das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße zu erwarten. Auch für die Nahversorgungslage Wurzener Platz sowie für das Nahversorgungszentrum Grenzstraße liegen die prospektiven Umsatzrückgänge bei über 10 %.

Im Szenario 2 erreichen die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses an der Schondorfer Mark nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 13 %. An fast allen Standorten bewegen sich die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen oberhalb von 10 % (im Nahversorgungszentrum Puschkinstraße bei bis zu 15 %).

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens am Standort Schondorfer Mark in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann in beiden Szenarien nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt im Hinblick auf das Szenario 2 vor allem auch für die verbrauchernahe Versorgung im Umland. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit nicht gerecht.

Die (theoretischen) Umsatzumverteilungswirkungen durch eine zeitgleiche Umsetzung der Vorhaben an der Ziegelstraße und am Standort Schondorfer Mark erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von bis zu 30 %. Bei einer (allerdings nur theoretischen) Umsetzung beider Vorhaben wäre ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ganz klar nicht mehr auszuschließen.

Bei max. Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 2 % durch die Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts am Standort Ziegelstraße sind keine



mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht im Bau- und Gartenbedarfssegment zu erwarten. Vor dem Hintergrund von Marktanteilszuwächsen von unter 1 %-Punkt sind auch keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen bei den Bei- und Randsortimenten zu erwarten. Marktseitig ist auch auszuschließen, dass sich ein zusätzlicher Bau- und Gartenmarkt in Eilenburg niederlassen wird. Vielmehr ist nur eine Verlagerung und Neuaufstellung des bestehenden Betreibers realistisch.

Die Vorhaben stehen sowohl mit dem Zentralitäts- als auch dem Kongruenzgebot im Einklang. Dies gilt sowohl für den Standort an der Ziegelstraße als auch für den Standort Schondorfer Mark. Die jeweiligen Einzugsgebiete gehen nicht wesentlich über den raumordnerischen Verflechtungsbereich hinaus.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Ausgangslage der Stadt Eilenburg steht der Vorhabenstandort an der Ziegelstraße durch seine Scharnierfunktion trotz der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht im Widerspruch zum Integrationsgebot. Der Standort Schondorfer Mark befindetet sich hingegen am äußersten Rand des Stadtgebiets, vom Siedlungskörper durch die Eisenbahnlinie und die B 87 abgetrennt. In der vergleichenden Bewertung der beiden Standortbereiche hinsichtlich ihrer Chancen für die weitere Nahversorgungsentwicklung ist dem Standort an der Ziegelstraße aus Sicht der Gutachter der Vorzug zu geben. Insbesondere auch deshalb, weil aufgrund der räumlichen Nähe, der Lage beider Standorte an der Hauptortsdurchfahrt von signifikanten Kopplungseffekten zwischen Innenstadt und Ziegelstraße ausgegangen werden kann, zumal das Vorhaben an der Ziegelstraße auch eher als Ergänzung denn als Konkurrenz zur Innenstadt wirkt.

Das Vorhaben an der Ziegelstraße ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel und beinhaltet die Umsetzung der dort dargestellten Empfehlungen. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum „Schondorfer Mark“ entspricht dem Ziel einer stärkeren Konzentration und Innenentwicklung. Aus unserer Sicht sind bei Umsetzung des Vorhabens an der Ziegelstraße keine mehr als unwesentlichen raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten.

Hamburg, 23. Januar 2018

Boris Böhm

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH



9 Glossar¹⁹

Betriebstypen im Einzelhandel:

Food-Einzelhandel

- **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm (im Einzelfall auch höhere Verkaufsfläche), der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

- **Supermarkt**

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

- **Verbrauchermarkt, klein**

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

- **Verbrauchermarkt, groß**

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

¹⁹ Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert:

Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995: Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft

Metro-Handelslexikon 2009/2010

Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2014



- **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb, häufig über 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs, die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden. Der Anteil an Nonfood-Warengruppen steigt mit der Gesamtverkaufsfläche an und kann bei sehr großen Märkten bis zu 50 % betragen.

- **Vollsortimenter**

Einzelhandelsbetrieb, welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil von ca. 30 % anbietet und durch größere Bedienungstheken gekennzeichnet ist. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den Periodischen Bedarf (Lebensmittel) mit einem Umfang von mind. 12.000 Artikeln, ergänzt um ein Non-Food Sortiment von etwa 10 bis 15 %. SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte sind regelmäßig als Vollsortimenter zu bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

Nonfood-Einzelhandel

- **Fachgeschäft**

Einzelhandelsbetrieb mit i.d.R. deutlich weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf einen Warenbereich beschränktes Nonfood-Sortiment in tiefer Gliederung mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (Fremd- und Selbstbedienung, Vorwahl) und oft weiteren Service- und Beratungsleistungen verkauft.

- **Fachmarkt**

Einzelhandelsbetrieb mit meist über 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes, preisorientiertes Nonfood-Sortiment mit eingeschränkten Service- und Beratungsleistungen an Pkw-orientierten Standorten anbietet.

- **Warenhaus**

Einzelhandelsgroßbetrieb mit umfassendem Sortiment aus unterschiedlichen Warengruppen, der mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (oft in Fremdbedienung mit Vorwahl) geführt wird und sich in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren befindet.



- **Kaufhaus**

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus mehreren Nonfood-Branchen, davon mindestens eine in tieferer Gliederung, und unterschiedlichen Bedienungs- und Servicekonzepten verkauft. Verortet sind Kaufhäuser in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren (umfasst z.B. auch Textilkaufhäuser) befindet.

- **Sonderpostenmarkt**

Discountorientierter Fachmarkt, der nicht an spezielle Warengruppen oder Bedarfsbereiche ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet. Die Waren werden zu niedrigen Preisen als Rest- und Sonderposten verkauft. Das Sortiment wechselt demnach häufig.

Agglomerationen, Einkaufszentren und Spezialformen

- **Fachmarktagglomeration**

Ansammlung von branchengleichen/branchenverschiedenen Fachmärkten an einem Standortbereich, denen (trotz ab und zu praktizierter gemeinsamer Stellplatznutzung) ein einheitliches Management fehlt.

- **Fachmarktzentrum**

Funktionales Einkaufszentrum, das an Pkw-orientierten Standorten (oft peripher) Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten in der Regel unter einheitlichem Standortmanagement in einer meist überdachten Mall integriert.

- **Einkaufszentrum/Shopping-Center**

Einzelhandelsimmobilie mit i.d.R. mehr als 10.000 qm VKF, die - einheitlich geplant und gemanagt - Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten in einer meist überdachten Mall zusammenfasst.

- **Outlet-Center (auch Factory Outlet Center oder Designer Outlet Center)**

Eine besondere Form eines Einkaufszentrums, in der in einer Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage – meist an autoorientierten Standorten – Waren mit einem Preisabschlag von mindestens 25 % di-



rekt vom Hersteller verkauft werden. Der Schwerpunkt liegt auf Markenartikeln des gehobenen Bedarfs sowie auf dem Premium- und Luxussegment. Das Warenangebot umfasst dabei B-Ware, Überproduktionen, Retouren, Vorsaison-Ware und Produktmuster.

■ **Distanzhandel**

Bestimmte Form des institutionellen Einzelhandels, bei dem der Käufer den Anbieter nicht in dessen Geschäft aufsucht, um einen Kauf auszulösen, sondern andere Formate gewählt werden, um die Ware zu präsentieren, die Bestellung vorzunehmen und die Ware zu übergeben. Unter Distanzhandel werden vor allem der Onlinehandel, der Kataloghandel sowie Teleshopping zusammengefasst.

■ **Filialbetrieb (Filialist)**

Ein Filialbetrieb verfügt über mindestens fünf unter einheitlicher Leitung stehende Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Die einzelnen Filialen treten unter einheitlichem Namen auf und weisen in ihrem Erscheinungsbild starke Gemeinsamkeiten auf, ohne dass sie vollständig im Marketing-Mix übereinstimmen müssen. Es gibt sowohl internationale und nationale Filialisten als auch regionale und lokale Filialisten.

Begriffe aus dem Bauplanungsrecht²⁰:

■ **Großflächigkeit**

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet die Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i.S.v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind, sofern die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO nicht widerlegt werden kann, die von negativen Auswirkungen (u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm beginnt.

■ **Zentraler Versorgungsbereich**

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener

²⁰ Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.



Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich kann sich sowohl aus planerischen Festsetzungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Voraussetzung ist, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Isolierte Standorte bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.

Sonstige Definitionen:

■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

■ Ausgabesatz

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentsspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

■ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Als einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk) und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).

■ Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität misst das Verhältnis zwischen dem erzielten Brutto-Umsatz zur eingesetzten Verkaufsfläche und kann als Durchschnittswert für



ein Verkaufslokal insgesamt, aber auch für einzelne Sortimente ermittelt werden.

■ **Periodischer Bedarf**

Unter dem periodischen Bedarf werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente zusammengefasst, die auf die tägliche Versorgung orientiert sind. Darunter fallen die Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung und Gesundheits- und Pflegeartikel (Drogeriewaren/Parfümeriewaren/Kosmetikartikel inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie medizinischer/pharmazeutischer Bedarf).

■ **Aperiodischer Bedarf**

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

■ **Nahversorgung**

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint, häufig ergänzt um einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Post, Bank, Frisör, Ärzte etc. Was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist, ist nicht einheitlich und verbindlich definiert. Häufig wird eine Entfernung von etwa 10 Gehminuten für angemessen erachtet, was ca. 500 bis 800m Laufweg entspricht.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung
Stadtplanung/Stadtentwicklung
Frau Katrin Schmidt
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 2. August 2018

Erwiderung auf die Stellungnahme der Cima zum Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße von Dr. Lademann & Partner

Sehr geehrte Frau Schmidt,

im Folgenden möchten wir gerne Stellung zum Schreiben der Cima vom 31. Mai. 2018 an die DOMICIL Hausbau GmbH + Co. KG beziehen, welches über die Kanzlei Lenz & Johlen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Bauleitplanverfahren zum SO Handel am Standort Ziegelstraße eingebracht worden ist.

Voranzustellen ist zunächst, dass die Cima vom Eigentümer des Einkaufszentrums am Schondorfer Mark beauftragt worden ist, sich kritisch mit dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner (i.F. DLP) zu beschäftigen. Es liegt in der Natur der Sache, dass der Eigentümer versucht, die Planungen zum Standort Ziegelstraße zu behindern, um seine eigenen Interessen am Standort Schondorfer Mark durchzusetzen. Eine unabhängige und einflussfreie Prüfung unseres Gutachtens durch die Cima ist somit nicht gegeben.

Ausgangslage und Methodik

Cima:

„Im Kapitel 1 „Einführung“ beschreibt das Unternehmen Dr. Lademann & Partner GmbH das Planobjekt „Verbrauchermarkt“ an der Ziegelstraße. Dabei fällt sofort auf, dass die Gutachter den Anteil von Nonfood II Sortimenten¹ an der Verkaufsfläche mit „maximal 10 %“ beschreiben (Seite 1).“

¹ Zu dieser Warengruppe zählen u.a. Textilien, Schuhe, Elektronik oder Zeitschriften.

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



In der renommierten Publikation „handelsdaten aktuell 2017“ des EHI Retail Institutes wird auf Seite 90 für Verbrauchermärkte (bzw. Große Supermärkte) die durchschnittliche Artikelzahl allein im Nonfood II-Bereich mit 4.450 angegeben. Dieser Wert entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl der geführten Artikel (25.005) von knapp 18 %. Da es sich beim Betreiber des geplanten Verbrauchermarktes um einen filialisierten Anbieter mit weitgehend standardisiertem Vertriebskonzept handelt (Edeka) ist u.E. davon auszugehen, dass die Angaben der Firma Dr. Lademann & Partner den Anteil der Nonfood II-Sortimente nicht realitätsnah wiedergeben. Dies wirkt sich im weiteren Gutachten u.a. auf die Umsatzprognosen für das Planobjekt aus, welche wiederum die Einschätzung der Verträglichkeit wesentlich mitbestimmen.“

DLP:

Ein Verkaufsflächenanteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche stellt für EDEKA-Verbrauchermärkte mit einer Dimensionierung von etwa 3.500 qm erfahrungsgemäß eine typische Größenordnung dar, die sich aus der langjährigen Erfahrung des Gutachters und entsprechenden Flächenerfassungen ableitet.

Die von der Cima zitierten Werte des EHI beziehen sich nicht auf EDEKA, sondern auf große Supermärkte im Allgemeinen. Darunter fallen vor allem auch die Kaufland-Märkte, die tendenziell einen deutlich höheren Verkaufsflächenanteil für Nonfood-Sortimente als die klassischen EDEKA-Vollsortimenter aufweisen und die Statistik daher verfälschen. Ohnehin kann nicht automatisch von der Anzahl der Artikel auf die Verkaufsfläche geschlossen werden.

Nach Daten des anerkannten Panelinstituts Trade Dimensions (The Nielsen Company) liegt der Umsatzanteil Food im Lebensmitteleinzelhandel der EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Stiftung & Co. KG im Jahre 2016 bei 93,2 % und ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Berücksichtigt man, dass die Flächenproduktivität der Nonfood-Sortimente bei Verbrauchermärkten grundsätzlich niedriger ausfällt als die Flächenproduktivität bei Food-Sortimenten ist der Verkaufsflächenanteil der Food-Sortimente über alle Betriebsformen hinweg betrachtet sogar noch höher als 93,2 %. Es ist zwar richtig, dass große Verbrauchermärkte tendenziell einen höheren Anteil an Nonfood-Sortimenten führen als kleine Supermärkte. Ein Verkaufsflächenanteil von mehr 10 % für Nonfood-Sortimente wäre für einen EDEKA-Markt angesichts dieser Zahlen aber ungewöhnlich.

So ist insbesondere in den letzten Jahren auch vertriebslinienübergreifend zu beobachten, dass Nonfood-Sortimente im Lebensmitteleinzelhandel zurückgefahren werden. Ein für das Vorhaben angenommener Verkaufsflächenanteil von 10 % für Nonfood-Sortimente ist insofern als angemessen zu beurteilen.



Zudem sei darauf hingewiesen, dass auch die Festsetzungen im B-Plan einen maximalen Flächenanteil von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente festlegen und damit sicher gestellt ist, dass das Vorhaben zu 90 % periodische Bedarfsgüter führen wird.

Cima:

„Dr. Lademann beschreibt im Kapitel 1 auch die aktuelle planungsrechtliche Situation in Eilenburg (Seite 2). Demnach hat die Stadtverwaltung 2015 am Standort Schondorfer Mark eine Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus mit rund 3.930 m² Verkaufsfläche erteilt.

Angesichts der Ortsgröße von Eilenburg (ca. 15.600 Einwohner, Stand 2016) ist ganz klar, dass die Realisierung von zwei großflächigen Märkten im Stadtgebiet weder tragfähig noch verträglich sein kann. Insofern hat die Stadtverwaltung mit Erteilung der Baugenehmigung an der Schondorfer Mark eine strategische Standortentscheidung getroffen. Wird nun dennoch zusätzlich das Planobjekt an der Ziegelstraße“ protegiert, erfolgt dies in Kenntnis der zu geringen ökonomischen Entwicklungsspielräume und der möglichen existenziellen Gefährdung von Bestandsbetrieben. Schon aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg 2015 geht nämlich eindeutig hervor, dass selbst bei alleiniger Betrachtung des Vorhabens an der Ziegelstraße bereits erhebliche Umsatzumverteilungen gegenüber B-Standsbetrieben zu erwarten sind. Sie wurden in dem Konzept mit 10,1 % - 12,3 % beziffert (Seite 38) und lagen damit oberhalb des in Verwaltungsgerichtsverfahren häufig verwendeten Schwellenwertes der städtebaulichen Verträglichkeit von 10 %.“

DLP:

Die Einschätzung der Cima, dass die Neuansiedlung von zwei typähnlichen Verbrauchermärkten in Eilenburg weder tragfähig noch verträglich sein kann, kann vonseiten DLP bestätigt werden und wurde im Gutachten von DLP auch so dargelegt. Für den bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ wurde daher am 04.12.2017 ein Aufhebungsverfahren eingeleitet. Zudem wurde am 05.02.2018 der Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan zur Ausweisung eines Gewerbegebiets für den Standort Schondorfer Mark gefasst.

Die Erteilung der Baugenehmigung in 2015 ist nicht das Ergebnis einer strategischen Standortentscheidung. Vielmehr musste die Baugenehmigung auf Basis des damals geltenden Bauplanungsrechts erteilt werden.

Die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts durchgeführte Wirkungsanalyse für das Vorhaben an der Ziegelstraße aus 2015 stellt lediglich eine grobe, überschlägige Wirkungsabschätzung dar und keine detaillierte Verträglichkeitsuntersuchung. Diese wurde durch DLP jüngst durchgeführt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umverteilungswirkungen durch das Vorhaben tatsächlich etwas geringer ausfallen werden und keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen nach sich ziehen werden.



Cima:

„Auf den Seiten 3-5 beschreibt Dr. Lademann die seinem Gutachten zu Grunde liegende Methodik. Zum Thema „Analyse und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation“ werden u.a. folgende Anmerkungen gemacht (Seite 3): „Dazu wurden die von der IHK zur Verfügung gestellten Bestandsdaten zur Einzelhandelslandschaft plausibilisiert (ggf. aktualisiert) und ausgewertet. Basierend auf den Daten wurde dann eine einzelbetriebliche Umsatzschätzung durchgeführt, um auf das derzeitige Umsatzvolumen im Untersuchungsraum schließen zu können“.

Die kurze Beschreibung der Methodik macht deutlich, dass die Dr. Lademann & Partner GmbH offensichtlich keine originäre Vollerhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes in Eilenburg durchgeführt hat. Vielmehr dienten HAFLIS-Daten der IHK aus den Jahren 2014/2015 als Grundlage für die Analyse des Betriebsbesatzes und die Umsatzschätzung. Diese zwar schnelle, aber recht bequeme Vorgehensweise ist angesichts der stadtentwicklungspolitischen Bedeutung des Planobjektes an der Ziegelstraße als unbefriedigend einzustufen. Eine realitätsnahe, auch qualitativ ausgerichtete und vor allem individuelle Einschätzung der Einzelbetriebe und der Standortsituation wären u.E. für eine angemessene Evaluation der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens an der Ziegelstraße erforderlich gewesen. Die Genauigkeit und Aussagekraft der Analyse wird jedenfalls durch die von den Gutachtern angewandte Methodik sicher nicht befördert.“

DLP:

In Abstimmung mit der Stadt Eilenburg, der zuständigen IHK sowie der Landesdirektion Leipzig wurden die HAFLIS-Daten als Grundlage für die Bestandserhebung herangezogen. DLP haben sämtliche Daten durch Vor-Ort-Begehungen plausibilisiert und aktualisiert. D.h. fehlende Betriebe wurden im Datensatz ergänzt, nicht mehr vorhandenen Betriebe aus dem Datensatz entfernt und unplausible Angaben korrigiert.

DLP haben insofern eine eigene vollständige sowohl quantitative als auch qualitative Ermittlung und Bewertung der Angebotssituation vorgenommen. Die Genauigkeit und Aussagekraft der Analyse ist sichergestellt.

Mikrostandort und Vorhaben

Cima:

„Im Kapitel 2 „Analyse der Mikrostandorte und Vorhaben“ beschreibt Dr. Lademann die Standorteigenschaften der Ziegelstraße folgendermaßen (Seite 7): „Mit dem gegenüberliegenden Lidl-Lebensmitteldiscounter und dem Fahrradfachgeschäft Velo & Sport Paul befinden sich im Standortumfeld bereits teils großflächige Einzelhandelsnutzungen. Des Weiteren ist



das nördliche Standortumfeld durch ein kleines Gewerbegebiet geprägt. Südlich und westlich des Vorhabenstandorts schließen sich weitgehend unbebaute Flächen in Ufernähe der Mulde an. (...) Mit der Innenstadt Eilenburg befindet sich - rd. 1 km entfernt - der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich auf der anderen Seite der Mulde“.

Die im Wortlaut wiedergegebene Standortbeschreibung der Dr. Lademann & Partner GmbH kann aus Sicht der CIMA folgendermaßen zusammengefasst werden: 1. Teilweise großflächiger Einzelhandelsstandort, außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. 2. Umgebungsnutzungen gewerblich geprägt oder Grünland. 3. Sehr geringe Wohnbevölkerung im Umfeld.

Diese Eigenschaften dienen normalerweise zur Charakterisierung von Planstandorten des Einzelhandels, an denen aus versorgungsstruktureller und stadtentwicklungspolitischer Sicht kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden sollte.

Im hier vorliegenden Fall würde die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem Planareal an der Ziegelstraße zudem gleich mehreren „Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg widersprechen. Dort heißt es u.a. auf Seite 41 „Die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb einer städtebaulich anzustrebenden Zentren- und Standortstruktur ist auszuschließen (...)“. Auf Seite 43 heißt es weiterhin: „Die Präferenz einer wohngebietsintegrierten Versorgung gegenüber autoorientierten Standortlagen ist erklärtes Ziel des Zentrumsystems“

DLP:

Die Standortbeschreibung und -bewertung ist durch die Cima richtig wiedergegeben. Unberücksichtigt lässt die Cima jedoch, dass sich der Vorhabenstandort in der geografischen Mitte der Stadt befindet und damit aus allen Stadtteilen aus gut zu erreichen ist. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Funktionsverlagerung eines am Stadtrand gelegenen Versorgungsstandorts (Schondorfer Mark) an einen zentral im Stadtgebiet verorteten Standort. Dabei ist die besondere Siedlungsstruktur Eilenburgs zu berücksichtigen, die durch den Flussverlauf der Mulde gekennzeichnet ist. So teilt die Mulde die Kernstadt in der geografischen Mitte in zwei Teile, die über die Ziegelstraße miteinander verbunden sind. Die Ansiedlung des Vorhabens an der Ziegelstraße reagiert insofern auf die besondere Stadtstruktur Eilenburgs und ist aus versorgungsstruktureller Sicht durchaus sinnvoll, da der Standort von gesamtstädtischer Bedeutung ist und daher auch aus allen Stadtteilen aus gut erreichbar sein sollte. Eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen im westlichen oder östlichen Stadtteil würde ein versorgungsstrukturelles Ungleichgewicht zu Lasten des jeweiligen anderen Stadtteils zur Folge haben. Ohnehin stehen in den zentralen Versorgungsbereichen auch keine Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts zur Verfügung.



Das Vorhaben steht dem Einzelhandelskonzept auch nicht entgegen. Vielmehr empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Umsetzung des Planvorhabens an der Ziegelstraße. So wird als eines der wesentlichen Leitziele des Einzelhandelskonzepts auf Seite 43 die stadträumliche Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung genannt. Explizit wird dazu ausgeführt, dass die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen peripheren Einkaufszentrums vom Standort Schondorfer Mark an die Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost die Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher jedoch peripherer Versorgungsfunktionen, bietet. Der Planstandort wird im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungslagen eingestuft. Dieser Ergänzungsstandort soll Versorgungsfunktionen übernehmen, die in den zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes Eilenburg insgesamt und somit zu einer Stärkung der Zentralität beitragen.

Im Konzept heißt es weiter, dass eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und standortspezifische Versorgungsaufgaben insgesamt zu einer straffen Zentrengliederung in überschaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich) führt. Sie wirkt einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegen und trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Gesamtausstrahlung der Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort. Die Versorgungsfunktionen ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig am Ergänzungsstandort Ziegelstraße gebündelt werden. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ entspricht in diesem Sinne nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

Der Hinweis auf Seite 43 im Konzept, dass die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb einer städtebaulich anzustrebenden zentren- und Standortstruktur auszuschließen ist, bezieht den Standort Ziegelstraße bereits mit ein. Der Standort Ziegelstraße ist als Ergänzungsstandort in der Zentren- und Standortstruktur des Konzeptes enthalten. Darüber hinausgehende Ausweisungen von Verkaufsflächen sollten ausgeschlossen werden. Ein Widerspruch zum Konzept besteht insofern nicht.

Cima:

„Im Kapitel 2.3.1 beschreiben die Gutachter von Dr. Lademann & Partner das Vorhaben an der Ziegelstraße. Sie bezeichnen den geplanten Verbrauchermarkt auf Seite 10 als „typischen Nahversorgungsanbieter“.

Die Verwendung der Bezeichnung „Nahversorgungsanbieter“ suggeriert, dass der geplante Betrieb seine Hauptaufgabe in der wohnortnahen Versorgung haben würde. Dies ist aber



mitnichten der Fall. Vielmehr wird der Betrieb nach eigenen Angaben der Gutachter ein Einzugsgebiet mit gut 30.000 Einwohnern ausbilden (Seite 21). Er generiert also nicht nur Marktwirkungen im gesamten Stadtgebiet von Eilenburg, sondern auch noch in einem ausgedehnten überörtlichen Einzugsbereich. Dies wird auch an den von Dr. Lademann errechneten Umsatzanteilen des Verbrauchemarktes deutlich (Seite 50). Demnach werden 45 % des Umsatzes mit Kunden erzielt, die außerhalb von Eilenburg wohnen.

Mit „Nahversorgung“ hat der Verbrauchemarkt auch deshalb wenig zu tun, weil im fußläufigen Umfeld des Standortes Ziegelstraße nur eine geringe Bevölkerungsdichte vorhanden ist. Die BBE schreibt dazu in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg auf Seite 36 „(...) in einem Umkreis von 600 m leben lediglich ca. 780 Einwohner“.

DLP:

Der geplante Verbrauchemarkt wird zu etwa 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Sortimentsbezogen betrachtet, handelt es sich also um einen Nahversorgungsanbieter.

Cima:

„Im weiteren Verlauf des Kapitels 2.3.1 beschreibt das Lademann-Gutachten die Verkaufsflächenstruktur des Planobjektes an der Ziegelstraße. Die Angaben unterscheiden hierbei lediglich zwischen dem „periodischen Bedarf“ und „aperiodischen Bedarf“.

Diese Grobeinteilung der Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur (periodisch, aperiodisch) lässt nur begrenzte Rückschlüsse auf die Bedeutung einzelner Warengruppen im Planobjekt zu. Auch eine Betrachtung zentrenrelevanter Sortimente unterbleibt gänzlich. Gerade diese Waren stehen hingegen in den meisten Auswirkungsanalysen im Betrachtungsmittelpunkt, aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Verträglichkeit von Planvorhaben des Einzelhandels.

Die undifferenzierte Darstellung und Analyse der Planungsdaten zieht sich durch das gesamte Gutachten der Dr. Lademann & Partner GmbH und lässt nur grobe Rückschlüsse auf die Marktbedeutung des geplanten Verbrauchemarktes zu. Dies ist mit fehlenden Informationen zum Projekt sicher nicht zu erklären, denn für Edeka Märkte dieser Größenordnung liegen jedem qualifizierten Marktforschungsunternehmen genaue Sortimentsbeschreibungen vor. Wir schließen daraus, dass im Gutachten der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH bewusst auf eine sortimentsgenaue Analyse des Planobjektes verzichtet wurde.“

Eine Aufgliederung der Sortimentsstruktur in den periodischen und den aperiodischen Bedarf stellt bei Wirkungsanalysen für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels eine übliche Vorgehensweise dar.



Insbesondere eine feingliedrigerer Aufteilung im aperiodischen Bedarf ist in Gutachten für Lebensmittelbetriebe weder typisch noch notwendig. Der Umfang aperiodischer Randsortimente beschränkt sich auf 350 qm und ist damit dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet. Runtergebrochen auf die möglichen Sortimente (z.B. Hausrat, GPK, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Spielwaren, Bekleidung etc.), ergeben sich je Sortiment Größendimensionierungen, für die sich nur noch geringfügige Marktanteile (zwischen 1 und 2 %) ableiten lassen. Auch ohne detaillierte Wirkungsanalysen kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es hier zu schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche kommen wird. Dies lässt sich auch über das Größenverhältnis zur Innenstadt ableiten. Nach Angaben im Einzelhandelskonzept verfügt die Innenstadt über ein Verkaufsflächenvolumen von rd. 4.500 qm im aperiodischen Bedarf. Demgegenüber stehen maximal 350 qm am Planstandort.

Eine Aufgliederung im periodischen Bedarf, z.B. nach Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren, ist auch deshalb nicht notwendig, weil Drogeriewaren zu ganz wesentlichen Teilen und standardmäßig als Randsortimente des Lebensmitteleinzelhandels angeboten werden. Die Drogeriemärkte wiederum listen verstärkt mehr Produkte aus dem Segment Nahrungs- und Genussmittel ein (vor allem aus dem Bio-Segment). Die Angebotsformen vermischen also zunehmend, weshalb eine getrennte Wirkungsanalyse für die beiden Warengruppen nicht notwendig ist.

Im B-Plan wird für Lebensmittelmärkte üblicherweise neben der Gesamtverkaufsfläche allenfalls noch der Umfang an Randsortimenten (aperiodischer Bedarf) festgesetzt. Innerhalb dieser Grenzen ist der Betreiber völlig frei, wie er sein Sortiment aussteuert. Eine schärfere Untergliederung in der Verträglichkeitsanalyse ist insofern nicht notwendig, da sich diese in den Festsetzungen sowieso nicht wiederfinden würde.

Cima:

„Das Kapitel 2.3.1 enthält ebenfalls grobe Angaben zum Vertriebskonzept eines an der Ziegelstraße zur Ansiedlung vorgesehenen Bau- und Gartenfachmarktes. Die Analysten der Fa. Dr. Lademann & Partner konstatieren in diesem Zusammenhang (S. 12): „Aufgrund des begrenzten Marktvolumens halten es die Gutachter (...) für ausgeschlossen, dass sich neben dem bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt in Eilenburg noch ein weiterer Anbieter ansiedeln wird (...)“.

Da der am Standort Schondorfer Mark seit vielen Jahren etablierte Toom Bau- und Heimwerkermarkt nach Informationen der CIMA derzeit keine Verlagerung an einen anderen Standort plant, stellt sich die Frage, warum das Lademann-Gutachten den unwahrscheinlichen Fall der Neuansiedlung eines solchen Fachmarktes an der Ziegelstraße überhaupt untersucht. Dessen ungeachtet ist der gutachterlichen Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH, dass



zwei Bau- und Heimwerker- bzw. Gartenmärkte in Eilenburg nicht tragfähig sind, auch aus Sicht der CIMA zuzustimmen.“

DLP:

Der Standort Schondorfer Mark wird überplant. Künftig sollen hier keine Einzelhandelsnutzungen mehr zulässig sein. Die Ausweisung von Flächen für einen Baumarkt am Standort Ziegelstraße stellt ein Angebot für den Toom-Baumarkt dar, den Markt vom Standort Schondorfer Mark an die Ziegelstraße zu verlagern, um hier von den Agglomerationseffekten profitieren zu können, die am Standort Schondorfer Mark sowohl heute als auch künftig nicht mehr gegeben sein werden. Die Planung dient also der Absicherung eines Baumarktangebots in der Stadt Eilenburg. Zudem entspricht die Bündelung von Versorgungsstrukturen den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts.

Rahmendaten Makrostandort

Cima:

„Im Kapitel 3.2 geht das Lademann-Gutachten unter anderem auf die demographische Entwicklung in der Vergangenheit und ihre Prognose in Eilenburg ein. Demnach ist in der Zeitspanne zwischen 2016 und 2020 ein Bevölkerungsverlust von etwa 200-300 Personen zu erwarten (Seite 17).“

Die im Lademann-Gutachten genannten demografischen Daten schränken die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der kurz- bis mittelfristigen Betrachtung prinzipiell ein. Allerdings spielen für die Frage, ob ein zusätzlicher Verbrauchermarkt an der Ziegelstraße ökonomisch tragfähig sowie städtebaulich oder raumordnerisch verträglich ist, geringe Fehler der demographischen Vorhersage keine entscheidende Rolle.

Auf Seite 18 beziffern die Gutachter das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau mit 84,4 und zitieren in diesem Zusammenhang eine Publikation der Fa. MB-Research aus dem Jahr 2017.

Lt. MB-Research 2017, deren Publikation der CIMA Beratung + Management GmbH ebenfalls vorliegt, beträgt die Kaufkraftkennziffer Eilenburgs nicht 84,4 sondern 86,5.“

DLP:

Nach der städtischen Einwohnerstatistik haben die Einwohnerzahlen Eilenburgs zuletzt wieder deutlich zugenommen. Darauf wird im Gutachten von DLP auch hingewiesen. Auch die Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts geht von künftigen Einwohnerzuwächsen für Eilenburg aus. Die ökonomische Tragfähigkeit sowie die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens hängen zwar nicht entscheidend von der Einwohnerentwicklung ab. Als wirkungsmildernder oder wirkungs-



verschärfender Effekt ist die Einwohnerentwicklung bei der Wirkungsanalyse aber zu berücksichtigen.

Die Daten von MB-Research für die Stadt Eilenburg 2017 weisen definitiv eine Kaufkraftkennziffer von 84,4 aus. Woher die Cima den Wert von 86,5 rausliest, kann nicht nachvollzogen werden.

Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Cima:

„Im Kapitel 4 „Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial“ wird das Einzugsgebiet des Planobjektes an der Ziegelstraße abgegrenzt und quantifiziert. Die zur Definition des Einzugsgebietes verwendete Methodik beschreibt das Unternehmen Dr. Lademann & Partner GmbH wie folgt: „Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf die Vorhaben in der Stadt Eilenburg übertragen.“

Im Einzelhandel ist jeder Standort per se „einzigartig“. Insofern können Analogieschlüsse leicht zu falschen Einschätzungen führen. Im Falle des hier behandelten Standortes Ziegelstraße wird seitens der Gutachter zudem nichts darüber ausgesagt, ob sich die Einzugsgebietsabgrenzung allein auf den geplanten Verbrauchermarkt bezieht oder auf den potentiellen Standortverbund des Verbrauchermarktes mit einem großflächigen Bau- und Gartenmarkt. Beide Varianten würden u.E. zu unterschiedlichen Einzugsgebietsabgrenzungen führen.“

DLP:

Die Abgrenzung von Einzugsgebieten über Analogieschlüsse stellt eine übliche gutachterliche Methode dar und ist nicht zu kritisieren. DLP können dabei auf eine über 30-jährige Erfahrung als Berater und Gutachter zurückgreifen. Knapp 2.500 Projekte im Bereich Stadtentwicklung und Handel wurden in dieser Zeit bearbeitet. Dabei wurden DLP auch immer wieder Echtdata zu Umsätzen und Einzugsgebieten zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus wurden DLP Annahmen zum Einzugsgebiet seitens der Fa. EDEKA zur Verfügung gestellt, die in die Überlegungen zur Abgrenzung des Einzugsgebiets eingeflossen sind.

Das Einzugsgebiet bezieht sich auf den potenziellen Standortverbund von Verbrauchermarkt und Baumarkt. Angesichts der regionalen Wettbewerbsstrukturen im Baumarktbereich gehen DLP davon aus, dass sich die beiden Einzugsgebiete in ihrer räumlichen Ausprägung weitgehend decken. Allerdings ist von einer unterschiedlichen Marktdurchdringung auszugehen. So wird der Baumarkt einen weitaus höheren Marktanteil im Einzugsgebiet erreichen als der Verbrauchermarkt.



Cima:

„Insgesamt wird im Gutachten von Dr. Lademann & Partner ein vorhabenbezogenes Einzugsgebiet angenommen, in dem knapp über 30.000 Menschen leben. Das Unternehmen erwähnt in diesem Zusammenhang auch, dass keine Kompatibilität mit dem raumordnerisch festgelegten Mittelbereich der Stadt Eilenburg besteht. Vielmehr geht das vorhabenbezogene Einzugsgebiet im Südosten und im Südwesten über den Mittelbereich hinaus (Seite 22).

Die von der Landesplanung festgelegten Mittelbereiche stellen verbindliche raumordnerische Vorgaben dar. Sie sollen gewährleisten, dass die Marktwirkungen eines Mittelzentrums nicht unzulässiger Weise in die Mittelbereiche anderer Städte hinein reichen. Dies wäre bei Umsetzung des Vorhabens an der Ziegelstraße jedoch ganz offensichtlich der Fall. Insofern erfüllt das Vorhaben das raumordnerische Kongruenzgebot (vgl. LEP Sachsen Z 2.3.2.4) formell nicht.“

DLP:

Das Einzugsgebiet geht zwar in Teilen über den festgelegten Mittelbereich hinaus. Dies allein führt aber noch nicht zu einem Verstoß gegen das Kongruenzgebot. Unter Z 2.3.2.4 im LEP Sachsen 2013 heißt es: „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“ Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot liegt also nur dann vor, wenn es zu einer wesentlichen Überschreitung kommt. Maßgeblich hierfür ist der Umsatzanteil des Vorhabens, der mit Kunden von außerhalb des Mittelbereichs erzielt wird.

Nach der Marktanteilsprognose werden rd. 55 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus Eilenburg generiert. Rd. 35 % des Vorhabenumsatzes werden mit Umlandkunden erwirtschaftet werden, die zu 83 % aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums stammen. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet generiert das Vorhaben also rd. 12 % mit Kunden, die nicht im Verflechtungsbereich leben. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass sich die Streuumsätze in Höhe von 10 % ausschließlich aus Kunden zusammensetzen, die außerhalb des Verflechtungsbereichs leben, läge der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs bei maximal rd. 22 %.

Tatsächlich wird dieser Umsatzanteil aber noch geringer ausfallen. Denn zum einen schwächen sich die Einkaufsorientierungen auf das Vorhaben an den Rändern der Zone 2 des Einzugsgebiets ab, so dass der Einwohneranteil nicht mit dem Umsatzanteil gleichgesetzt werden kann. Tatsächlich werden also in der Zone 2 noch mehr als 83 % des Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich gemacht. Zum anderen erreicht die Ausdehnung des Einzugsgebiets nach Norden überhaupt nicht den gesamten Verflechtungsbereich. Auch ein Teil der Streuumsätze wird demnach aus dem Verflechtungsbereich stam-



men. Insgesamt werden als noch weit weniger als 22 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert, die nicht im Verflechtungsbereich leben. Eine wesentliche Überschreitung ist insofern nicht zu erkennen.² Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Cima:

„Im Kapitel 4.4 „Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial“ wird das Kaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet berechnet. Demnach gehen die Gutachter im Jahr 2020, dem angenommenen Realisierungszeitpunkt des geplanten Verbrauchermarktes, von einem untersuchungsrelevanten Nachfragepotenzial in Höhe von insg. ca. 135,9 Millionen € aus. Davon entfallen ca. 76,0 Millionen auf den „nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich“ (Seite 22).

Leider sind die im Lademann-Gutachten angegebenen Zahlenwerte in keiner Weise nachvollzieh- oder prüfbar. Dies hat folgende Gründe:

- *Das Sortimentsspektrum des geplanten Verbrauchermarktes wird an keiner Stelle des Gutachtens genau definiert.*
- *Die den Kaufkraftberechnungen zugrunde liegenden Pro-Kopf-Ausgaben werden nicht angegeben.*

Die Nachvollziehbarkeit von Daten ist indes ein wesentliches Kriterium der Qualität gutachterlicher Analysen. Im vorliegenden Fall zitiert das Unternehmen Dr. Lademann lediglich sich selbst („Eigene Berechnungen“, Seite 22). Viele Fragen bleiben deshalb im Gutachten unbeantwortet, etwa ob nach der Definition von Dr. Lademann auch die Sortimentsgruppen „Reformwaren“, „Zeitschriften“, „Tabak“, „Blumen“ oder „Sanitätswaren“ in die Kaufkraft des periodischen Bedarfes mit eingeflossen sind.

Die mangelnde Transparenz der Zahlen wird auch im Vergleich mit den Kaufkraftangaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg offenbar. In dem Gutachten hatte die Fa. BBE für Eilenburg ein Einzugsgebiet mit knapp 37.100 Menschen abgegrenzt (Seite 9). Obwohl es somit größer als das Pendant von Dr. Lademann ausfällt, wird mit Bezug auf den kurzfristigen Bedarf, der üblicher Weise als nahversorgungsrelevant zu klassifizieren ist, nur ein Kaufkraftvolumen von 49,0 Millionen € ausgewiesen (Seite 12). Der eklatante Unterschied zur Angabe für den „nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich“ im Lademann-Gutachten (76,0 Millionen €) ist erklärungsbedürftig.“

² Schwellenwerte, ab denen von einer wesentlichen Überschreitung ausgegangen werden kann, sind im LEP nicht genannt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 bspw. nennt als Schwellenwert einen Umsatzanteil von maximal 30 % der von außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen darf.

DLP:

Die Sortimentsstruktur gliedert sich in den periodischen und den aperiodischen Bedarf auf. Auf Seite 10 des Gutachtens wird der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens im periodischen Bedarf mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmitteln beschrieben. Der Tabelle 8 auf Seite 22 lässt sich entnehmen, dass zum aperiodischen Bedarf des Vorhabens mit Ausnahme des Möbelsegments sämtliche Einzelhandelssortimente zählen, die nicht bereits dem periodischen Bedarf zugeordnet sind.

Die Pro-Kopf-Ausgabesätze sind im Gutachten nicht explizit genannt, lassen sich aber aus dem Nachfragepotenzial herausrechnen.

Das Nachfragepotenzial ergibt sich aus der Einwohnerzahl multipliziert mit dem um die örtlichen Kaufkraftkennziffern gewichteten Pro-Kopf-Ausgabesatz. Die Einwohnerzahlen entstammen der amtlichen Statistik, die Kaufkraftkennziffern und die Pro-Kopf-Ausgabesätze werden vom Institut MB Research bezogen. DLP errechnen aus diesen Datengrundlagen das vorhabensspezifische Nachfragepotenzial. Die Quellenangabe „Eigene Berechnungen“ zum Nachfragepotenzial ist insofern korrekt.

Der Wert von 76,0 Millionen € für das Nachfragepotenzial im Periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets ergibt sich folgendermaßen:

- Einwohnerzahl im Einzugsgebiet 2020 gemäß Prognose = 30.040
 - Pro-Kopf-Ausgabesatz für den periodischen Bedarf³ = 2.900 €
 - Gemittelte Kaufkraftkennziffer für das Einzugsgebiet = 0,873
- ➔ $30.040 * (2.900 * 0,873) = 76,0 \text{ Mio. €}$

Der von der BBE im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Wert für das Nachfragepotenzial für den kurzfristigen Bedarf in Höhe von 49 Millionen bezieht sich nicht auf das Einzugsgebiet, sondern auf das Stadtgebiet von Eilenburg. Dies geht aus der Tabelle 3 im Konzept auch eindeutig hervor. Der von der Cima vermeintlich erkannte eklatante Unterschied zwischen DLP-Gutachten und BBE-Konzept ist insofern nicht zutreffend. Die Cima hat hier einen falschen Wert zitiert. Im Konzept sind nur Werte für das Stadtgebiet und den Mittelbereich, nicht aber für das Einzugsgebiet angegeben.

Für die Stadt Eilenburg gehen DLP von einem Nachfragepotenzial in 2020 in Höhe von knapp 40 Millionen € aus. Dieses fällt geringer aus als von der BBE im Konzept beziffert,

³ Hierunter werden die Ausgaben für die Einzelsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel (Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel und pharmazeutischer und medizinischer Bedarf) und Tiernahrung summiert. Reformwaren, Sanitätswaren sowie Tabak fallen demnach in den periodischen Bedarf. Zeitschriften und Blumen sind nicht inkludiert.



da zum einen Papier/Büro/Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften und Blumen von DLP nicht dem periodischen Bedarf zugeordnet sind und zum anderen, weil DLP im medizinischen/pharmazeutischen Bedarf im Gegensatz zur BBE nur die Ausgaben für rezeptfreie Produkte (OTC⁴ Arzneimittel) berücksichtigt. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die Prüfung eines Lebensmittelanbieters auch konsequent, da rezeptpflichtige Produkte nicht über den Lebensmitteleinzelhandel vertrieben werden können.

Analyse der Angebotsstrukturen

Cima:

„Im Kapitel 5 erfolgt im Lademann-Gutachten die „Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet“. In diesem Zusammenhang wird ausgeführt, dass aus innerbetrieblichen Gründen eine zum Handelsflächeninformationssystem (HAFLIS) konträre Branchensystematik verwendet werden musste. Dennoch seien die HAFLIS-Daten von 2014/2015 als Grundlage für die Analyse des Wettbewerbs verwendet worden (Seite 25).

Im Ergebnis der Bestandsanalysen wird festgestellt, dass die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche im prospektivischen Einzugsgebiet bei ca. 14.300 m² liegt. Davon entfallen knapp 10.000 m² auf Eilenburg (Seite 25). Im weiteren Verlauf des Kapitels wird dann auch die räumliche Verteilung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen im Stadtgebiet thematisiert und mit Zahlen hinterlegt. Dabei werden die Lagekategorien „Innenstadt“, „Nahversorgungszentren“, „Nahversorgungslagen“ und „Streulagen“ unterschieden (Seite 26).

Im Vergleich mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept präsentierten Bestandsdaten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Seite 19) werden große Diskrepanzen zu den Angaben im Lademann-Gutachten offenbar. Hier nur einige Beispiele:

Standortbereich	Lademann-Gutachten	EHZ-Konzept
	(VK in qm)	(VK in qm)
Innenstadt	1.125	1.693
NVZ Puschkinstr.	1.230	1.740
NVZ Grenzstraße	1.440	1.809
Stadtgebiet insg.	9.970	12.867

Die stark voneinander abweichenden Zahlenwerte bedürfen der Erklärung. Sind die Angaben in beiden Gutachten korrekt, dann würde dies bedeuten, dass der nahversorgungsrelevante

⁴ Over-the-Counter



Einzelhandel im Eilenburger Stadtgebiet insg. und in einzelnen Teilräumen seit 2015 spürbar an Substanz verloren hat. In diesem Fall wäre mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass insb. die beiden Nahversorgungszentren stark vorgeschädigt sind und somit jede größere Wettbewerbsveränderung zu weitergehenden Funktionsverlusten führen kann. Diese Ausgangssituation hätte natürlich Konsequenzen für die Bewertung der Planung eines großflächigen Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße, insb. für die Frage nach der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens.

Ähnliche Diskrepanzen zwischen den beiden Gutachten werden auch bei den Umsatzangaben offenbar. Wiederum einige Beispiele:

Standortbereich	Lademann-Gutachten	EHZ-Konzept
	(Umsatz in Mio. €)	(Umsatz in Mio. €)
Innenstadt	4,9	11,2
NVZ Puschkinstr.	4,4	7,1
NVZ Grenzstraße	6,1	6,1
Stadtgebiet insg.	40,6	55,6

Letztlich sind die erheblichen Differenzen der Zahlenwerte nicht ohne weiteres nachzuvollziehen. Eine Verifizierung der Daten ist deshalb im Interesse einer angemessenen bzw. objektiven Bewertung der Verträglichkeit des Planobjektes an der Ziegelstraße erforderlich.“

DLP:

Wie bereits erläutert und im Gutachten auch ausgeführt, basieren die Daten zur Angebots-situation auf den HAFLIS-Daten, die DLP auftragsgemäß zur Verfügung gestellt worden sind und die für das Gutachten verwendet werden sollten. Die Daten wurden durch Vor-Ort-Begehungen ergänzt, u.U. korrigiert und aktualisiert und stellen insofern eine aktuelle und verlässliche Datenbasis dar.

Bezogen auf die Verkaufsflächenzahlen ist, wie bereits erläutert, zu berücksichtigen, dass DLP und BBE eine unterschiedliche Zuordnung von Warengruppen zum periodischen Bedarf vornehmen. Anders als die BBE ordnen DLP die Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften und Blumen nicht dem periodischen Bedarf zu. Insofern verwundert es nicht, dass die Verkaufsflächenzahlen von DLP durchweg geringer ausfallen als bei der BBE. Bereinigt um die Zuordnung der oben aufgeführten Warengruppen ergibt sich folgendes Bild:



Standortbereich	Lademann-Gutachten (VK in qm)	EHZ-Konzept (bereinigt) (VK in qm)
Innenstadt	1.125	1.275
NVZ Puschkinstr.	1.230	1.550
NVZ Grenzstraße	1.440	1.718
Stadtgebiet insg.	9.970	10.874

Zudem wurden von der BBE noch nicht umgesetzte Planvorhaben den Bestandszahlen in 2015 bereits hinzugezählt (siehe hierzu auch Kap. 4.1, Seite 16 des Einzelhandelskonzepts). Dies gilt vor allem für eine geplante Rewe-Erweiterung im NVZ Grenzstraße, die jedoch bis heute noch nicht umgesetzt worden ist und daher auch von DLP dem Bestand nicht hinzugerechnet wurde.

Die Differenzen erklären sich also im Wesentlichen über die unterschiedliche methodische Vorgehensweise bei der Angebotsanalyse. Zudem können kleinere Ungenauigkeiten bei der Erhebung nicht ausgeschlossen werden. Anders als die Cima suggeriert, sind die Differenzen jedenfalls nicht das Ergebnis eines Substanzverlustes in der Angebotsstruktur. Das Gegenteil ist der Fall. So hat sich z.B. das NVZ Puschkinstraße durch die Neuaufstellung von Norma und die Ansiedlung eines Getränkemarkts in der Altfläche von Norma zuletzt deutlich stabilisiert.

Die unterschiedliche Zuordnung der Sortimente zum periodischen Bedarf erklärt auch die Differenzen bei den angenommenen Umsätzen. Hier kommt jedoch noch dazu, dass die BBE vermutlich die Apotheken-Umsätze vollständig hinzuzählt, während DLP nur den Apothekenumsatz mit rezeptfreien Produkten (OTC⁵ Arzneimittel) berücksichtigt. Nur so lässt sich der besonders hohe Schätzwert der BBE für die Innenstadt erklären.

Cima:

„Im Kapitel 5.2 „Bewertung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Eilenburg“ berechnen die Lademann-Gutachter u.a. die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität. Sie liegt demnach bei rd. 103 %. Aus dem niedrigen Wert werden „deutliche Potenziale für das Mittelzentrum Eilenburg“ bezüglich der weiteren Einzelhandels- und Umsatzentwicklung abgeleitet (Seite 28).“

Die Einzelhandelszentralität wurde von Dr. Lademann & Partner GmbH durch Gegenüberstellung von Kaufkraft- und Umsatzdaten berechnet, deren Korrektheit aus den mehrfach genannten Gründen jedoch in Frage zu stellen ist. Insofern ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt

⁵ Over-the-Counter



nicht zielführend aus der errechneten Zentralität ein Entwicklungspotenzial im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel der Stadt Eilenburg abzuleiten.

Wiederum konträre Angaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg bestärken uns in dieser Sichtweise. Darin wird auf Seite 22 für die untersuchungsrelevanten Waren eine Zentralität bzw. Kaufkraftbindung von 113 % angegeben. Sie liegt damit deutlich höher als im Lademann-Gutachten.

Im weiteren Verlauf des Kapitels 5.2 listen die Lademann-Gutachter u.a. geplante Verkaufsflächenenerweiterungen der Lebensmittelmärkte in Eilenburg auf (Seite 30). Demnach ist im Bestand mit einer Expansion der Verkaufsfläche um ca. 740 m² zu rechnen.

Die Erweiterungsplanungen der Verkaufsfläche im Eilenburger Lebensmitteleinzelhandel führen zukünftig zu einer nochmals erhöhten Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet. Diese Sachlage wird auch im Lademann-Gutachten thematisiert und resultiert in der Feststellung, dass „die Stadt Eilenburg quantitativ bereits über ein umfassendes Nahversorgungsangebot verfügt“ (Seite 32). Diese Einschätzung wird von der Cima vollumfänglich geteilt, insb. vor dem Hintergrund der erteilten Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark durch die Stadtverwaltung Eilenburg. Nach unserer Kenntnis werden dort bereits erste Vorbereitungen für eine Wiederbelegung der leerstehenden Flächen durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt getroffen.“

DLP:

Wie bereits erläutert, liegen die Differenzen bezüglich der Daten zur Angebots- und Nachfragesituation vor allem in methodischen Unterschieden begründet. Da DLP und BBE den periodischen Bedarf anders abgrenzen, können auch die Zentralitätswerte nicht vollständig miteinander verglichen werden. Gleichwohl gehen DLP in der Tat davon aus, dass die Zentralität aktuell niedriger ausfällt als noch in 2015.

Dies begründet sich vor allem darüber, dass das Nachfragepotenzial bedingt durch Einwohnerzugewinne in den letzten Jahren angestiegen ist, aufseiten der Angebotsituation aber keine signifikanten Zuwächse zu konstatieren sind (die Norma-Erweiterung wurde von der BBE bereits im Konzept von 2015 unterstellt). Rein rechnerisch führt dies zu einem Absinken der Zentralität. Hinzu kommt noch, dass die Ausgabesätze in den letzten drei Jahren stetig angestiegen sind und sich das Nachfragepotenzial allein darüber weiter erhöht hat, ohne dass entsprechende Entwicklungen auf der Angebotsseite stattgefunden haben. Ferner sei darauf hingewiesen, dass die BBE im Konzept 2015 bereits eine Rewe-Erweiterung unterstellt hat und dieses Vorhaben verkaufsflächen- und umsatzseitig in die Zentralitätsberechnung eingeflossen ist. Dieses Vorhaben ist allerdings bis heute nicht umgesetzt und wurde daher von DLP bei der Zentralitätsberechnung auch nicht berücksichtigt. Auch dadurch bedingt fällt die Zentralität heute geringer aus.



Für die Bewertung der Versorgungslage ist es eindeutig zu kurz gegriffen, nur auf die quantitative Ebene zu schauen. Qualitativ betrachtet ist festzustellen, dass es im Mittelzentrum Eilenburg bislang nur einen leistungsfähigen Vollversorger gibt (Rewe, Grenzstraße). Dieser Markt befindet sich allerdings in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet und ist damit sowohl für die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Ein leistungsfähiger großer Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs sowohl hinsichtlich der Größendimensionierung als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird, fehlt bislang im Stadtgebiet. Daher ist die regionale Kundenbindung Eilenburgs seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark deutlich zurückgegangen, was auch die BBE im Einzelhandelskonzept von 2015 feststellt.

Die vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung in Eilenburg ist auch vor dem Hintergrund einer hohen Discounterausstattung zu relativieren. Sechs Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Penny 2xNetto und Norma) stehen einem Supermarkt (nah&frisch) und einem kleinen Verbrauchermarkt (Rewe) gegenüber. Die Discounter kommen damit auf einen Anteil von 75 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und 81 % bezogen auf die Verkaufsfläche. Der Bundesschnitt beträgt 56 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und 37 % bezogen auf die Verkaufsfläche (vgl. EHI Retail Institute). Aus diesen Zahlen wird das immense Übergewicht der Discounter in Eilenburg deutlich, die für die relativ hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung verantwortlich sind. Für das Segment der Vollsortimenter lässt sich dagegen noch ein erhebliches Ausbaupotenzial ableiten, zumal es derzeit keinen Vollversorger mit mehr als 1.500 qm im Stadtgebiet gibt. Gemessen an der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs stellt dies ein erhebliches Angebotsdefizit dar.

Vorhabenprognose

Cima:

„Im Kapitel 6 „Vorhaben- und Wirkungsprognose“ schätzen die Lademann-Gutachter den Umsatz des geplanten Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße allein mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet auf ca. 12,5 Millionen €. Darüber hinaus gehen sie von einem zusätzlichen Streuumsatz durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von ca. 1,4 Millionen € aus. Der Gesamtumsatz beträgt somit 13,9 Millionen € und entspricht damit einer Verkaufsflächenproduktivität von ca. 3.970 € je m².

Die Umsatzschätzung der Lademann-Gutachter für das Planobjekt fällt unseres Erachtens zu niedrig aus. Lt. Angaben der Fach-Publikation „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels



2017“, in der originäre betriebstypenbezogene Grundlagendaten bei Einzelhandelsverbänden und Betreibern recherchiert wurden, liegen die Flächenproduktivitäten von Verbrauchermärkten in Deutschland deutlich höher (Mittelwert Food 5.600 €/m² VK, Mittelwert Nonfood 2.000 €/m² VK, Seite 13). In jedem Falle stellt die von der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH angegebene Umsatzleistung des Planobjektes kein „worst-case-Szenario“ dar, wie es in Verträglichkeitsgutachten oft üblich ist. Dies wirkt sich natürlich - im Sinne der Verträglichkeit des Planobjektes - positiv auf die spätere Kalkulation von Umsatzumverteilungen gegenüber Bestandsbetrieben aus, denn je kleiner der Umsatz, desto kleiner sind auch die Umsatzumverteilungen.“

DLP:

Die für das Planvorhaben angesetzte Flächenproduktivität ist plausibel und auch einem Worst-Case angemessen. Dabei sei betont, dass es nach jüngster Rechtsprechung stets um einen standortspezifischen realitätsbezogenen Worst-Case geht, der nicht vollständig von der konkret zu beurteilenden Ausgangslage abgekoppelt werden darf.

So ist bezogen auf Eilenburg die hohe Verkaufsflächendichte zu beachten, die auf eine hohe Wettbewerbsintensität hinweist und in Verbindung mit dem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum als deutliche Restriktion für die Umsatzerwartung des Vorhabens zu berücksichtigen ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich aller Voraussicht nach um die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts. Nach Angaben des renommierten Panel-Instituts Trade Dimensions (The Nielsen Company) erzielten die großen Super- und Verbrauchermärkte (EDEKA und E-Center) der relevanten EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Stiftung & Co. KG im Jahre 2016 eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.230 € je qm Verkaufsfläche, die damit sehr deutlich unter der Annahme von DLP liegt.

Nach den Angaben in der Publikation Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, welche im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie von der BBE und dem IFH (Institut für Handelsforschung) Köln GmbH herausgegeben worden ist, erzielen Große Supermärkte⁶ bundesweit eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.000 € pro qm Verkaufsfläche. Die Spannbreite liegt dabei zwischen 3.300 und 4.300 € pro qm Verkaufsfläche. Unter Beachtung der oben angeführten Restriktionen (Wettbewerbsdichte, Kaufkraftniveau) erscheint die Annahme von DLP auch vor dem Hintergrund dieser Zahlen als Worst-Case-Prognose allemal angemessen.

⁶ Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem Flächenanteil der Non-Food-Sortimente von ca. 10 bis 20 % ab einer Gesamtverkaufsflächengröße von 2.500 qm.



Die Cima zitiert aus derselben Quelle fälschlicherweise die durchschnittliche Flächenproduktivität für Verbrauchermärkte (Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem Flächenanteil der Non-Food-Sortimente von 20 bis 50 % ab einer Gesamtverkaufsflächengröße von 2.500 qm). Die Festsetzungen im B-Plan erlauben jedoch nur einen Verkaufsflächenanteil für Non-Food-Sortimente von maximal 10 %. Insofern können als Vergleichswerte nicht die Zahlen für Verbrauchermärkte herangezogen werden, sondern nur die Zahlen für Große Supermärkte (siehe oben).

Die BBE geht im Einzelhandelskonzept 2015 für das Vorhaben sogar nur von einer Flächenproduktivität zwischen 3.600 und 3.800 € je qm Verkaufsfläche aus. Auch gegenüber der BBE-Schätzung stellt die Annahme DLPs somitin jedem Falle eine Worst-Case-Prognose dar.

Die Plausibilität der Umsatzschätzung für das Vorhaben leitet sich auch aus der Gegenüberstellung mit der Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe ab. Während DLP für das Vorhaben eine Flächenproduktivität (nur bezogen auf den periodischen Bedarf) von 4.100 € je qm Verkaufsfläche annehmen, wird für die Bestandsbetriebe im periodischen Bedarf eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.060 € je qm Verkaufsfläche angenommen. Vorhabenumsatz und Bestandsumsätze stehen somit in einem angemessenen Verhältnis zueinander.

Wirkungsprognose und Bewertung

Cima:

Im weiteren Verlauf des Kapitels 6 werden im Lademann-Gutachten die Umverteilungswirkungen des Planobjektes berechnet. Hierbei bleiben alle Randsortimente - mit der Begründung, sie seien nicht untersuchungsrelevant - unberücksichtigt. Im Ergebnis gehen die Marktforscher innerhalb des Einzugsgebietes im Mittel von einer perspektivischen Umsatzumverteilungsquote gegenüber nahversorgungsrelevanten Betrieben von 8,5 % aus. Für einzelne Standortlagen ergeben sich folgende Berechnungsergebnisse (Seite 61):

- *Nahversorgungslage Gabelweg ca. 11 % Umverteilung*
- *Nahversorgungszentrum Grenzstraße ca. 9 % Umverteilung*
- *Nahversorgungszentrum Puschkinstraße ca. 9 % Umverteilung*
- *Innenstadt ca. 7 % Umverteilung*
- *Umland von Eilenburg ca. 8 % Umverteilung*

Im Kapitel 7.3 erfolgt dann die gutachterliche Interpretation der ermittelten Umverteilungsquoten. Mit Bezug auf die Nahversorgungszentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche „Grenzstraße“ und „Puschkinstraße“ treffen die Gutachter folgende Aussagen (Seite 76):



„Von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser beiden Zentren ist (...) nicht auszugehen“. Begründet wird diese Einschätzung mit der Modernisierung des Norma-Marktes in der Puschkinstraße und der „marktherrschenden Stellung“ des Rewe Supermarktes in der Grenzstraße.

Die völlige Negierung schädlicher Auswirkungen des mit 3.500 m² Verkaufsfläche geplanten Edeka Verbrauchermarktes auf die genannten Nahversorgungszentren und deren nicht einmal halb so großen Kundenmagnetbetriebe kommt angesichts der in beiden Fällen hohen Umverteilungsquoten von 9 % doch überraschend. Dies gilt insbesondere im Falle des NVZ Puschkinstraße, wo die Gutachter selbst auf „einige Leerstände“ (Seite 47) bzw. „eine steigende Zahl von Leerständen“ (Seite 48) hinweisen. Vermehrt auftretende Leerstände sind indes in aller Regel ein klares Anzeichen dafür, dass eine Einkaufslage nicht mehr richtig funktioniert und deshalb als vorgeschädigt einzustufen ist. Im beschriebenen Fall läuft der Leerstandsprozess bereits ab, ohne dass größere Wettbewerbsveränderungen eingetreten sind. Bei einer Ansiedlung des großflächigen Planobjektes an der Ziegelstraße ist deshalb davon auszugehen, dass die städtebaulich nicht wünschenswerten Abschmelzungsprozesse des Geschäftsbesatzes beschleunigt werden.

Auf die bereits mehrfach erwähnten methodischen Unsicherheiten der Umsatzschätzung durch die Fa. Dr. Lademann & Partner, welche mit entscheidend für die kalkulatorische Höhe der Umverteilungen ist, sei an dieser Stelle nochmals hingewiesen. Große Differenzen treten in dieser Frage wiederum im Vergleich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg zutage. Diese Analyse geht trotz eines niedrigeren Projektumsatzes (ca. 12,6 - 13,3 Millionen €, Seite 38) von ungleich höheren Umsatzumverteilungsquoten (10,1 - 12,3 %, Seite 38) als das Lademann-Gutachten (Mittelwert 8,5 %, Seite 63) aus.

DLP

Die Randsortimente des Vorhabens sind auf 10 % und damit maximal 350 qm begrenzt. Dies ist über eine entsprechende Festsetzung im B-Plan sichergestellt. Heruntergebrochen auf einzelne Sortimente des aperiodischen Bedarfs lassen sich darüber nur geringfügige Verkaufsflächengrößen realisieren für die angesichts von Marktanteilen zwischen 1 und 2 % auch ohne detaillierte Wirkungsprognose mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass es zu keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche kommen wird. Bei Verträglichkeitsprüfungen von Lebensmittelbetrieben auf detaillierte Wirkungsprognosen für die Randsortimente zu verzichten ist nicht nur legitim, sondern stellt auch den gutachterlichen Standard dar.

DLP gehen sehr wohl von spürbaren Umsatzrückgängen für die Bestandsbetriebe aus. Dies allein stellt jedoch noch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot dar. Entscheidend ist, ob es infolge der Umsatzrückgänge zu Marktaustritten von für die Funkti-



onsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung maßgeblicher Betriebe kommt und die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen damit in städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Folgewirkungen umschlagen können. Dies schließen DLP jedoch aus.

Das NVZ Puschkinstraße ist in der Tat durch eine Vielzahl von Leerständen geprägt. Diese konzentrieren sich jedoch fast ausnahmslos entlang der südwestlichen Bereiche der Puschkinstraße und nicht auf den Kernbereich im Kreuzungsbereich Puschkinstraße/Gabelweg. Entlang der Puschkinstraße finden sich bedingt durch die straßenbegleitenden Bebauungsstrukturen nur kleinteilige Ladenlokale, die in ihrer großen Anzahl als nicht mehr marktgängig einzustufen sind, zumal einige davon auch einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Auch bei einem Verzicht auf das Planvorhaben wird eine Wiederinwertsetzung der Leerstandsflächen durch Einzelhandelsnutzungen nicht erfolgen, da es kaum noch Nachfrage nach Kleinflächen an frequenzschwachen Standorten gibt. So fanden die jüngsten Entwicklungen – wie der Neubau des Norma-Lebensmitteldiscounters – auch nicht im südwestlichen, durch strukturelle Probleme gekennzeichneten Bereich der Puschkinstraße statt, sondern im funktionsfähigen Kernbereich im Kreuzungsbereich mit dem Gabelweg.

Der Kernbereich des NVZ Puschkinstraße hat sich dagegen durch die Verlagerung und den Neubau von Norma deutlich stabilisiert und ist als wettbewerbsfähig einzustufen. Norma als wesentlicher Magnetbetrieb verfügt über eine moderne Flächendimensionierung und Flächenausstattung und ist zukunftsfähig aufgestellt. In den letzten Jahren ist die Anzahl der Betriebe im NVZ zwar zurückgegangen, was sich in den Leerständen bemerkbar macht, die Flächenausstattung hat aber zugenommen. Ein deutlicher Hinweis darauf, dass die Leerstände Folge des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel sind und nicht als Vorschädigung des NVZ zu beurteilen sind. DLP sehen daher keine Anhaltspunkte dafür, dass bereits ein Umsatzrückgang von bis zu 9 % im NVZ Puschkinstraße zu Marktaustritten von ansonsten marktfähigen Betrieben führen wird, die die Funktionsfähigkeit des NVZ maßgeblich bestimmen und somit städtebaulich relevante Folgewirkungen nach sich ziehen könnten.

Betriebsaufgaben innerhalb des NVZ sind vor allem im aperiodischen Bedarf zu beobachten gewesen, mit der Folge, dass sich im NVZ zunehmend nahversorgungsrelevante Betriebe sowie ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistung konzentrieren. Angesichts der im Einzelhandelskonzept definierten Funktion als Nahversorgungszentrum ist dies jedoch nicht zu beanstanden, sondern wird dem zugewiesenen Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums gerecht.



Die für die Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen maßgebliche Umsatzeinschätzung für das Vorhaben durch DLP ist nicht zu beanstanden (siehe oben) und auch nicht durch methodische Unsicherheiten geprägt.

Was die Differenzen zwischen den ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen zwischen DLP und BBE anbelangt sei darauf hingewiesen, dass die BBE im Rahmen des Einzelhandelskonzepts nur eine überschlägige Berechnung durchgeführt hat, während die Wirkungsanalyse von DLP ein vollständiges und detailliertes Verträglichkeitsgutachten darstellt. Die BBE ermittelt die Umverteilungsquoten nicht über ein Prognosemodell, sondern bestimmt lediglich die Umsatzerwartung und trifft eine Annahme dazu, zu welchen Teilen sich der Umsatz aus einer Zentralitätssteigerung ergibt und zu welchen Teilen er sich aus der Verdrängung gegen den Bestand rekrutiert. Dies ersetzt eine detaillierte Wirkungsprognose in keinsten Weise, sondern kann nur eine erste Grobeinschätzung der Wirkungen liefern. Weder werden die Nachfrageströme im Raum berücksichtigt noch werden die Wirkungen standortbezogen berechnet. Das Umland bleibt zudem völlig unbeachtet.

Die Berechnungen der BBE basieren zudem auf dem Status Quo 2015. DLP verwenden dagegen ein dynamisches Prognosemodell bezogen auf den voraussichtlichen Markteintritt des Vorhabens in 2020. Das „Time Lag“ beträgt also fünf Jahre. Für diesen Zeitraum ist für Eilenburg von einem Anstieg des vorhabenbezogenen Nachfragepotenzials auszugehen, der sich einerseits durch das bereits in den letzten Jahren abzeichnende Einwohnerwachstum sowie andererseits durch den stetigen Anstieg der Verbrauchsausgaben im Lebensmittelsegment (also einem Anstieg der Kaufkraft) ableitet. Das Marktwachstum hat einen wirkungsmildernden Effekt, da die Bestandsbetriebe daran in Form von zusätzlichen Umsatzpotenzialen profitieren und vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge kompensieren können. Zudem generiert sich ein Teil des Vorhabenumsatzes allein aus dem Marktwachstum und ist damit nicht verdrängungswirksam.

Fazit

Cima:

„Zusammenfassend wirkt das von der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH vorgelegte Gutachten u.E. mehr Fragen auf, als es Antworten gibt. Die flache Methodik der Bestandsanalyse, fehlende Angaben zur Kaufkraftberechnung, die Beschränkung der Verträglichkeitsprüfung auf zwei grobe Sortimentsbereiche, große Diskrepanzen der Verkaufsflächen- und Umsatzzahlen im Vergleich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und schließlich auch die Nicht-Berücksichtigung des Themas „Vorschädigung von Zentralen Versorgungsbereichen“ sind in diesem Zusammenhang hervorzuheben. In unsere Einschätzung ist auch eingeflossen, dass die Stadt Eilenburg bereits 2015 eine Baugenehmigung für das Projekt Schondorfer



Markt ausgesprochen hat. Dieses Vorhaben hätte deshalb im Verträglichkeitsgutachten der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH u.E. wie ein Bestandsmarkt und nicht wie eine unverbindliche Planungsvariante behandelt werden müssen.“

DLP:

Das Gutachten von DLP ermittelt und bewertet die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens methodisch einwandfrei und fachlich fundiert. Die von der Cima aufgeworfenen Kritikpunkte am Gutachten sind unbegründet und nicht haltbar:

- Die Bestandsanalyse erfolgte auf der abgestimmten Datenbasis des HAFLIS, die von DLP im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen aktualisiert, ergänzt und korrigiert wurde. Darauf aufbauend wurden umfängliche Analysen zur quantitativen und qualitativen Versorgungslage in Eilenburg durchgeführt. Der Vorwurf einer flachen Methodik bei der Bestandsanalyse entbehrt jeglicher Grundlage.
- Bezüglich der Kaufkraftberechnung ist im Gutachten nur die Höhe des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes nicht explizit aufgeführt. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme nachgeholt und stellt die Aussagekraft des Gutachtens nicht in Frage.
- Für Lebensmittelmärkte ist eine Aufteilung der Sortimentsbereiche in den periodischen und den aperiodischen Bereich ausreichend und entspricht auch dem gutachterlichen Standard.
- Die Differenzen zwischen den Verkaufsflächen- und Umsatzangaben zur Angebotssituation in Eilenburg zwischen DLP und BBE (Einzelhandelskonzept) resultieren im Wesentlichen aus der unterschiedlichen Zuordnung von Sortimenten zum periodischen Bedarf. Weder sind die Daten von DLP fehlerhaft noch lassen die Daten auf einen Substanzverlustes des Eilenburger Einzelhandels schließen.
- Die prognostizierten Umsatzrückgänge sind einer gründlichen Bewertung unterzogen worden, ob es infolgedessen zu städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kommen kann. Bezüglich des NVZ Puschkinstraße ist zu berücksichtigen, dass das Zentrum durch die Verlagerung und Erweiterung von Norma zuletzt gestärkt werden konnte und sich die Leerstände im südwestlichen Bereich der Puschkinstraße ausschließlich auf teils sanierungsbedürftige Kleinflächen beschränken, die aufgrund des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel nicht mehr marktgängig sind.

Im Gutachten von DLP wurden mehrere Szenarien betrachtet, u.a. auch, dass der Standort Schondorfer Mark wieder einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt wird. Da der Standort überplant wird, wäre es aber nicht sachgerecht gewesen, hierfür grundsätzlich eine Bestandsnutzung anzunehmen.



Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die Kritikpunkte der Cima die Aussagekraft der Gutachtenergebnisse nicht in Zweifel ziehen können und das Gutachten damit als Abwägungsgrundlage für das Planvorhaben herangezogen werden kann.

Hamburg/Dresden, 2. August 2018

Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung
Stadtplanung/Stadtentwicklung
Frau Katrin Schmidt
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 7. August 2018

Erwiderung auf die Plausibilitätsprüfung des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Lademann & Partner zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße durch die GMA

Sehr geehrte Frau Schmidt,

im Folgenden möchten wir gerne Stellung zur Plausibilitätsprüfung unseres Einzelhandelsgutachtens durch die GMA vom 25. Mai. 2018 beziehen, die von der Rewe Markt GmbH beauftragt worden ist und über die Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Bauleitplanverfahren zum SO Handel am Standort Ziegelstraße eingebracht wurde.

Voranzustellen ist zunächst, dass die GMA von der Rewe Markt GmbH und damit von einem potenziellen Wettbewerber des geplanten Verbrauchermarkts beauftragt worden ist, sich kritisch mit dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner (i.F. DLP) zu beschäftigen. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Rewe Markt GmbH versucht, die Planungen zum Standort Ziegelstraße zu behindern, um ihre derzeitige gute Wettbewerbsposition in Eilenburg abzusichern. Eine unabhängige und einflussfreie Prüfung unseres Gutachtens durch die GMA ist somit nicht gegeben.

Planungserfordernis:

DLP und GMA sind sich in ihrer Einschätzung einig, dass die zeitgleiche Ansiedlung von zwei Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels an den Standorten Ziegelstraße und Schondorfer Mark weder tragfähig noch ohne schädliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen möglich sein werden.

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



Ein Planerfordernis für den Standort Ziegelstraße stellt die GMA jedoch in Frage, da das mit der Planung Ziegelstraße verfolgte Ziel der Wiederherstellung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Eilenburg bereits mit der Revitalisierung des Standortes Schondorfer Mark erreicht werde.

Die Revitalisierung des Standorts Schondorfer Mark steht jedoch im vollen Gegensatz zu den im Einzelhandelskonzept von 2015 festgelegten Zielaussagen und Empfehlungen für die künftig anzustrebende Zentren- und Standortstruktur Eilenburgs. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Schondorfer Mark steht zudem nicht nur den Zielen des Einzelhandelskonzepts entgegen, sondern verstößt auch diametral gegen die Ziele der Raumordnung. Daher überplant die Stadt Eilenburg den Standort Schondorfer Mark mit dem Ziel, hier künftig keinen Einzelhandel mehr zuzulassen.

So geht es bei der Planung zum Standort Ziegelstraße auch nicht nur um die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, sondern auch um eine Funktionsverlagerung von einem peripher am Stadtrand gelegenen Standort zu einem in der geografischen Mitte der Stadt gelegenen und von allen Stadtteilen aus gut erreichbaren Standort. Die damit verbundene Einsparung von Zeit- und Wegekosten entspricht einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtplanung und begründet das Planungserfordernis.

Die GMA bezweifelt diesbezüglich, dass die Planung zum Standort Ziegelstraße Synergieeffekte mit der Innenstadt erzeugen wird, da die Innenstadt rund einen Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt liegt und keine fußläufigen Kundenaustauschbeziehungen zu erwarten seien.

Eine fußläufige Verbindung zwischen Planstandort Ziegelstraße und der Innenstadt wird sich aufgrund der räumlichen Entfernung in der Tat nicht herausbilden. Dennoch ist von Kopplungseffekten von Autokunden auszugehen. Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist das Ziel verbunden, die überörtliche Kundenansprache Eilenburgs gemäß der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu erhöhen. Am Planstandort werden z.T. auch Kunden einkaufen, die derzeit nicht in Eilenburg einkaufen. Gerade für die Umlandkunden ist die räumliche Entfernung zwischen Ziegelstraße und Innenstadt so gering, dass hier von Kopplungseffekten ausgegangen werden kann. Denn wenn der Fahrweg nach Eilenburg sowieso schon zurückgelegt worden ist, bietet es sich erst recht an, den Lebensmitteleinkauf in der Ziegelstraße mit weiteren Besorgungen in der Eilenburger Innenstadt zu koppeln; vor allem weil die Ziegelstraße direkt in die Torgauer Straße / Leipziger Straße übergeht und die aus dem westlichen sowie nord- und südwestlichen Umland kommenden Kunden zwangsläufig die Innenstadt durchfahren, wenn sie die Ziegelstraße anfahren wollen.

Zudem stellt der Standort Ziegelstraße keine Konkurrenz zur Innenstadt, sondern eine Ergänzung dar. Denn ein vergleichbares Angebot (großflächige Lebensmittelbetriebe,



Baumarkt) gibt es derzeit in der Innenstadt nicht. Am Standort Ziegelstraße wird es hingegen keine für die Eilenburger Innenstadt prägenden Nutzungen und Funktionen geben, so dass sich beide Standorte ergänzen und nicht duplizieren, was den Kundenaustausch fördert.

Bewertung des Mikrostandorts

Die Lageeinschätzungen von GMA und DLP sind weitgehend identisch. Weder wird der Standort eine fußläufige Versorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete übernehmen, noch wird es zu fußläufigen Kundenaustauschbeziehungen mit Innenstadt kommen.

Der Einschätzung der GMA, die MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit aus den Stadtteilen Eilenburgs sei als gut zu bewerten, aus dem Umland sei eine bequeme Erreichbarkeit jedoch nicht gegeben ist jedoch unzutreffend. Auch aus dem Umland ist der Standort gut zu erreichen. Sowohl von der B87 als auch von der B107 kann der Standort über die Achse Wurzenener Landstraße – Ziegelstraße – Torgauer Straße – Leipziger Straße – Bergstraße in drei bis fünf Fahrminuten erreicht werden.

Die GMA weist zudem daraufhin, dass der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und daher ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vorläge. Der Vorhabenstandort liegt zwar in der Tat weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch in einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LEP Sachsen 2013. Er befindet sich allerdings in der geografischen Mitte Eilenburgs und damit in einer sehr zentralen Lage innerhalb des Kernstadtgebiets. Damit stellt der Vorhabenstandort zwar keinen klassischen zentralen Versorgungsbereich dar und ist deshalb auch nicht als solcher im Einzelhandelskonzept definiert. Die Standortbegründung leitet sich aber aus der besonderen Siedlungsstruktur Eilenburgs ab. So ist die Kernstadt durch die Mulde in zwei Teile gegliedert (Eilenburg-Ost, Eilenburg-Mitte/Berg), die durch die Ziegelstraße miteinander verbunden sind. Die Mulde bildet dabei zusammen mit den begleitenden Grünflächen und Wiesen eine starke naturräumliche Barriere aus. Ziel der Planung ist es, einen Versorgungsstandort mittel-zentraler Prägung zu etablieren, der sich in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und damit von beiden Stadtteilen aus gut erreicht werden kann. Innerhalb der im östlichen und im westlichen Stadtgebiet ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche gibt es keine Flächenpotenziale, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt sowie für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernimmt, ermöglichen würde.

Zudem nimmt die Stadt mit der Planung auch eine Funktionsverlagerung von einem in peripherer Stadtrandlage verorteten Versorgungsstandort (Schondorfer Mark) in Richtung der geografischen Mitte des Stadtgebiets vor, was im Sinne des Integrationsgebots ist.



Denn der Standort Schondorfer Mark ist durch die B87 vom Kernsiedlungsgebiet Eilenburgs deutlich abgeschnitten und verfügt über keinerlei Wohngebietsbezug. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden. Diese Funktionsverlagerung vom Stadtrand in die Mitte der Stadt ist bei der Würdigung des Integrationsgebots zu berücksichtigen.

Die von DLP getroffene Einschätzung, dass eine Neuansiedlung eines Baumarkts an der Ziegelstraße über den bereits bestehenden Toom-Baumarkt am Standort Schondorfer Mark hinaus – marktseitig betrachtet – ausgeschlossen werden kann, wird von der GMA mit dem Hinweis angezweifelt, dass diese Annahme unbegründet bliebe und durch das Beispiel Wurzen (zwei Baumärkte) auch widerlegt werde.

Auf Seite 23 des Gutachtens wird ausführlich dargelegt, warum marktseitig ausgeschlossen werden kann, dass sich ein zweiter Baumarkt in Eilenburg ansiedeln wird. Unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum reicht das Nachfragepotenzial nicht aus, um zwei Baumärkte rentabel in Eilenburg betreiben zu können.

Bezüglich Wurzen sei darauf hingewiesen, dass hier neben einem Obi Bau- und Gartenfachmarkt lediglich ein Anbieter der Raiffeisen Handelsgenossenschaft (RHG) ansässig ist. Dieser übernimmt zwar in Teilen auch Funktionen eines klassischen Baumarkts, ist aber vor allem auch als Baustoffhändler einzuordnen und generiert einen Teil seines Umsatzes mit gewerblichen Kunden. Die Einwohnerzahl im Mittelbereich von Wurzen ist zwar, wie von der GMA angegeben, kleiner als im Mittelbereich von Eilenburg. Allerdings würde das Einzugsgebiet eines potenziellen Baumarkts am Standort Ziegelstraße gar nicht den vollständigen Mittelbereich erfassen. Das tatsächliche Kundenpotenzial fällt also geringer aus.

Die GMA moniert weiterhin, dass das DLP-Gutachten für den Baumarkt von max. 10 % Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Sortimente gem. Eilenburger Liste ausgehe, in den textlichen Festsetzungen aber ein Anteil von 12 % festgesetzt werde. Auf der Seite 11 im DLP-Gutachten wird eindeutig dargelegt, dass sich der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente auf 12 % bemisst, wovon maximal 10 % auf zentrenrelevante Sortimente entfallen dürfen. Auch den späteren Berechnungen im Gutachten liegen genau diese Flächenanteile zu Grunde (siehe u.a. Tabelle 25). DLP haben also mitnichten nur einen Randsortimentsanteil von 10 % für den Baumarkt geprüft.

Vergleich der Standorte Ziegelstraße und Schondorfer Mark

Die GMA vertritt diesbezüglich folgende Einschätzung

- *Beide Standorte sind als dezentral einzustufen, wobei eine städtebauliche Integration nicht gegeben ist.*



- *Beide Standorte liegen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und auch außerhalb einer zumutbaren fußläufigen Distanz zur Innenstadt (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Eilenburg ca. 600 m).*
- *Beide Standorte übernehmen keine bzw. allenfalls eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen, werden aber der mittelzentralen Versorgungsfunktion dienen.*
- *Im Hinblick auf die Versorgung der umliegenden Gemeinden im Mittelbereich Eilenburg ist der Standort Schondorfer Mark durch die Lage an der Ortsumgehung der B87 mit dem Pkw grundsätzlich günstig und aus verkehrlicher Sicht stadtverträglich zu erreichen. Grundsätzlich verfügt auch der Standort Schondorfer Mark über eine vorhandene Bushaltestelle direkt im Eingangsbereich.*
- *Durch die städtische Randlage des Standortes Schondorfer Mark sind geringere wettbewerbliche Effekte auf die innerstädtischen Nahversorgungslagen und -zentren in Eilenburg zu erwarten, als dies beim Standort Ziegelstraße der Fall ist: So stellt der Standort Ziegelstraße durch die zentralere Lage an der Verbindungsachse zwischen Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost eine zumindest aus diesen beiden Stadtteilen mit dem PKW und ÖPNV schnell zu erreichende Einkaufsalternative dar, wobei hier erhöhte Wettbewerbseffekte bzw. Kaufkraftabzüge aus den vorhandenen, integriert gelegenen Nahversorgungslagen bzw. -Zentren absehbar sind. Im Gegensatz dazu dient der Standort Schondorfer Mark stärker der Versorgung des Umlandes, da der Wege- oder Zeitaufwand für den Kunden aus der Kernstadt Eilenburg höher ist, als dies beim Standort Ziegelstraße der Fall ist. Damit tritt der Standort Schondorfer Mark weniger stark in den Wettbewerb mit den Nahversorgungslagen bzw. -Zentren in Eilenburg.*

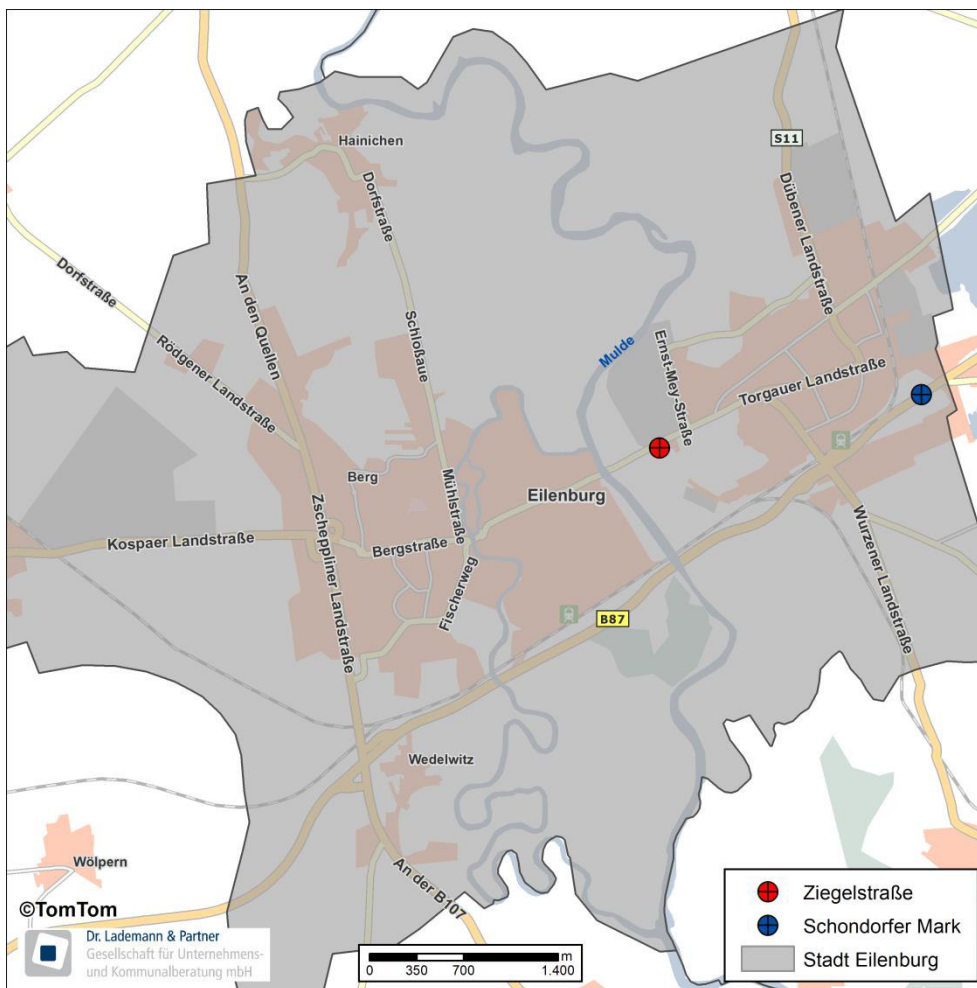
In der Gesamtbetrachtung kommt die GMA zum Ergebnis, dass im Vergleich beider Standorte keine plausiblen Gründe für den Standort Ziegelstraße erkennbar seien, die eine Funktionsverlagerung vom Standort Schondorfer Mark rechtfertigen. Dies ist mitnichten so.

Die GMA erkennt bei ihrer Einschätzung vollständig, dass sich der Planstandort Ziegelstraße in der geografischen Mitte der Kernstadt befindet, während der Standort Schondorfer Mark am äußersten Stadtrand liegt. Der Trassenverlauf der B87 sowie die Bahngleise wirken hier zudem als starke städtebauliche Barrieren und schneiden den Standort vom Siedlungskörper ab. Eine attraktive und funktionierende Anbindung für Fußgänger und Radfahrer besteht nicht. Der Standort Ziegelstraße befindet sich dagegen direkt zwischen den beiden Kernstadtteilen Eilenburg-Ost und Eilenburg-Mitte. Von einer dezentralen Lage kann im Gegensatz zum Standort Schondorfer Mark nicht gesprochen werden.

Der Standort Ziegelstraße kann von allen Stadtteilen aus gut erreicht werden. Dies spart Zeit- und Wegekosten und reduziert das Verkehrsaufkommen. Zudem passieren alle Buslinien den Standort und sorgen somit für eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer anzustrebenden ressourcen-



schonenden Stadtentwicklung kommt der ÖPNV-Anbindung von Versorgungsstandorten eine große Bedeutung zu.



Wie der Karte entnommen werden kann, ist der Standort Schondorfer Mark aufgrund seiner abseitigen Lage allenfalls für die Bewohner des östlichen Stadtgebiets gut zu erreichen. Mit dem Bau der Ortsumgehung für die B87 ging aber die direkte Anbindung an die B87 verloren. Die Erschließung erfolgt seitdem über eine extra für den Markt neu angelegte Zufahrtsstraße, die erst nach Passieren von zwei Ampelanlagen erreichbar ist. Die von der GMA als günstig hervorgehobene verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts Schondorfer Mark ist also tatsächlich mit erheblichen Abstrichen versehen. Auch vom östlichen Stadtgebiet aus kann der Standort nur umständlich über die Wurzenener Landstraße erreicht werden, da die Bahntrasse und die B87 keine Querungsmöglichkeiten für den MIV aufweisen.



Die Stadt verfolgt im Einklang mit dem 2015 aufgestellten Einzelhandelskonzept das Ziel einer Funktionsverlagerung vom Standort Schondorfer Mark an den Standort Ziegelstraße, um einen für alle Bewohner Eilenburgs gleichermaßen gut zu erreichenden Versorgungsstandort zu etablieren und dem im BauGB und der Raumordnung verankerten Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ zu entsprechen.

Dass der Standort Schondorfer Mark nach Einschätzung der GMA weniger stark mit den Nahversorgungslagen in den Wettbewerb treten soll, kann nicht nachvollzogen werden. Derzeit gibt es im gesamten Stadtgebiet keinen mit der geplanten Ansiedlung an der Ziegelstraße (oder am Standort Schondorfer Mark) vergleichbaren Wettbewerber. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Markt unabhängig von der Standortlage von den Eilenburgern stark nachgefragt werden wird und sich somit auch auf das gesamte Stadtgebiet auswirken wird. Es ist zwar richtig, dass die Wirkungen auf einen Standort umso höher ausfallen je näher dieser zum Vorhabenstandort liegt; dieser Logik zufolge müssten die Auswirkungen einer Ansiedlung am Standort Schondorfer Mark aber vor allem die Standorte im östlichen Stadtgebiet überproportional stark betreffen (was auch die Wirkungsanalyse von DLP für das Ansiedlungsszenario am Standort Schondorfer Mark ergibt). Vor allem für das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße sowie für die Nahversorgungslagen Gabelweg und Wurzener Platz wären somit erhebliche Umsatzrückgänge erwartbar. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße führt dagegen aufgrund der zentralen Lage zu einer relativ gleichmäßigen Verteilung der Wirkungen im Raum.

Anders als die GMA suggeriert, stünde auch ein Verbrauchermarkt am Standort Schondorfer Mark im Wettbewerb mit den Nahversorgungslagen. Die Aussage der GMA, dass der Standort Schondorfer Mark kaum Einzugsbereichsüberschneidungen mit den Nahversorgungszentren und -lagen in Eilenburg aufweise, muss entschieden zurückgewiesen werden. Natürlich würde auch ein Verbrauchermarkt am Standort Schondorfer Mark ein weitläufiges Einzugsgebiet ansprechen, dessen Kernbereich das gesamte Stadtgebiet umfasst. Gerade weil der Standort praktisch nur mit dem Auto anfahrbar ist, lässt sich dem Standort kein originäres fußläufiges Einzugsgebiet zuordnen. Der Kernbereich des Einzugsgebiets umfasst also auch die Einzugsgebiete der Nahversorgungslagen. Auch ein Verbrauchermarkt am Standort Schondorfer Mark hätte demnach die von der GMA für den Standort Ziegelstraße prognostizierten Umorientierungen von Kunden zu Lasten der fußläufig erreichbaren Märkte in Nahversorgungslagen und Zentren zur Folge. Dies wäre nur dann nicht der Fall, wenn die Umsätze am Standort Schondorfer Mark nahezu ausschließlich mit Umlandkunden generiert werden würden, was nachweislich der Wirkungsanalyse von DLP nicht der Fall ist und eine völlig unrealistische Annahme darstellen würde.



Unabhängig davon verfolgt die Stadt mit dem Planstandort Ziegelstraße die Umsetzung der im Einzelhandelskonzept definierten Ziele. So sollen die Versorgungsstrukturen zentralisiert und für alle Bewohner Eilenburgs in gut erreichbarer Lage gebündelt werden, um Kaufkraft im Kernstadtgebiet zu halten und Abflüsse an die Peripherie zu minimieren. Dies ist auch im Sinne des Integrationsgebots. Der Standort Ziegelstraße offeriert dabei deutlich größere Chancen auf Kopplungseffekte mit der Innenstadt als der Standort Schondorfer Mark. So durchfahren die aus dem westlichen sowie nord- und südwestlichen Umland kommenden Kunden zwangsläufig die Innenstadt, wenn sie die Ziegelstraße anfahren wollen. Umlandkunden, die den Standort Schondorfer Mark aufsuchen wollen, werden dagegen über die das Kernstadtgebiet umgebenden Bundesstraßen direkt zum Standort geleitet und kommen nicht an der Innenstadt vorbei. Die Innenstadt liegt rd. vier Kilometer entfernt und kann vom Standort Schondorfer Mark nicht direkt angefahren werden. Kopplungseffekte sind insofern nicht zu erwarten. Von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland würde nur der Standort Schondorfer Mark an der Peripherie profitieren, nicht aber die integriert gelegenen Versorgungsstandorte.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Grenzstraße

Die GMA kann nicht nachvollziehen, warum DLP dem Rewe-Markt im NVZ Grenzstraße eine marktbeherrschende Stellung zuschreibt, obwohl die Verkaufsflächengröße nach Einschätzung von DLP einem Verbrauchermarkt mittelzentraler Prägung nicht gerecht wird.

Die marktbeherrschende Stellung von Rewe ergibt sich auch der Tatsache, dass es im gesamten Untersuchungsraum (Eilenburg + Umland) keinen typgleichen oder typähnlichen Verbrauchermarkt gibt. Die Angebotsstruktur ist durch ein starkes Übergewicht an Discounter geprägt. Der Rewe-Markt wird aufgrund dieses Alleinstellungsmerkmals aus dem gesamten Stadtgebiet angefahren und generiert darüber seine starke Marktposition.

Weiterhin führt die GMA aus, dass die geplante Erweiterung von Rewe auf 1.800 qm der von DLP angeführten betriebsoptimalen Größe eines Verbrauchermarkts entspräche und suggeriert damit, dass es der Ansiedlung des Planvorhabens an der Ziegelstraße nicht bedürfen würde, da künftig bereits ein großer Verbrauchermarkt in Eilenburg ansässig sein würde.

Dabei verkennt die GMA allerdings die spezifische Standortlage von Rewe im Nahversorgungszentrum Grenzstraße. Der Markt befindet sich in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet und ist damit sowohl für die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Eine überörtliche Kundenansprache wird Rewe an diesem Standort auch mit 1.800 qm nicht erreichen. Angesichts des im Einzelhandelskonzept definierten Versorgungsauftrags eines Nahversorgungszentrums wäre es auch nicht konzeptkonform, wenn dieser Markt eine überörtliche Kundenansprache generieren würde. Die Erweiterung auf 1.800 qm ist aus Sicht von DLP gleichwohl



notwendig, um sich zukunftsfähig aufzustellen und gegenüber den Discounter mit entsprechender Sortimentsvielfalt und -kompetenz sowie mit hohem Einkaufskomfort profilieren zu können.

Ein großer Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs sowohl hinsichtlich der Größendimensionierung als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird, würde auch weiterhin fehlen. Die Erweiterung Rewes wird jedenfalls die seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark zurückgegangene überörtliche Kaufkraftbindung Eilenburgs nicht ausgleichen können.

DLP weisen für den Rewe-Markt eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 € pro qm Verkaufsfläche aus. Die GMA ordnet diesen Wert als nur leicht überdurchschnittlich ein und erkennt daraus keine marktbeherrschende Stellung. Nach Angaben der GfK (auf Basis Trade Dimensions) im Retail Real Estate Report 2017/2018 der Hahn Gruppe erzielen Rewe-Märkte im Schnitt eine Flächenproduktivität von rd. 4.000 € je qm Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der restriktiven Rahmenbedingungen, die durch die siedlungsintegrierte Standortlage ohne Anbindung an überörtliche Verkehrsträger und das deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau Eilenburgs geprägt sind, erreicht Rewe hier somit eine Flächenproduktivität, die unter normalen Wettbewerbsbedingungen nicht zu erzielen wäre. Unter den gegebenen Umständen entsprechen die 4.200 € je qm Verkaufsfläche somit durchaus einer starken Marktstellung.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass DLP eine Worst-Case-Prognose durchgeführt haben. Hätte DLP den Bestandsumsatz des Rewe-Markts angesichts der starken Marktstellung noch höher angesetzt, würde dies im Rechenmodell zu einem geringeren prozentualen Umsatzrückgang führen.

Für die von DLP ermittelte Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 9 % für das NVZ Grenzstraße schließt die GMA schädliche Auswirkungen nicht gänzlich aus. Nach Einschätzung der GMA werden die Umsatzrückgänge aufgrund der direkten Wettbewerbsbeziehung zwischen Rewe und Edeka höher ausfallen und die geplante Markterweiterung zum Zwecke der Bestandssicherung verhindern. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots sei daher nach Einschätzung der GMA wahrscheinlich.

Die ermittelten 9 % Umsatzrückgang für das NVZ Grenzstraße sind das Ergebnis einer sachgerecht durchgeführten Wirkungsprognose. Von einer Betriebsgefährdung gehen DLP insbesondere deshalb nicht aus, weil die Umsatzrückgänge durch die geplante Erweiterung weitgehend kompensiert werden können. Wird der Rewe-Markt modernisiert und zukunftsfähig aufgestellt, ist er auch robuster gegenüber wettbewerblichen Veränderungen. Dies



ist bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots schließen DLP daher aus.

Kritische Würdigung der Auswirkungsanalyse

Die GMA prüft das Gutachten von DLP anhand der vom OVG NRW in der sog. „Preussen-Park-Entscheidung“ aufgestellten Anforderungen an die gutachterliche Tätigkeit.

Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode

Nach Einschätzung der GMA entspricht das DLP-Gutachten formal dem Aufbau eines Marktgutachtens. Bei der Bewertung des Mikrostandorts sowie der Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung seien jedoch grundlegende Defizite vorhanden, die das Gutachten als Bewertungsgrundlage ungeeignet machen sollen.

Im Einzelnen moniert die GMA, dass DLP im Einleitungskapitel nicht darauf hinweisen, dass im Falle einer Ansiedlung eines vergleichbaren Lebensmittelvollsortimenters am Standort Schondorfer Mark eine Weiterverfolgung des Vorhabens an der Ziegelstraße unvereinbar mit gesetzlichen und planerischen Vorgaben ist. Dieser Hinweis ist von DLP jedoch bewusst unterblieben, da ja über das Gutachten überhaupt erst ermittelt werden sollte, mit welchen Auswirkungen zu rechnen sei, wenn zwei Vollsortimenter in Eilenburg angesiedelt werden.

Des Weiteren führt die GMA aus, dass die zum Standort Ziegelstraße gezogenen Schlussfolgerungen in Kapitel 2 hinsichtlich der städtebaulichen Integration grundlegend falsch seien und eine Verletzung des raumordnerischen Integrationsgebotes durch die Ansiedlung des E-Centers vorliege. Rein formal wird die Planung dem Integrationsgebot in der Lesart des LEP Sachsen in der Tat nicht gerecht, da der Standort keinem zentralen Versorgungsbereich zugewiesen ist. Die Planung trägt aber der besonderen stadtstrukturellen Ausgangslage Eilenburgs Rechnung, die durch die Zweiteilung des Kernstadtgebiets infolge der naturräumlichen Barriere des Laufs der Mulde geprägt ist. Der Planstandort liegt in der geografischen Mitte der Stadt und ist somit von allen Stadtteilen aus gut erreichbar. Dies spart Zeit- und Wegekosten und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer ressourcenschonenden Stadtplanung.

Zudem nimmt die Stadt mit der Planung auch eine Funktionsverlagerung von einem in peripherer Stadtrandlage verorteten Versorgungstandort (Schondorfer Mark) in Richtung der geografischen Mitte des Stadtgebiets vor, was im Sinne des Integrationsgebots ist. Denn der Standort Schondorfer Mark ist durch die B87 vom Kernsiedlungsgebiet Eilenburgs deutlich abgeschnitten und verfügt über keinerlei Wohngebietsbezug. Auch eine



ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden. Diese Funktionsverlagerung vom Stadtrand in die Mitte der Stadt ist bei der Würdigung des Integrationsgebots zu berücksichtigen.

Zu Kapitel 4 führt die GMA an, dass eine Verletzung des Kongruenzgebots vorläge, da das abgegrenzte Einzugsgebiet der beiden Standorte über den Mittelbereich hinausreicht. Der Verweis auf die grundsätzlich höhere Einwohnerzahl im Mittelbereich im Vergleich zum abgegrenzten Einzugsgebiet sei nicht ausreichend. Der von DLP angeführte Verweis soll lediglich verdeutlichen, dass das Einzugsgebiet des Vorhabens nicht den gesamten raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich erreicht. Die Bewertung des Kongruenzgebots erfolgte anhand der Frage, wie hoch der Umsatzanteil des Vorhabens ist, der außerhalb des Einzugsgebiets erzielt wird. Eine Überschreitung des Mittelbereichs allein führt jedoch noch nicht zu einer Verletzung des Kongruenzgebots. Entscheidend ist, ob diese wesentlich ist, was im Falle des EDEKA-Vorhabens verneint werden kann, da deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert wird, die außerhalb des Mittelbereichs leben.

Bezüglich des Kapitels 5 moniert die GMA, dass im DLP-Gutachten eine Untersuchung der Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in Teilen des Mittelbereichs (v.a. in Bad Dübén) fehlen würde. DLP haben eine flächendeckende Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets vorgenommen. Nicht alle Teile des Mittelbereichs (z.B. Bad Dübén) sind jedoch dem Einzugsgebiet zugeordnet und wurden daher auch nicht erhoben. Dies ist legitim, weil in diesen Teilen des Mittelbereichs keine signifikanten Auswirkungen mehr zu erwarten sind. Gleichwohl erfolgte ein sekundärstatistischer Abgleich mit den Bestandsdaten an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zur Einordnung der regionalen Wettbewerbssituation.

Zu Kapitel 6 schreibt die GMA, dass die Wirkungsprognose gravierende methodische Mängel habe, auf die dann später genauer eingegangen wird. Die Wirkungsprognose ist plausibel und entspricht gutachterlichen Standards der Wirkungsberechnung. Gravierende methodische Mängel bestehen nicht.

Die Schlussfolgerungen in Kapitel 7 seien aus Sicht der GMA falsch, da der Standort Ziegelstraße fehlerhaft bewertet worden sei und die Umsatzumverteilungsberechnung nicht nachvollzogen werden können. Auch dieser Vorwurf ist mit Verweis auf die plausible Wirkungsberechnung und die oben erfolgte Erläuterung zur Mikrostandortbewertung nicht haltbar.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass das DLP-Gutachten sehr wohl dazu geeignet ist, als Bewertungsgrundlage im B-Planverfahren herangezogen zu werden, da keine grundlegenden Defizite zu erkennen sind.

Zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrundeliegenden Sachverhalts

Die meisten getroffenen Annahmen von DLP sind aus der Sicht der GMA korrekt. Grundsätzliche Mängel bestünden jedoch bei folgenden Aspekten:



- *Der Standort Ziegelstraße ist aus der Sicht von GMA nicht städtebaulich integriert und liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Laut GMA besteht die Gefahr eines Kaufkraftabzugs mit negativen Folgen für die Bestandssicherung und die aktuell ausgewogene Nahversorgungsstruktur.*

Auf die Frage der Integration des Vorhabenstandorts wurde bereits eingegangen. Kaufkraftabzüge von Bestandsstandorten sind zwar zu erwarten; die Ergebnisse der Wirkungsprognose zeigen jedoch, dass sich diese in einer Größenordnung bewegen, die kein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erwarten lassen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Nahversorgungsstruktur zwar hinsichtlich der räumlichen Abdeckung ausgeglichen ist, jedoch ein erhebliches qualitatives Defizit besteht. So sind vollsortimentierte Anbieter deutlich unterrepräsentiert und es mangelt an einem großen, für alle Bewohner Eilenburgs gleichermaßen komfortabel zu erreichenden Verbrauchermarkts, der die mittelzentrale Versorgungsfunktion Eilenburgs ausfüllt.

- *Aus der Sicht der GMA entspricht es keinem realitätsnahen worst-case-Ansatz, dass in der Wirkungsprognose von einem erheblichen Kaufkraftrückholeffekt ausgegangen werde. Zudem fehle die Beurteilung möglicher Auswirkungen an Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Kaufkraftrückholeffekten betroffen sind.*

DLP gehen davon aus, dass der geplante Markt an der Ziegelstraße seinen Umsatz zu einem Anteil in Höhe von rd. 50 % aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert. Dem liegt die gutachterliche Annahme zu Grunde, dass die Kaufkraftbindung in Eilenburg im Periodischen Bedarf von aktuell 78 % auf künftig 86 % und die Kaufkraftabschöpfung aus der Umlandzone von aktuell 26 % auf künftig 35 % gesteigert werden kann. Die Annahmen zur Rückholung von Kaufkraftabflüssen bewegen sich also in einem angemessenen Rahmen. Auch bei einem worst-Case-Ansatz kann nicht unbeachtet bleiben, dass derzeit ein signifikanter Kaufkraftabfluss aus Eilenburg besteht, der durch das Vorhaben zurückgeholt werden kann. Genauso wenig unbeachtet bleiben kann, dass das Mittelzentrum Eilenburg – obwohl es im näheren Umland keine weiteren zentralen Orte gibt – nur einen verhältnismäßig kleinen Teil des Kaufkraftpotenzials abschöpfen kann.

Die rd. 6,5 Mio. € Umsatz, die das Vorhaben aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert und außerhalb des Einzugsgebiets wirksam werden, verteilen sich auf eine Vielzahl von Zentralen Orten, die allesamt leistungsfähige Versorgungsstrukturen aufweisen (v.a. Delitzsch, Torgau, Wurzen, Taucha, Leipzig). Auf einzelne Betriebe bezogen, werden die Auswirkungen kaum die Spürbarkeitsschwelle überschreiten, weshalb auf eine detaillierte Wirkungsprüfung an Orten außerhalb des Einzugsgebiets verzichtet wurde. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die umliegenden zentralen



Orte im Gegensatz zu Eilenburg über große Verbrauchermärkte verfügen, die deren zentralörtliche Versorgungsfunktion absichern. Die Mittelzentren Wurzen, Delitzsch und Torgau verfügen über große Kaufland-Verbrauchermärkte. Sogar das Grundzentrum Taucha weist einen Kaufland-Standort auf. Eilenburg hat also gegenüber den umliegenden zentralen Orten seit der Aufgabe des Marktkauf-SB-Warenhauses einen klaren Nachholbedarf, der überhaupt erst zu den Kaufkraftabflüssen führte. Insofern ist es auch legitim, dass Eilenburg sich Kaufkraft, die an umliegende Zentrale Orte abfließt, wieder zurückholt. Diese zentralen Orte können auch nicht für sich beanspruchen, Kaufkraft aus dem Mittelbereich Eilenburg abzuziehen, da ihnen hierfür gar kein Versorgungsauftrag zusteht.

- *Die GMA geht davon aus, dass bezogen auf das NVZ Grenzstraße intensive Wettbewerbswirkungen zu erwarten seien, welche einer Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gefährden würden.*

Auch DLP gehen aufgrund der Angebotsüberschneidungen zwischen vollsortimentierten Anbietern von signifikanten Wettbewerbswirkungen zwischen dem EDEKA-Vorhaben und dem Rewe-Markt im NVZ Grenzstraße aus, wenngleich der Rewe-Markt mit rd. 2,5 km bereits relativ weit entfernt liegt. Mit der geplanten Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts wird der Standort aber eine Stärkung der Funktionswahrnehmung als Nahversorgungsstandort erfahren. Das Genehmigungsverfahren läuft bereits, so dass von einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens ausgegangen werden kann. Schon heute profitiert der Rewe-Markt von seiner marktbeherrschenden Stellung als einziger vollwertiger Verbrauchermarkt im gesamten Untersuchungsraum und erwirtschaftet darüber überdurchschnittlich hohe Umsätze. Zwar wird diese marktbeherrschende Stellung künftig verlorengehen, aufgrund der soliden Umsatzbasis wird der Rewe-Markt aber auch weniger sensibel auf Umsatzrückgänge reagieren, so dass eine Betriebsgefährdung und damit eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums ausgeschlossen werden kann. In jedem Falle ist festzuhalten, dass ein Mittelzentrum Eilenburg mehr als einen leistungsfähigen Verbrauchermarkt verträgt und neben dem geplanten EDEKA-Markt auch der Rewe-Markt in der Grenzstraße tragfähig weiterbetrieben werden kann, zumal wenn er modernisiert und neu aufgestellt wird.

- *Laut GMA könne – auch wenn DLP dies für unwahrscheinlich halten – eine zeitgleiche Entwicklung der Standorte Ziegelstraße und Schondorfer Mark sehr wohl stattfinden, was jedoch städtebaulich und raumordnerisch unverträglich und damit unzulässig wäre.*

Auch DLP kommen zu dem Ergebnis, dass eine zeitgleiche Entwicklung beider Standorte städtebaulich und raumordnerisch unverträglich ist und entsprechend dafür Sorge zu tragen ist, dass der Standort Schondorfer Mark überplant wird, wenn das Ver-



fahren an der Ziegelstraße weitervorangetrieben werden soll. Gleichwohl erscheint es nach Einschätzung von DLP in der Tat unwahrscheinlich, dass beide Standorte tatsächlich durch typgleiche Lebensmittelanbieter (z.B. EDEKA und Rewe) belegt werden, zumal es in der Grenzstraße schon einen Rewe-Markt gibt. Das begrenzte Nachfragepotenzial lässt eher darauf schließen, dass entweder die Ziegelstraße oder der Standort Schondorfer Mark belegt werden. Die derzeit in die Diskussion gebrachte Ansiedlung von Rewe am Standort Schondorfer Mark verwundert auch deshalb, weil der Standort jahrelang unbesetzt gewesen ist und ausgerechnet jetzt wiederbelegt werden soll, wo an anderer Stelle ein Wettbewerbsvorhaben realisiert werden soll. Eher erscheint die Rewe-Ansiedlung als „Feigenblatt“ zur Verhinderung der Planung an der Ziegelstraße.

Nachvollziehbarkeit der Ergebnisbegründung:

Die GMA bescheinigt der Wirkungsprognose von DLP, dass diese anerkannten Standards der Markt- und Handelsforschung entspricht und hebt positiv hervor, dass auf einen Prognosehorizont 2020 Bezug genommen wird. Nicht nachvollziehbar sei jedoch, welche Teile des Umsatzes innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets umverteilt werden. Kritisch sei hierbei, dass nicht angegeben werde, wie hoch die Nachfrageabflüsse aktuell sind und dass die Kaufkraftrückholung zu einer gravierenden Minderung der Umverteilungseffekte innerhalb des Einzugsgebiets führen. So werde für das EDEKA-Vorhaben davon ausgegangen, dass nur 37 % des Vorhabenumsatzes (rd. 4,7 Mio. €) innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant sind und 63 % des Umsatzes als Kaufkraftzufluss von außerhalb angesetzt. Eine Herleitung, woraus sich die konkrete Höhe der Kaufkraftrückholung bemisst, fehle im Gutachten.

Für den EDEKA-Markt an der Ziegelstraße wird von einem Gesamtumsatz in Höhe von rd. 13,9 Mio. € ausgegangen (Tabelle 17). Davon entfallen rd. 12,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf. Abzgl. eines Streuumsatzanteils in Höhe von rd. 10 % (rd. 1,3 Mio. €) werden rd. 11,6 Mio. € in die Wirkungsprognose eingestellt (Tabelle 29). Bereinigt um die Effekte des Marktwachstums sind davon zunächst 11,1 Mio. € im Einzugsgebiet umverteilungsrelevant. Nach Berücksichtigung der Effekte einer Rückholung von Kaufkraftabflüssen in Höhe von rd. 6,5 Mio. € verbleiben noch rd. 4,7 Mio. €, die tatsächlich im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets umverteilt werden. Insgesamt werden von dem Vorhabenumsatz im periodischen Bedarf also rd. 37 % innerhalb des Einzugsgebiets umverteilt. Etwa 4 % des Vorhabenumsatzes werden durch das Marktwachstum kompensiert. Rd. 10 % des Vorhabenumsatzes generieren sich aus Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Einzugsgebiets (Streuumsätze) und rd. 49 % des Vorhabenumsatzes stammen aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen, die derzeit aus dem Einzugsgebiet an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets verlorengeht.



Insofern stimmt es zwar, dass insgesamt 63 % des Vorhabenumsatzes nicht innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant sind, die Aussage der GMA, dass diese 63 % aus dem Kaufkraftzufluss von außerhalb resultieren, ist jedoch nicht richtig. So wird von der GMA zum einen unterschlagen, dass 4 % des Vorhabenumsatzes aus dem Marktwachstum kompensiert werden und zum anderen werden die Streuumsätze und die Rückholung von Kaufkraftabflüssen fälschlicherweise als „Kaufkraftzuflüsse von außerhalb“ zusammengefasst. Ein Kaufkraftzufluss von außerhalb findet jedoch nur in Höhe von rd. 10 % in Form von Streuumsätzen statt. Bei der Rückholung von Kaufkraftabflüssen handelt es sich dagegen nicht um ein Kaufkraftzufluss von außerhalb, sondern um Kaufkraft, die innerhalb des Einzugsgebiets vorhanden ist, die derzeit jedoch aus dem Einzugsgebiet abfließt und lediglich „zurückgeholt“ wird. Dies ist auch im Hinblick auf die raumordnerische Bewertung des Vorhabens ein entscheidender Unterschied. Zumindest die Kaufkraftabflüsse aus dem Mittelbereich, die mit der Vorhabenrealisierung wieder zurückgeholt werden, sind raumordnerisch überhaupt nicht zu beanstanden, da sie formal dem Mittelzentrum Eilenburg zugeordnet sind.

Die Höhe der Kaufkraftrückholung ist das Ergebnis einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung: Für Eilenburg wird von einem Umsatzvolumen im periodischen Bedarf in Höhe von rd. 40,6 Mio. € ausgegangen (Tabelle 11). Dieses resultiert aus einer angenommenen Kaufkraftbindung in Höhe von rd. 31,1 Mio. € (rd. 78 %) zzgl. Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland in Höhe von rd. 9,5 Mio. €. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf von rd. 103 % für Eilenburg. DLP gehen davon aus, dass die Nachfragebindung in Eilenburg mit der Vorhabenrealisierung bis auf etwa 86 % gesteigert werden kann, was für ein Mittelzentrum unter Berücksichtigung der konkreten Angebotssituation im Untersuchungsraum in jedem Falle als angemessen zu beurteilen ist. Für diese Einschätzung greift DLP auch auf die über 30-jährige Erfahrung als Gutachter zurück und die Auswertung zahlreicher empirisch abgesicherter Informationen zu Kaufkraftbindungen von Mittelzentren. Aus der Erhöhung der Kaufkraftbindung von 78 % auf 86 % ergibt sich ein Umsatzvolumen von rd. 3,2 Mio. €.

Auch aus dem Umland fließt derzeit Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet ab und zwar in erheblichem Maße. Lediglich etwa 38 % der Kaufkraft werden aktuell gebunden (rd. 13,7 Mio. €), rd. 62 % der vorhandenen Kaufkraft (rd. 22,4 Mio. €) fließen an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets ab. Zzgl. von Kaufkraftzuflüssen in Höhe von geringen rd. 1,2 Mio. € ergibt sich für die Umlandzone ein Umsatzpotenzial von rd. 14,9 Mio. €, woraus eine Zentralität von rd. 41 % resultiert (Tabelle 11). DLP gehen davon aus, dass die Kaufkraftabflüsse um etwa 3,3 Mio. € reduziert werden können. Dies entspricht der Annahme, dass etwa 15 % der aktuell bestehenden Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des



Einzugsgebiets künftig auf Eilenburg umgelenkt werden können (3,3 von 22,4). Auch dies stellt keine überzogene Erwartung dar.

Wie die Zahlen zeigen, fällt die Rückholung der Kaufkraftabflüsse nur deshalb so hoch aus, weil die aktuelle Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet verhältnismäßig gering ausgeprägt ist und signifikante Abflüsse an umliegende Standorte bestehen. Das EDEKA-Vorhaben bietet ein hohes Potenzial, einen Teil dieser Kaufkraftabflüsse wieder zurückzuholen, wie es bereits der Fall war, als in Eilenburg noch das Marktkauf-SB-Warenhaus ansässig gewesen ist.

Auch die BBE geht im Rahmen des Einzelhandelskonzepts von 2015 im Übrigen von erheblichen Kaufkraftrückholeffekten im Falle der Vorhabenrealisierung aus (Seite 38 im Einzelhandelskonzept), woran sich DLP ebenfalls orientiert haben. Die BBE nimmt an, dass zwischen 25 und 30 % des Vorhabenumsatzes im Stadtgebiet von Eilenburg umverteilungsrelevant sind, bei einem zu erwartenden Kaufkraftzufluss aus dem Umland in Höhe von rd. 8 Mio. €. Nach den Berechnungen von DLP werden rd. 27 % des Vorhabenumsatzes innerhalb des Eilenburger Stadtgebiets umverteilt, bei einem Kaufkraftzufluss aus dem Umland in Höhe von rd. 8,1 Mio. € (Zone 2 + Streuumsätze). Die Annahmen von DLP decken sich damit weitgehend mit den Annahmen der BBE und sind plausibel.

Des Weiteren äußert die GMA die Kritik, dass die Einzugsgebietsabgrenzung nicht dem zugeordneten räumlichen Verflechtungsbereich entspreche. Hierzu ist zu entgegnen, dass die Abgrenzung von Einzugsgebieten grundsätzlich nicht anhand von raumordnerischen Festlegungen erfolgt, da diese für den Verbraucher in seinem Einkaufsverhalten weder wahrnehmbar noch relevant sind. Bei der Abgrenzung von Einzugsgebieten erfolgt eine Einschätzung darüber, aus welchem räumlichen Bezugsraum ein Vorhaben regelmäßig Kunden zieht. Entscheidend hierfür ist neben der Art und Größe des Vorhabens sowie der Entfernung vor allem die Wettbewerbssituation im Raum – nicht aber die raumordnerische Festlegung von Verflechtungsbereichen. Aufgabe des Gutachters ist es vielmehr zu prüfen, ob das zu erwartende Einzugsgebiet den relevanten Verflechtungsbereich mehr als unwesentlich überschreitet und damit ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot vorliegt. Würde das Einzugsgebiet von vornherein mit dem Verflechtungsbereich gleichgesetzt werden, könnte überhaupt keine Bewertung des Kongruenzgebots vorgenommen werden.

Nach Ansicht der GMA fehle im DLP-Gutachten zudem eine Untersuchung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen und die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen außerhalb des Einzugsgebiets, zumal ein signifikanter Teil des Umsatzes aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets resultiert.



Nach den Berechnungen von DLP werden rd. 6,5 Mio. € gegen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets wirken (zzgl. rd. 1,3 Mio. € aus Streuumsätzen). Auch ohne detaillierte Wirkungsprognosen können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden, was anhand folgender Ausführungen deutlich wird:

Die Umsätze, die gegen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets wirken, betreffen vor allem die Mittelzentren Torgau, Wurzen und Delitzsch, die Grundzentren Bad Dübener Heide und Taucha sowie das Oberzentrum Leipzig. Nach Auswertung der Daten aus den verfügbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten ergeben sich für die Sortimente des periodischen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) folgende Umsatzvolumina im Bestand:

- Torgau = 66 Mio. €
- Delitzsch = 79 Mio. €
- Bad Dübener Heide = 28 Mio. €
- Taucha = 33 Mio. €
- Wurzen (Einzelhandelskonzept nicht abrufbar)

Zum Vergleich: Eilenburg = 40,6 Mio. € (bzw. 50 Mio. € mit EDEKA Ziegelstraße); damit wird Eilenburg auch künftig noch deutlich unterhalb des Umsatzvolumens der umliegenden Mittelzentren liegen.

Ohne Wurzen und Leipzig beläuft sich der relevante Einzelhandelsumsatz im Bestand der umliegenden Zentralen Orte also auf etwa 206 Mio. €. Rechnet man die 6,5 Mio. € (Rückholung) + 1,3 Mio. € (Streuumsätze) des Vorhabenumsatzes überschlägig gegen diese Standorte, so ergibt sich selbst ohne Leipzig und Wurzen nur eine Umverteilungsquote von weniger als 4 %. Insofern kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es in den umliegenden Zentralen Orten zu vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben und möglichen städtebaulich und raumordnerisch relevanten Folgewirkungen kommen wird, zumal die Versorgungsstrukturen überwiegend leistungsfähig aufgestellt sind.

An dieser Stelle sei auch nochmal deutlich betont, dass die umliegenden Zentralen Orte im Wesentlichen Umsätze verlieren werden, die ihnen derzeit aus dem Mittelbereich Eilenburg zufließen. Raumordnerisch stehen den umliegenden Zentralen Orten diese Kaufkraftzuflüsse aus dem Mittelbereich Eilenburg aber gar nicht zu. Insofern ist es nur legitim, dass Eilenburg eine Planung vorantreibt, die dazu führt, dass Kaufkraftabflüsse aus dem Mittelbereich wieder zurückgeholt werden können. Die Rückholung von Kaufkraftabflüssen und die darüber induzierten Umsatzrückgänge in den umliegenden Zentralen Orten sind raumordnerisch betrachtet weder relevant noch zu beanstanden.



Verhältnismäßigkeit von Prognose und Eingriff:

Die GMA führt aus, dass sich die Auswirkungen nicht auf den Verflechtungsbereich beschränken, wodurch das Kongruenzgebot verletzt werde. Diese Einschätzung ist nicht zutreffend. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ergibt sich nicht allein dadurch, dass das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich überschreitet. Die Überschreitung muss gemäß Z 2.3.2.4 des LEP Sachsen schon wesentlich sein, was hier nicht der Fall ist.

Das Kongruenzgebot steht dabei eng mit dem Beeinträchtigungsverbot in Verbindung. So sollen die Auswirkungen eines Vorhabens auf den jeweiligen Versorgungsbereich beschränkt und darüber hinausgehende Beeinträchtigungen verboten werden. Wie die obigen Ausführungen zeigen, kann eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen außerhalb des Mittelbereichs Eilenburg ausgeschlossen werden. Zwar generiert sich ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes aus Kaufkraft, die derzeit Standorten außerhalb des Mittelbereichs zufließt. Die daraus resultierenden Umsatzrückgänge verteilen sich jedoch auf eine Vielzahl von Betrieben und werden bezogen auf einzelne Standortlagen keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Zudem handelt es sich bei den Umsatzrückgängen im Wesentlichen um Umsätze, die den Betrieben in den umliegenden Zentralen Orten derzeit aus Kaufkraftabflüssen aus dem Mittelbereich Eilenburg zufließen, auf die aber raumordnerisch kein Anspruch besteht. Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot ist insofern nicht zu erkennen.

Weiterhin führt die GMA aus, dass auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gegeben sei, insbesondere, wenn beide Vorhaben zeitgleich realisiert werden. Auch DLP kommen zu dem Ergebnis, dass eine zeitgleiche Realisierung beider Vorhaben ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot nach sich ziehen würde. Nur bezogen auf die Umsetzung des Planvorhabens an die Ziegelstraße liegt jedoch kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vor. Substanzielle Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung können ebenso ausgeschlossen werden wie eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen umliegender Zentraler Orte.

Fazit

Insgesamt kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass das Gutachten von DLP zwar grundsätzlich dem Aufbau einer Wirkungsanalyse entspräche, aber methodische Mängel aufweise. So seien aus Sicht der GMA vor allem die hohen Kaufkraftrückholeffekte fehlerhaft, wodurch die Umverteilungswirkungen „unterhalb von 10 % gedrückt werden“. Stattdessen geht die GMA von einer Einschränkung der Entwicklungsperspektiven für den Rewe-Markt im NVZ Grenzstra-



ße aus und sieht zudem eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots, zumal die Wirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets nicht untersucht worden seien.

Zudem stellt die GMA das Planungserfordernis für den Standort Ziegelstraße in Frage, da bereits der Standort Schondorfer Mark die mittelzentrale Versorgungsfunktion Eilenburgs erfüllen könne und dem Standort Ziegelstraße aus der Sicht der GMA keine positiven Vorzüge gegenüber dem Standort Schondorfer Mark beizumessen seien. Vielmehr würde der Standort Ziegelstraße die bestehenden Nahversorgungsstrukturen gefährden und Kaufkraft aus den Stadtteilen Ost und Mitte abziehen.

Insgesamt kommt die GMA zum Ergebnis, dass die Auswirkungen des Vorhabens von DLP nicht hinlänglich untersucht worden seien und das Vorhaben dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot entgegenstünde und damit nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei.

Wie erläutert, weist das DLP-Gutachten keine methodischen Mängel auf und kann als Bewertungsgrundlage zu den prospektiven Auswirkungen des Vorhabens vollumfänglich herangezogen werden. Die Auswirkungen des Vorhabens sind von DLP hinreichend untersucht worden und erlauben eine belastbare Bewertung, ob das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht.

Die vergleichsweise hohen Kaufkraftrückholeffekte resultieren daraus, dass seit der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark ein signifikanter Teil der Kaufkraft aus Eilenburg abfließt und auch die Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland für ein Mittelzentrum nur gering ausfällt, so dass erhebliche Potenziale zur Kaufkraftrückholung bestehen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass ein mit dem Vorhaben am Standort Ziegelstraße vergleichbarer Anbieter im gesamten Untersuchungsraum derzeit nicht vorhanden ist.

Insofern ist es plausibel, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes innerhalb des Einzugsgebiets nicht umverteilungsrelevant ist und die mit dem Vorhaben verbundenen Umsatzrückgänge im Bestand nicht in negative städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung und der zentralörtlichen Funktionen umschlagen werden. Dies gilt insbesondere auch für das NVZ Grenzstraße, in dem sich mit Rewe der derzeit einzige vollwertige Vollsortimenter im Untersuchungsraum befindet, der von diesem Alleinstellungsmerkmal bislang erheblich profitieren konnte und durch die geplante Erweiterung zukunftsfähig aufgestellt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets sind zwar nicht detailliert ermittelt worden, die oben angeführte überschlägige Hilfsrechnung zeigt jedoch eindeu-



tig, dass negative Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden können, da sich die Wirkungen auf eine Vielzahl von Standorten verteilen. Zudem gehen den Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets im wesentlichen Umsätze verloren, die aus Kaufkraftabflüssen aus dem Mittelbereich Eilenburg stammen und den umliegenden Zentralen Orten raumordnerisch betrachtet gar nicht zustehen.

Das Planungserfordernis für den Standort Ziegelstraße ergibt sich nicht allein aus dem Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion, sondern auch aus der bereits im Einzelhandelskonzept von 2015 festgelegten Funktionsverlagerung vom peripher gelegenen Standort Schondorfer Mark in die geografische Mitte der Stadt an den Standort Ziegelstraße. So soll die Ansiedlung eines überörtlich ausstrahlenden Verbrauchermarkts zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bewusst nicht am Stadtrand erfolgen, sondern an einem aus allen Stadtteilen gleichermaßen gut erreichbaren Standort. Der Standort Ziegelstraße kann von den umliegenden Stadtteilen sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV sowie fußläufig bzw. mit dem Fahrrad weitaus besser erreicht werden als der Standort Schondorfer Mark und weist damit sehr wohl einige Vorzüge auf. Dazu gehört auch die räumliche Nähe zur Innenstadt, aus der sich Kopplungspotenziale ableiten lassen.

Im Gegensatz zur GMA-Einschätzung zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass das Vorhaben sowohl dem Kongruenzgebot als auch dem Beeinträchtigungsverbot gerecht wird. Rein formal kann das Integrationsgebot in der Lesart des LEP Sachsen zwar nicht erfüllt werden, letztendlich trägt das Vorhaben aber dazu bei, am Stadtrand angelagerte Versorgungsfunktionen wieder in die (geografische) Mitte der Stadt zu holen und damit im Sinne einer ressourcenschonenden Planung Zeit- und Wegekosten beim Versorgungseinkauf für die Verbraucher einzusparen, was bei der Bewertung des Integrationsgebots zu berücksichtigen ist.

Hamburg/Dresden, 7. August 2018

Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung
Stadtplanung/Stadtentwicklung
Frau Katrin Schmidt
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 9. August 2018

Gutachterliche Stellungnahme zur von der GMA vorgelegten Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Schondorfer Mark in Eilenburg

Sehr geehrte Frau Schmidt,

gerne möchten wir im Folgenden die von der Rewe Markt GmbH beauftragte und von der GMA vorgelegte Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Schondorfer Mark, datiert auf den 17. Mai 2018, die von der Kanzlei Lenz & Johlen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Bauleitplanverfahren zum SO Handel am Standort Ziegelstraße eingebracht wurde, einer gutachterlichen Plausibilitätsprüfung unterziehen.

Neben der Auswirkungsanalyse hat die GMA auch eine Plausibilitätsprüfung zum Gutachten von Dr. Lademann & Partner (i.F. DLP) vorgelegt, auf die in einem separaten Dokument eingegangen wird. Es sei an dieser Stelle aber darauf hingewiesen, dass sich die GMA in ihren Aussagen in der Plausibilitätsprüfung ganz erheblich zu den Aussagen und Annahmen in der Auswirkungsanalyse widersprechen.

Dies gilt vor allem im Hinblick auf die Umsatzumverteilungsberechnung und die Höhe der angenommenen Kaufkraftrückholeffekte. In der Plausibilitätsprüfung wird DLP von der GMA massiv vorgeworfen, die Auswirkungen des Vorhabens „kleingerechnet“ zu haben, indem die Effekte der Kaufkraftrückholung deutlich zu hoch angesetzt worden seien. In der eigenen Auswirkungsanalyse für ein Vorhaben desselben Typus schreibt die GMA auf Seite 39 jedoch:

„Weiterhin wurde in Anlehnung an die Untersuchung des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner eine vergleichsweise hohe Kaufkraftrückholung durch die Vorhaben unterstellt. Diese Kaufkraftrückholung ist grundsätzlich nachvollziehbar und bedingt sich durch die aktuellen

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



Angebotsdefizite, die i.W. auf das Fehlen eines leistungsstarken Verbrauchermarkts/SB-Warenhauses bzw. eines Großen Supermarkts zurückzuführen sind.“

Damit bestätigt die GMA eindeutig, dass die Annahme von DLP zur Kaufkraftrückholung im Gutachten zum Standort Ziegelstraße plausibel ist, obwohl sie in ihrer Plausibilitätsprüfung des DLP-Gutachtens noch genau das Gegenteil behauptet hat. Diese widersprüchlichen Aussagen sind nicht tolerierbar und erwecken den Eindruck, dass die GMA hier stark interessengeleitet argumentiert, wie es im Hinblick auf das jeweils „gewünschte“ Untersuchungsergebnis hilfreich ist. Wurde die Höhe der Kaufkraftrückholung im Zuge der Plausibilitätsprüfung des DLP-Gutachtens noch kritisiert und darüber ein vermeintlicher methodischer Fehler konstatiert, nimmt die GMA in ihrer eigenen Auswirkungsanalyse für das Vorhaben am Standort Schondorfer Mark nun eine ähnlich hohe Kaufkraftrückholung an, um die Wirkungen des Vorhabens abzumildern.

Weitere eklatante Widersprüche zwischen Plausibilitätsprüfung und Auswirkungsanalyse zeigen sich bei der Bewertung der Auswirkungen. Die GMA kommt für das NVZ Grenzstraße auf eine Umverteilungsquote im Lebensmittelsegment auf rd. 9 %, geht dabei aber nicht von schädlichen Auswirkungen aus, da der Rewe-Markt von Kopplungseffekten profitiere, vor allem auf die Nahversorgung des Stadtteils Eilenburg-Burg ausgerichtet sei und durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung seine Marktposition absichern kann. DLP ermitteln für das Vorhaben Ziegelstraße für das NVZ Grenzstraße ebenfalls eine Umverteilungsquote von rd. 9 % und schließen eine Betriebsgefährdung mit ganz ähnlichen/teils denselben Argumenten wie die GMA aus. Dennoch schreibt die GMA in ihrer Plausibilitätsprüfung, es *„würden mit dem Planvorhaben aus GMA-Sicht intensive Wettbewerbswirkungen eintreten, welche eine Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gefährden.“* Weiter schreibt die GMA, die Entwicklungsperspektiven werden durch das Planvorhaben *„klar gehemmt“* und ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sei in Bezug auf das NVZ Grenzstraße wahrscheinlich. Warum eine durch einen 3.500 qm großen EDEKA-Markt am Standort Ziegelstraße ausgelöste Umsatzumverteilung in Höhe von 9 % schädliche Auswirkungen auf das NVZ bzw. auf den Rewe-Markt haben soll, eine durch einen 3.000 qm großen Rewe-Markt am Standort Schondorfer Mark ausgelöste Umsatzumverteilung in Höhe von ebenfalls 9 % jedoch keine negativen Wirkungen nach sich ziehen soll, bleibt völlig unklar. Hier wird eindeutig interessengeleitet mit zweierlei Maß gemessen.

Und auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets offenbaren sich eklatante Widersprüche zwischen den GMA-Aussagen in der Plausibilitätsprüfung und der Auswirkungsanalyse. So wirft die GMA DLP vor, die Wirkungen des Vorhabens auf die Orte außerhalb des Einzugsgebiets nicht detailliert ermittelt zu haben, obwohl ein großer Teil des Vorhabenumsatzes aus der Rückholung von Kaufkraft-



abfließen generiert wird und zu Lasten der Orte außerhalb des Einzugsgebiets geht. Laut GMA sei damit ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot gegeben und das Beeinträchtigungsverbot im Sinne einer Gefährdung des zentralörtlichen Versorgungssystems verletzt. Die GMA ermittelt in ihrer Auswirkungsanalyse allerdings genauso wenig die Umverteilungswirkungen an Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets, obwohl ein ähnlich hoher Wert für die Kaufkraftrückholung unterstellt wird. Auf Seite 46 wird dazu ausgeführt: *„Weitere Umsatzanteile in Höhe von ca. 5,5 - 5,6 Mio. € gehen zu Lasten der Großflächenstandorte im Umland (u. a. Torgau, Wurzen, Taucha, Leipzig). Diese Anbieter sind ganz überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig, so dass nicht von städtebaulich negativen Effekten ausgegangen werden kann. Die genannten Anbieter konnten in der Vergangenheit insbesondere durch die Schließung des SB-Warenhauses Schondorfer Mark profitieren. Im Falle der Revitalisierung des Standortes Schondorfer Mark wird eben dieser aktuell abfließende Umsatzanteil zurückgeholt bzw. in Eilenburg gebunden.“* Mit der genau derselben Argumentation schließen auch DLP negative Auswirkungen auf umliegende Zentrale Orte aus. Der Vorwurf, dass DLP die Auswirkungen auf umliegende Zentrale Orte nicht detailliert untersucht hätten und angesichts der Höhe der Kaufkraftrückholeffekte ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot und gegen das Beeinträchtigungsverbot vorläge, ist insofern absolut unhaltbar und steht im krassen Widerspruch zur eigenen Bewertung der Auswirkungen durch die GMA.

Nachfolgend soll auf die Ausführungen der GMA im Rahmen der Auswirkungsanalyse für das Vorhaben am Standort Schondorfer Mark nochmal im Detail eingegangen werden:

Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Grundlagen

Die GMA prüft eine Wiederbelegung des Standorts Schondorfer Mark durch einen 3.000 qm großen Rewe-Verbrauchermarkt, ergänzt um einen Zoofachmarkt, einen Elektrofachmarkt und einen Drogeriefachmarkt (Szenario 1). In einem zweiten Szenario werden die kumulativen Auswirkungen des Rewe-Vorhabens mit der geplanten EDEKA-Ansiedlung in der Ziegelstraße geprüft.

Der der Untersuchung zugrunde liegende Rechtsrahmen wird von der GMA richtig wiedergegeben. Die Ausführungen, wie sich der Standort Schondorfer Mark im Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg wiederfindet, sind jedoch nicht korrekt. Die GMA schreibt, dass im Einzelhandelskonzept auf den Bestandsschutz für den Standort Schondorfer Mark verwiesen werde, so dass eine Neuansiedlung von Einzelhandel möglich sei. Zwar unterliegt der Standort dem Bestandsschutz im Sinne eines passiven Bestandsschutzes. Eine Nachnutzung ist jedoch nur durch die damals genehmigten Betriebstypen des Einzelhandels möglich. Jegliche Nutzungsänderungen im Einzelhandel (Größendimensionierung, Be-



triebstypen) sind dagegen unzulässig. Die Baugenehmigung bezieht sich auf ein SB-Warenhaus – geplant sind aber die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts / Großen Supermarkts, ergänzt um Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs. Die Planungen sind also nicht über die Baugenehmigung abgedeckt, weshalb sich auch nicht auf den Bestandsschutz berufen werden kann. Zudem wird im Einzelhandelskonzept mehrfach darauf hingewiesen, dass das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung entspricht und eine neue Nutzungskonzeption des Standortes außerhalb des Einzelhandels anzustreben sei. Diese klare Absage an den Standort Schondorfer Mark im Einzelhandelskonzept verschweigt die GMA.

Dann stellt die GMA die Marktentwicklungen im vorhabenrelevanten Einzelhandel dar und geht dabei auch auf die Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten ein. Tabelle 1 zeigt eine Unterteilung der Artikel im Lebensmitteleinzelhandel nach Food, Nonfood I und Nonfood II. Für Große Supermärkte, in dessen Kategorie der geplante Rewe-Markt eingeordnet wird, zeigen die Zahlen einen Anteil von 18 % für Nonfood II-Artikel und 19 % für Nonfood I-Artikel. Es sei darauf hingewiesen, dass es hier lediglich um die Anzahl der Artikel geht, nicht um den Verkaufsflächen- oder Umsatzanteil. Nach Zahlen von statista¹ beträgt der Umsatzanteil der Nonfood II-Sortimente bei Vollsortimentern im Schnitt lediglich 8 %. Im weiteren Verlauf wird aufzuzeigen sein, dass die GMA den Umsatzanteil der Nonfood-Sortimente des Rewe-Vorhabens deutlich überschätzt.

Standortbeschreibung und Standortbewertung

Die Ausführungen der GMA zum Makrostandort sind plausibel. Bezüglich der Einwohnerentwicklung fehlt jedoch der Bezug auf die aktuelle Einwohnerstatistik der Stadt Eilenburg, nach der sich eine Trendumkehr bei der Einwohnerentwicklung eingestellt hat. So ist die Einwohnerzahl zuletzt wieder angestiegen und die Bemühungen der Stadt (Wohnstandortkampagne "Lieblingsstadt Eilenburg. Das Beste an Leipzig") werden analog zur Variante 1 der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts auch künftig zu weiteren Einwohnerzugewinnen führen. Auf die Variante 1 der Bevölkerungsprognose geht die GMA jedoch überhaupt nicht ein.

Die Aussagen der GMA zum Standortgefüge des Einzelhandels in Eilenburg entstammen im Wesentlichen den Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept und sind stimmig.

¹ Vgl. Statista GmbH: Umsatzverteilung des Food- und Nonfood-Sortiments im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland im Jahr 2015



Bezüglich der Darstellung des Mikrostandorts wird von der GMA zu wenig herausgearbeitet, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um einen peripher am Stadtrand gelegenen Standort handelt, der auch aufgrund des Trassenverlaufs von Bahnlinie und B87 deutlich vom Siedlungskörper abgesetzt ist. Die angegebene fußläufige Anbindung über die Unterführung ist zwar vorhanden, ein Hinweis darauf, dass diese weder attraktiv ist noch direkt auf den Eingang des Objekts zulaufen würde, unterbleibt jedoch.

Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Die GMA grenzt für das Vorhaben ein Einzugsgebiet ab, welches exakt der Festlegung des Mittelbereichs entspricht. Dies ist nicht plausibel und legt den Verdacht nahe, dass das Einzugsgebiet nur deshalb mit dem Mittelbereich gleichgesetzt worden ist, um ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot sicher ausschließen zu können.

So ist es absolut nicht nachvollziehbar, warum die unmittelbar südöstlich von Eilenburg gelegene Gemeinde Thallwitz dem Einzugsgebiet nicht zugeordnet worden ist, obwohl der Standort von Thallwitz aus in etwa 6 Fahrminuten erreicht werden kann und die Gemeinde Thallwitz keine eigenen strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe aufweist. Stattdessen werden die am nördlichen Rand des Mittelbereichs gelegenen Gemeinden Laußig und Bad Dübén vollständig dem Einzugsgebiet hinzugerechnet, obwohl diese bereits z.T. mehr als 20 Fahrminuten entfernt liegen und zumindest in Bezug auf Bad Dübén auch umfangreiche eigene Versorgungsstrukturen aufweisen.

Die GMA führt selbst aus, dass unter Einzugsgebiet ein Bereich verstanden wird, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Für Thallwitz sind solche regelmäßigen Einkaufsbeziehungen in jedem Falle zu erwarten. Von daher ist es auch methodisch falsch, die Kunden aus Thallwitz den Streukunden hinzuzurechnen und Thallwitz nicht dem Einzugsgebiet zuzuordnen.

Die Angaben zur projekterlevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet basieren zwar auf einer anderen Datenquelle als die im DLP-Gutachten verwendet wird, sind aber weitgehend plausibel.

Angebotssituation

Die Angaben zur Angebotssituation basieren auf eigenen Erhebungen der GMA und sind – zumindest was die Verkaufsflächenzahlen betrifft – plausibel. Auch die GMA weist daraufhin, dass in Anbetracht des mittelzentralen Versorgungsauftrags ein leistungsfähiger Vollsortimenter fehlt, seitdem Marktkauf Eilenburg verlassen hat. Auch die Einschätzung,



dass in den zentralen Versorgungsbereichen von einer stabilen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Situation ausgegangen werden kann, ist zutreffend.

Nicht ganz nachvollziehbar ist jedoch, wie die GMA in der Tabelle 4 auf die teils hohen Umsatzzahlen in den Segmenten Elektrowaren und Zoologischer Bedarf für Eilenburg kommt. So errechnet sich für den Zoologischen Bedarf eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.000 € je qm VK und für Elektrowaren von rd. 6.800 € je qm VK, obwohl für beide Sortimente festgestellt wird, dass es kein adäquates Angebot im Untersuchungsraum gibt. Nach den Zahlen der BBE aus 2015 ist für den Bereich Elektrowaren auf eine Flächenproduktivität von unter 4.000 € je qm VK zu schließen. Für den zoologischen Bedarf weist die BBE keine Umsätze separat aus, i.d.R. sind hier aber eher Flächenproduktivitäten um etwa 2.000 € je qm VK realistisch. Die Höhe der Bestandsumsätze hat unmittelbaren Einfluss auf die Ergebnisse der späteren Wirkungsprognose. Je höher der Bestandsumsatz, desto niedriger fällt die Umverteilungsquote aus.

In der Fußnote zur Tabelle 4 weist die GMA darauf hin, dass die Verkaufsflächen jeweils den Verkaufsflächenschwerpunkten der Betriebe zugeordnet werden. Beispiel: Die Fläche von Rossmann wird also vollständig der Verkaufsfläche von Drogeriewaren zugeordnet, obwohl ein signifikanter Teil der Fläche auf anderweitige Sortimente entfällt. Dieses Vorgehen beinhaltet erhebliche Ungenauigkeiten und ist methodisch zu beanstanden. Erforderlich wäre eine Flächenerfassung nach dem Angebotsprinzip, also eine sortimentsgenaue Erfassung sämtlicher Sortimente innerhalb eines Betriebs.

Für die Umsätze wird dann wiederum angegeben, dass diese nach Teilsortimenten aufgeteilt sind. Warum die Verkaufsflächen nicht nach Teilsortimenten gegliedert sind, die Umsätze aber schon, ist erklärungsbedürftig. So können die Daten nicht nachvollzogen werden und geben auch nur ein „schwammiges“ Bild der Realität wider. Das methodische Vorhaben der GMA ist hier zu kritisieren.

Eine Darstellung der Angebotssituation an den Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets nimmt die GMA nicht vor. Wie bereits eingangs erwähnt, hat die GMA in ihrer Plausibilitätsprüfung DLP noch dafür kritisiert, dass außerhalb des Einzugsgebiets keine Erhebungen durchgeführt worden sind, obwohl ein großer Teil des Vorhabenumsatzes aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen zu Lasten der umliegenden Zentralen Orte generiert wird. Die GMA nimmt zwar ähnlich hohe Kaufkraftrückholeffekte an, stellt die Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebiets jedoch ebenso wenig dar.

Umsatzerwartung für die Planvorhaben

Zur Umsatzerwartung der Vorhaben wendet die GMA ein Marktanteilkonzept an, was gängigen gutachterlichen Standards entspricht.



Für den Rewe-Markt am Standort Schondorfer Mark wird ein Umsatz von 12,9 Mio. € geschätzt, was als plausibel einzuordnen ist. Fragwürdig ist jedoch die Aufteilung des Vorhabenumsatzes in Food und Nonfood. So werden rd. 78 % des Umsatzes dem Foodbereich und rd. 22 % dem Nonfood-Bereich zugeordnet. Selbst unter Berücksichtigung, dass Nonfood hier auch Nonfood I-Artikel beinhaltet (v.a. Drogeriewaren) erscheint der Food-Umsatz mit insgesamt 10,0 bis 10,1 Mio. € zu gering. Wie bereits oben ausgeführt, erreichen Vollsortimenter im Schnitt einen Umsatzanteil mit Nonfood-Sortimenten von rd. 8 %, zzgl. Drogeriewaren (Nonfood I). Tatsächlich wäre also eher von einem etwas höheren Food-Umsatz und einem etwas geringeren Nonfood-Umsatz auszugehen. In der Wirkungsprognose könnte dies dazu geführt haben, dass die Umverteilungsquoten im Food-Bereich unterschätzt worden sind.

Für den Zoofachmarkt wird von einem Umsatz in Höhe von rd. 0,7-0,8 Mio. € ausgegangen, was einer Flächenproduktivität von rd. 1.600 € je qm Verkaufsfläche entspricht. Diese Annahme ist zwar plausibel, steht jedoch nicht im Verhältnis zu den Umsätzen, die die GMA für die Bestandsbetriebe annimmt (Tabelle 4). Hier geht die GMA, wie oben bereits angeführt, von einer Flächenproduktivität in Höhe von rd. 4.000 € je qm Verkaufsfläche aus. Warum die Bestandsanbieter auf gleicher Fläche mehr als doppelt so viel Umsatz generieren sollen, erklärt sich nicht, zumal es keine besonders starken Bestandsanbieter gibt.

Für den Elektrofachmarkt wird von einem Umsatz von rd. 4,0 Mio. € ausgegangen, was einer Flächenproduktivität von rd. 5.000 € je qm VK entspricht. Auch diese Zahl steht nicht im Verhältnis zu den knapp 7.000 € je qm VK, die für den Bestand angenommen wird, obwohl auch hier nach Aussage der GMA, kein adäquates Angebot vorhanden sei.

In der Wirkungsprognose kann dies dazu geführt haben, dass die Umverteilungsquoten in den Segmenten Elektrowaren und Zoologischer Bedarf unterschätzt worden sind.

Für das Szenario II werden die Umsatzerwartungen der beiden Verbrauchermarktvorhaben aufaddiert und um wechselseitige wettbewerbliche Effekte reduziert, was nachvollziehbar ist. Offenbar nimmt die GMA auch für den EDEKA-Markt einen Umsatzanteil für Nonfood-Sortimente von rd. 22 % an. Angesichts der im B-Plan definierten Obergrenze von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche für Nonfood-II-Sortimente erscheint dies jedoch spätestens bei dem EDEKA-Markt für deutlich zu hoch gegriffen (auch unter Berücksichtigung, dass Drogeriewaren von der GMA den Nonfood-Sortimenten hinzugezählt werden).

Bewertung des Vorhabens

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Dabei kommt der Attraktivität



der jeweiligen Wettbewerbsstandorte und dem Distanzwiderstand als Berechnungsfaktoren eine wichtige Bedeutung zu. Gravitationsmodelle sind grundsätzlich geeignet, die Umverteilungswirkungen eines Vorhabens zu ermitteln. Die GMA hätte aber zumindest die Attraktivitätsexponenten und die Distanz-Widerstandsexponenten angeben müssen, um prüfen zu können, ob das Modell sachgerecht kalibriert worden ist.

Wie bereits eingangs erwähnt, nimmt die GMA für die Wirkungsprognose an, dass sich ein erheblicher Teil des Vorhabenumsatzes aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generieren wird, obwohl genau dies DLP massiv vorgeworfen wird. Wird in der Plausibilitätsprüfung der GMA noch ausgeführt, die angenommene Höhe der Kaufkraftrückholung sei weder plausibel noch ausreichend begründet, liefert auch die GMA keine Herleitung für die im Folgenden angesetzten Werte, sondern verweist sogar noch darauf, dass diese in Anlehnung an das DLP-Gutachten verwendet worden seien.

Aus der Tabelle 10 lässt sich entnehmen, dass für den Rewe-Markt davon ausgegangen wird, dass rd. 5,6 Mio. € (rd. 55 % des Gesamtumsatzes im Lebensmittelbereich) aus der Umsatzzumlenkung ggü. Anbietern außerhalb des Mittelbereichs/Einzugsgebiets resultieren. DLP geht für den 500 qm größeren EDEKA-Markt davon aus, dass rd. 50 % des Umsatzes aus der Umlenkung von Kaufkraftabflüssen resultiert und damit nicht innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant ist. Zzgl. der Streuumsätze werden nach den Annahmen von DLP etwa 60 % des Vorhabenumsatzes außerhalb des Einzugsgebiet umverteilt. Das Einzugsgebiet von DLP (rd. 30.000 Einwohner) ist jedoch auch kleiner abgegrenzt als das Einzugsgebiet von der GMA (rd. 37.000 Einwohner) und das Vorhaben an der Ziegelstraße ist 500 qm größer und bietet somit auch erhöhte Potenziale zur Rückholung von Kaufkraftabflüssen. Dass die von DLP angesetzte Kaufkraftrückholung hinsichtlich der Höhe von der GMA kritisiert wird, obwohl die GMA in etwa gleiche Annahmen trifft, ist somit komplett substanzlos.

Insgesamt kommt die GMA für den Rewe-Markt auf eine Umverteilungsquote in Eilenburg von im Schnitt rd. 8 %. Aus zwei Gründen wird die Umverteilungsquote jedoch tatsächlich etwas höher ausfallen und sich eher in Richtung 10 % bewegen:

- Zum einen erscheint der in die Wirkungsprognose eingeflossene Umsatzanteil der Food-Sortimente – wie bereits ausgeführt – zu gering. Eine realistischere Annahme zu den Food-Umsätzen würde dazu führen, dass mehr Vorhabenumsatz gegen die Betriebe in Eilenburg wirkt und damit auch zu einer höheren Umverteilung führen.
- Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass auch ein Drogeriemarkt Lebensmittel anbietet. Nach Zahlen des EHI Retail Institute erreichen die Food-Umsätze bei Drogeriemärkten (Getränke, Süßwaren, Frische, Food) im Schnitt einen Umsatzanteil von rd.



24 %². Von dem angenommen Gesamtumsatz für den Drogeriemarkt in Höhe von rd. 3,2 Mio. € entfallen also etwa 0,8 Mio. € auf Lebensmittel. Diese Umsätze bleiben in der Wirkungsbetrachtung der GMA für das Lebensmittelsegment jedoch völlig unberücksichtigt, da die GMA ausschließlich auf die Umsätze des Rewe-Markts abstellt. Tatsächlich wirkt also mehr Umsatz im Lebensmittelbereich gegen die Bestandsbetriebe als es die GMA annimmt, was zu einer höheren Umsatzumverteilungswirkung führt.

Der Tabelle 15 lässt sich entnehmen, dass die Wirkungen in Bad Düben mit rd. 7 % nur unwesentlich geringer ausfallen als die Wirkungen in Eilenburg mit rd. 8 %. Das NVZ Puschkinstraße in Eilenburg soll trotz einer Entfernung von gerade mal 5 Fahrminuten exakt genauso stark betroffen sein (rd. 7 bis 8 %) wie das rd. 20 Fahrminuten entfernt gelegene NVZ Dommitzscher Straße in Bad Düben. Die GMA selbst betont in ihrer Plausibilitätsprüfung, dass sich die Wirkungen eines Vorhabens mit zunehmender Entfernung abschwächen, was nicht nur fachlich richtig ist, sondern auch zu erwarten wäre. So wird von der GMA in der Plausibilitätsprüfung behauptet, dass vom Standort Schondorfer Mark aufgrund der größeren Entfernung geringe Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte in Eilenburg zu erwarten sind als vom Standort Ziegelstraße. Dieser Logik zufolge ist es nicht nachvollziehbar, warum die Wirkungen in Bad Düben dann fast genauso hoch ausfallen wie in Eilenburg. Dies legt den Verdacht nahe, dass die GMA bewusst einen zu geringen Teil des Vorhabenumsatzes gegen Eilenburg und einen zu hohen Anteil des Vorhabenumsatzes gegen Bad Düben wirken lässt, um damit die Umverteilungsquoten in Eilenburg „drücken“ zu können. Tatsächlich muss also von höheren Auswirkungen auf die Standortlagen in Eilenburg ausgegangen werden, insbesondere auch in Bezug auf das räumlich nahe gelegene NVZ Puschkinstraße, dessen Naheinzugsbereich sich mit dem Naheinzugsbereich des geplanten Rewe-Standorts in Eilenburg-Ost überschneiden wird

Auf die widersprüchlichen Aussagen der GMA, was die Auswirkungen auf das NVZ Grenzweg bzw. Rewe anbelangt, wurde bereits eingangs eingegangen. Hält die GMA im Rahmen ihrer Plausibilitätsprüfung eine Umsatzumverteilung im NVZ Grenzweg von 9 % durch das EDEKA-Vorhaben noch für kritisch, wird ein durch das typgleiche Rewe-Vorhaben ausgelöster Umsatzrückgang von 9 % in der vorliegenden Auswirkungsanalyse als unproblematisch eingestuft. Hier wird eindeutig mit zweierlei Maß gemessen.

Ebenso wurde bereits auf den Widerspruch eingegangen, dass die GMA am DLP-Gutachten noch kritisiert, dass trotz der hohen Kaufkraftrückholeffekte keine detaillierte Wirkungs-

² Vgl. EHI Retail Institute (auf Basis GfK Consumer Panel, Retail): Bruttoumsatz der Drogeriemärkte in den Jahren 2013 bis 2017 nach Warengruppen (in Millionen Euro).



prognose für die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets durchgeführt wurde, in der eigenen Auswirkungsanalyse aber genauso wenig eine Berechnung der Umverteilungseffekte auf die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets vorgenommen wird, obwohl von einer ähnlich hohen Kaufkraftrückholung ausgegangen wird.

Weiterhin zu kritisieren ist, dass die GMA die Auswirkungen auf die Nahversorgungslagen nicht differenziert ermittelt, sondern lediglich unter „Sonstige Lagen“ zusammenfasst. Damit werden die Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept definierten Nahversorgungslagen mit den Auswirkungen auf die sonstigen (peripher) gelegenen Lagen vermischt. Zudem lassen sich so keine Aussagen dazu ableiten, wie stark einzelne Nahversorgungslagen, die für die verbrauchernahe Versorgung von Bedeutung sind, durch das Vorhaben betroffen sind. Dadurch werden mögliche hohe Auswertungen auf nahe gelegene Standorte (z.B. Netto, Wurzener Platz) durch niedrige Auswirkungen auf weiter entfernt gelegene Standorte (z.B. Aldi, Straße der Jugend) nivelliert.

Bezüglich der Wirkungsprognose für den Drogeriefachmarkt rechnet die GMA ausschließlich die Umsätze im Kernsortiment des Drogeriemarkts gegen die Bestandsbetriebe. Die Umsätze, die der Rewe-Markt mit Drogeriewaren generiert, bleiben in der Wirkungsprognose völlig unbeachtet. Auch dies stellt ein Vorgehen dar, was methodisch deutlich zu beanstanden ist, da natürlich auch die Umsätze des Randsortiments Drogeriewaren des Rewe-Markts umverteilungsrelevant sind. Tatsächlich ist also von noch höheren Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren auszugehen.

Auch stellt sich die Frage, warum für die Eilenburger Innenstadt nur eine Umverteilungsquote von rd. 14 % ermittelt wird, obwohl hier mit Rossmann der einzige direkte Wettbewerber ansässig ist, die Umsatzrückgänge an den sonstigen Lagen (die sich vermutlich vor allem auf die Randsortimente der Lebensmittelbetriebe beziehen) aber nur einen unwesentlich geringeren Wert von rd. 13 % einnehmen. Hier wäre zu erwarten gewesen, dass sich das Vorhaben viel stärker auf die Innenstadt (Rossmann) im Verhältnis zu den sonstigen Lagen auswirken wird, da hier der einzige typgleiche Wettbewerber angesiedelt ist. Insofern ist es mehr als fraglich, ob die von der GMA vorgeschlagene Reduzierung der Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt auf 580 qm wirklich ausreicht, eine Betriebsaufgabe des für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt maßgeblichen Magnetbetriebs Rossmann ausschließen zu können.

Die für den Zoofachmarkt und den Elektrofachmarkt ermittelten Umverteilungswirkungen sind aus der Sicht von DLP ebenfalls etwas unterschätzt worden, da die GMA für die Bestandsbetriebe – wie bereits ausgeführt – zu hohe Umsätzen angenommen hat, die in der Folge zu niedrigeren Umsatzumverteilungswirkungen führen. DLP schließen sich aber in Bezug auf die Bewertung der Auswirkungen des Zoofachmarkts der Einschätzung der GMA



an, dass diese städtebaulich nicht relevant sind, da der zoologische Bedarf für die zentralen Versorgungsbereiche nicht prägend ist. Im Elektrosegment gibt es aber immerhin sechs kleine Fachgeschäfte in der Innenstadt. Das Elektrosegment ist zwar nicht zentrenprägend, spielt für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber dennoch eine wichtige Rolle. Geht man davon aus, dass die ermittelten Umsatzrückgänge für die Innenstadt tatsächlich etwas höher als 9 % ausfallen werden, können Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden. Nach dem Leitsatz des BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 lässt „ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten [...], wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich **einzelner Branchen** nicht mehr substantiell wahrnehmen können“. Marktaustritte der kleinen Fachgeschäfte im Elektrosegment können also auch schädliche Auswirkungen zur Folge haben, wenn die Innenstadt dadurch ihren Versorgungsauftrag im Hinblick auf das Elektrosegment verliert. Die Einschätzung der GMA, dass die Umsatzrückgänge nicht nennenswert sind, da sie in absoluten Zahlen unterhalb von 0,1 Mio. € liegen, kann auch nicht zugestimmt werden. Bei einem kleinen Betrieb, wie z.B. EP:Garbrecht, der ein Umsatz von maximal 750.000 € erreichen dürfte, wäre auch ein Umsatzrückgang von 100.000 € in jedem Falle nennenswert.

Für das Szenario II kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass eine parallele Entwicklung beider Vorhaben (Rewe und EDEKA) aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen abzulehnen sei. Dieser Bewertung können sich DLP vollumfänglich anschließen.

Bewertung des Vorhabens aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung

Die GMA bewertet das Vorhaben abschließend anhand der relevanten Ziele des LEP Sachsen.

Das Konzentrationsgebot wird als erfüllt bewertet. Dem können sich DLP vollumfänglich anschließen.

Bezüglich des Integrationsgebots führt die GMA an, dass die Regelungen des LEP für das Vorhaben nicht anzuwenden seien, da es sich bei dem Vorhaben um die Nachnutzung einer bestehenden Einzelhandelsfläche handele und nicht um eine Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung im Sinne des Integrationsgebots. Zudem wird ausgeführt, dass der Betriebstyp nicht wesentlich geändert werde und die Verkaufsfläche des Supermarkts im Vergleich zum ehemaligen Marktkauf reduziert werde. Auch sei die nicht-integrierte Lage aufgrund des Versorgungsauftrags des Standorts im Sinne der mittelzentrealen Versorgungsfunktion für das Umland nicht nachteilig. Diese Einschätzung der GMA ist nicht korrekt und muss entschieden zurückgewiesen werden.



Selbstverständlich handelt es sich bei dem Vorhaben um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des Integrationsgebots. Die Flächen stehen seit 2014 leer und sind seitdem nicht mehr marktwirksam. Eine Wiederbelegung der Flächen ist nicht nur baurechtlich und raumordnerisch, sondern vor allem auch marktseitig als Neuansiedlung einzuordnen. Dies gilt umso mehr, als dass hier anstelle eines Marktkauf SB-Warenhauses nun ein Rewe-Verbrauchermarkt, ergänzt um einen Elektrofachmarkt, einen Zoofachmarkt und einen Drogeriefachmarkt angesiedelt werden soll. Der Charakter des Standorts wird sich also von einem SB-Warenhaus-Standort in Richtung eines Fachmarktzentrums entwickeln. Allein schon der Wechsel von einem SB-Warenhaus zu einem Verbrauchermarkt stellt eine gravierende Veränderung des Betriebstyps dar. So weisen SB-Warenhäuser gemäß gängigen Betriebsklassifikationen i.d.R. mindestens 5.000 qm Verkaufsfläche und einen Verkaufsflächenanteil zwischen 25 und 50 % für Nonfood II-Sortimente auf. Der geplante Rewe-Markt ist 3.000 qm groß und wird einen deutlich unter 25 % liegenden Anteil an Nonfood II-Sortimenten aufweisen. Die ergänzend geplanten Fachmärkte finden überhaupt kein Vorbild in der früheren Ausgestaltung des Standorts. Die Planung ist damit auch nicht über die bestehende Baugenehmigung abgedeckt und unterliegt vollständig dem Integrationsgebot.

Die Frage, ob der Standort für die Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags nachteilig ist oder nicht, ist für die Bewertung des Integrationsgebots völlig irrelevant. Nach dieser Logik würden alle Einzelhandelsstandorte, die auf eine weiträumige Kundenansprache ausgerichtet sind, unabhängig von ihrer Standortlage, sich dem Integrationsgebot entziehen, was den Zielen der Raumordnung komplett entgegenstehen würde.

Es liegen also überhaupt keine Anhaltspunkte dafür vor, warum das Integrationsgebot hier keine Anwendung finden sollte. Vielmehr strebt die Stadt Eilenburg mit dem Planvorhaben an der Ziegelstraße eine Funktionsverlagerung des dezentral am Stadtrand gelegenen mittelzentralen Versorgungsstandorts in die geografische Mitte der Stadt an, um die mittelzentrale Versorgung vom Stadtrand in die Stadtmitte zu holen. Hierauf geht die GMA überhaupt nicht ein.

Das Kongruenzgebot sieht die GMA mit Verweis auf das Einzugsgebiet als erfüllt an. Auch wenn tatsächlich davon ausgegangen werden muss, dass auch Teile außerhalb des Mittelbereichs eindeutig dem Einzugsgebiet hinzuzuzählen wären, ist eine mehr als unwesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs eher nicht zu erwarten. Der Bewertung der GMA kann sich insofern angeschlossen werden.

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots führt die GMA aus, dass eine alleinige Umsetzung des Vorhabens am Standort Schondorfer Mark zu keinem Verstoß gegen das Beein-



trächtungsverbot führen würde. DLP halten diese Einschätzung angesichts der vorgebrachten Kritikpunkte an der Wirkungsanalyse für nicht haltbar.

Im Segment Lebensmittel ist in Eilenburg von höheren Auswirkungen auszugehen, als es die GMA annimmt. So wurde der Umsatzanteil des Foodsegments des Rewe-Markts unterschätzt und die Food-Umsätze des Drogeriemarkts komplett ausgeblendet. Zudem ist es unplausibel, dass für das weit entfernte Bad Döben fast genauso hohe Umsatzrückgänge prognostiziert werden wie für Eilenburg, was darauf schließen lässt, dass der Umsatzanteil des Vorhabens, der gegen Eilenburg wirkt, unterschätzt worden ist.

Inwiefern die einzelnen Nahversorgungslagen in Eilenburg betroffen sind, lässt sich aus der Wirkungsprognose der GMA gar nicht herauslesen. Um abschließend bewerten zu können, ob die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots gefährdet ist, wäre es jedoch notwendig gewesen, dass die GMA die Umverteilungswirkungen für die jeweiligen Betriebe in den ausgewiesenen Nahversorgungslagen ermittelt und bewertet. Dies ist jedoch vollständig unterblieben.

Im Drogeriesegment ist in Zweifel zu ziehen, ob die empfohlene Reduzierung der Verkaufsfläche angesichts der völlig aus der Betrachtung ausgeklammerten Umsatzrückgänge durch das Drogeriesortiment des Rewe-Markts tatsächlich ausreicht, um eine Betriebsaufnahme von Rossmann als wesentlicher Magnetbetrieb in der Eilenburger Innenstadt abschließen zu können.

Im Elektrosegment können vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben von Fachgeschäften in der Innenstadt nicht vollständig ausgeschlossen werden, die die Versorgungsfunktion der Innenstadt im Segment Elektro beeinträchtigen würden.

Insgesamt bleibt also festzuhalten, dass eine abschließende Bewertung, ob das Vorhaben dem Beeinträchtigungsverbot entspricht, auf Basis der von der GMA vorgelegten Wirkungsanalyse nicht möglich ist.

Fazit

Die von der GMA vorgelegte Auswirkungsanalyse weist zum Teil eklatante Widersprüche zu den Aussagen der GMA auf, die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung des DLP-Gutachtens vorgebracht werden. So wird das methodische Vorgehen von DLP in Teilen kritisiert, obwohl die GMA in ihrer eigenen Auswirkungsanalyse genauso vorgeht. Dies betrifft vor allem die Annahmen zur vorhabeninduzierten Rückholung von Kaufkraftabflüssen, der Umgang mit den Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets sowie die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen auf das NVZ Grenzstraße. Was am Gutachten von DLP für den Standort Ziegelstraße noch kritisiert wird, wird für die eigene Auswirkungsanalyse zum



Standort Schondorfer Mark als legitim betrachtet. Das Vorgehen der GMA ist damit eindeutig interessengeleitet und dient dazu, das Vorhaben des Auftraggebers (Rewe) verträglich zu rechnen, während das Konkurrenzvorhaben an der Ziegelstraße (EDEKA) verhindert werden soll. Dies ist nicht akzeptabel.

Die Auswirkungsanalyse der GMA entspricht zwar grundsätzlich den Anforderungen eines Verträglichkeitsgutachtens, ist allerdings in einigen Punkten zu kritisieren. Insbesondere für Eilenburg ist von höheren Auswirkungen durch das Vorhaben am Standort Schondorfer Mark auszugehen als es die GMA darstellt. Dies betrifft nicht nur den geplanten Rewe-Verbrauchermarkt, sondern auch die Komponenten Drogeriefachmarkt und Elektrofachmarkt. So hat die GMA nicht nur die tatsächlichen Umsätze in den Segmenten Drogeriewaren und Lebensmittel unterschätzt, die gegen die Bestandsbetriebe wirken; es liegt auch die Vermutung nahe, dass ein zu niedriger Teil des Vorhabenumsatzes überhaupt gegen den Eilenburger Einzelhandel gerechnet wird und stattdessen ein zu hoher Teil des Vorhabenumsatzes gegen das weit entfernte Bad Dübén gerechnet wird, um damit die Auswirkungen auf Eilenburg zu „dämpfen“.

Abschließend lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens auf Basis des vorgelegten Gutachtens ohnehin nicht bewerten, da die GMA die Wirkungen auf die Nahversorgungslagen in Eilenburg überhaupt nicht differenziert ermittelt und damit auch keine Schlüsse darüber zulässt, ob die verbrauchernahe Versorgung gefährdet sein könnte.

Nach Einschätzung von DLP kann die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots auf Basis des vorgelegten Gutachtens somit nicht abschließend bewertet werden. Die Einschätzungen der GMA, dass das Vorhaben dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot entspricht, können hingegen geteilt werden.

Anders als es die GMA unterstellt, hat sich das Vorhaben am Standort Schondorfer Mark vollumfänglich dem Integrationsgebot des LEP Sachsen zu fügen. Die Planungen werden den Charakter des Standorts von einem SB-Warenhaus-Standort zu einem Fachmarktzentrum mit einem Verbrauchermarkt als Ankermieter deutlich verändern, so dass sich nicht mehr auf die alte Baugenehmigung berufen werden kann. Aufgrund der peripheren Lage am Stadtrand ohne Wohngebietsbezug ist das Integrationsgebot in jedem Falle nicht erfüllt.

Hamburg/Dresden, 9. August 2018

Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH