

GUTACHTERLICHE ANALYSE

zur Entwicklung eines
neuen Nahversorgungsbereiches
an der Hugo-Aurig-Straße
in Leipzig Engelsdorf

Gutachterliche Analyse zur Entwicklung eines neuen Nahversorgungsbereiches an der Hugo-Aurig-Straße in Leipzig Engelsdorf

Untersuchung im Auftrag der Stadt Leipzig

**Endbericht
(Entwurf)**

aus datenschutzrechtl. Gründen abgedeckt



**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund

aus datenschutzrechtl. Gründen abgedeckt



August 2014

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	5
1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....	6
2 Methodische Vorgehensweise.....	8
3 Beschreibung und Einordnung des Vorhabenstandorts..	11
4 Untersuchungsrelevante Marktsituation	16
4.1 Definition des Untersuchungsraumes	16
4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	18
4.3 Untersuchungsrelevante Angebotssituation	20
5 Mögliche Auswirkungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	25
6 Fazit und Empfehlungen.....	30

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Für einen Standort an der Hugo-Aurig-Straße in Leipzig-Engelsdorf wird die mögliche Neuentwicklung eines Nahversorgungsbereiches diskutiert. Hintergrund ist die Aufhebung des zentralen Versorgungsbereiches (D-Zentrum) an der Hans-Weigel-Straße im fortgeschriebenen Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren, da sich ein Zentrum um den dort bestehenden Lebensmittel-discounter Netto in der Vergangenheit nicht wie ursprünglich gewünscht entwickeln konnte. Für den Ortsteil Engelsdorf ergeben sich dadurch zusätzliche Standortalternativen für die Entwicklung bzw. Ansiedlung von Nahversorgungsanbietern, da diese nicht mehr nur auf den räumlich konkretisierten Bereich eines zentralen Versorgungsbereiches angewiesen sind.

Eine mögliche Entwicklungsoption bietet eine Gewerbebrache an der Hugo-Aurig-Straße südlich der Bahnlinie. An dem Standort befindet sich bereits ein Aldi-Markt, für den bereits ein positiver Bauvorbescheid für eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² vorliegt. Durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes sowie anderer nahversorgungsrelevanter Einrichtungen könnte sich der Standort zu einem bedeutenden Nahversorgungsstandort in Engelsdorf entwickeln. Dabei soll zugleich die Existenz der ebenfalls im Ortsteil vorhandenen Lebensmittelmärkte und somit die bestehende fußläufige Versorgungsstruktur nicht gefährdet werden.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll nun klären, wie groß weitere Nahversorgungsbausteine am Standort Hugo-Aurig-Straße sein können, um das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Ortsteil nicht zu gefährden. Ebenso soll bewertet werden, ob ggf. weitere Ortsteile (u. a. Baalsdorf und Althen-Kleinpösna) zum Einzugs- bzw. Versorgungsgebiet des Vorhabenstandorts gerechnet werden können, um eine quantitativ angemessene Versorgungsstruktur definieren zu können.

Für die Stadt Leipzig verbinden sich mit solchen Planvorstellungen Chancen (z. B. Verbesserung der Versorgungssituation im Ortsteil Engelsdorf), aber auch Risiken (z. B. Schwächung der verbrauchernahen Grundversorgung durch Umsatzverlagerung in nahversorgungsrelevanten Sortimenten). Daher sollen zum einen auf Grundlage der bestehenden Marktsituation wirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Einrichtungen am Vorhabenstandort ermittelt werden, zum anderen aber auch im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung die potenziellen (positiven wie negativen) Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und gutachterlich bewertet werden. Als Ergebnis sollen Empfehlungen zur baurechtlichen Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für nahversorgungsrelevante Bausteine am Vorhabenstandort ausgesprochen werden.

Zur planungsrechtlichen Beurteilung sind diesbezüglich insbesondere mögliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgungssituation (im Sinne des zur Beurteilung maßgeblichen § 11 (3) BauNVO) relevant. Ziel dieser Untersuchung ist es, als fachlich fundierte und empirisch abgesicherte **Grundlage zur Abwägung** sowohl für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt als auch als Bewertungsgrundlage in anschließenden genehmigungsrechtlichen Verfahrensschritten zu dienen.

Folgende Fragestellungen stehen somit im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz würden weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen generieren?

- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen? Welches potenzielle Versorgungsgebiet kann dem Standort zugeordnet werden?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum (im Wesentlichen Ortsteil Engelsdorf) dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung weiterer nahversorgungsrelevanter Einrichtungen verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Welche Empfehlungen zur baurechtlichen Festsetzung von städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente lassen sich daraus ableiten?

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus einer primärstatistischen Erhebung des gesamten **Einzelhandelsbestandes** in der Stadt Leipzig, die durch das Büro Junker + Kruse im Jahr 2010 durchgeführt und im Jahr 2012 aktualisiert wurde. Im Rahmen dieser Erhebung erfolgte eine flächendeckende Begehung des gesamten Leipziger Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte. Hierbei wurden die Gesamtverkaufsflächen und die anteiligen Flächen aller Sortimentsgruppen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben. Im Zuge der aktuellen Untersuchung wurden aus dem Datensatz alle Betriebe herausgefiltert, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment führen.

Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe der untersuchungsrelevanten Hauptbranchen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (zzgl. Sanitätsartikel), Blumen (Indoor) / Zoo sowie das nahversorgungsrelevante Teilsortiment *Zeitungen / Zeitschriften* der Warengruppe Papier / Büroartikel/ Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher. Für diese Anbieter liegen differenzierte Daten hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche und der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der städtebaulichen Lage vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Leipzig ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet auch unter qualitativen Aspekten notwendig. Für die Stadt Leipzig liegt mit dem 2009 fortgeschriebenen STEP Zentren ein verbindlicher Orientierungsrahmen für die räumliche Zentren- und Einzelhandelsentwicklung vor. Die Teilfortschreibung 2014 für den STEP Zentren ist im Juni vom Rat der Stadt beschlossenen worden. Dort wird u. a. die Aufhebung des ausgewiesenen D-Zentrums „Hans-Weigel-Straße“ festgelegt, zugunsten eines neuen Nahversorgungsgebietes zwischen Gaswerksweg und Hugo-Aurig-Straße in Engelsdorf. Somit wird das Ziel einer ausgewogenen Versorgung der Bevölkerung mit Sicherung, Stärkung und Entwicklung multifunktionaler Versorgungsbereiche in diesem Ortsteil weiterhin verfolgt. Für die Untersuchung stellt dies eine fundierte städtebauliche Bewertungsgrundlage dar, auf deren Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die Versorgungsstrukturen im

Stadtgebiet erfolgt.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Ein zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**¹ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die unterschiedlichen Vorhabenvarianten induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Sortimente ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der oben genannten nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des jeweiligen geplanten Vorhabens** und

¹ Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimentsgruppen.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist² bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichs führt.³

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereichs als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantzieller Weise wahrnehmen kann.⁴

Als Ergebnis wird das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf sein (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

² vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

³ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

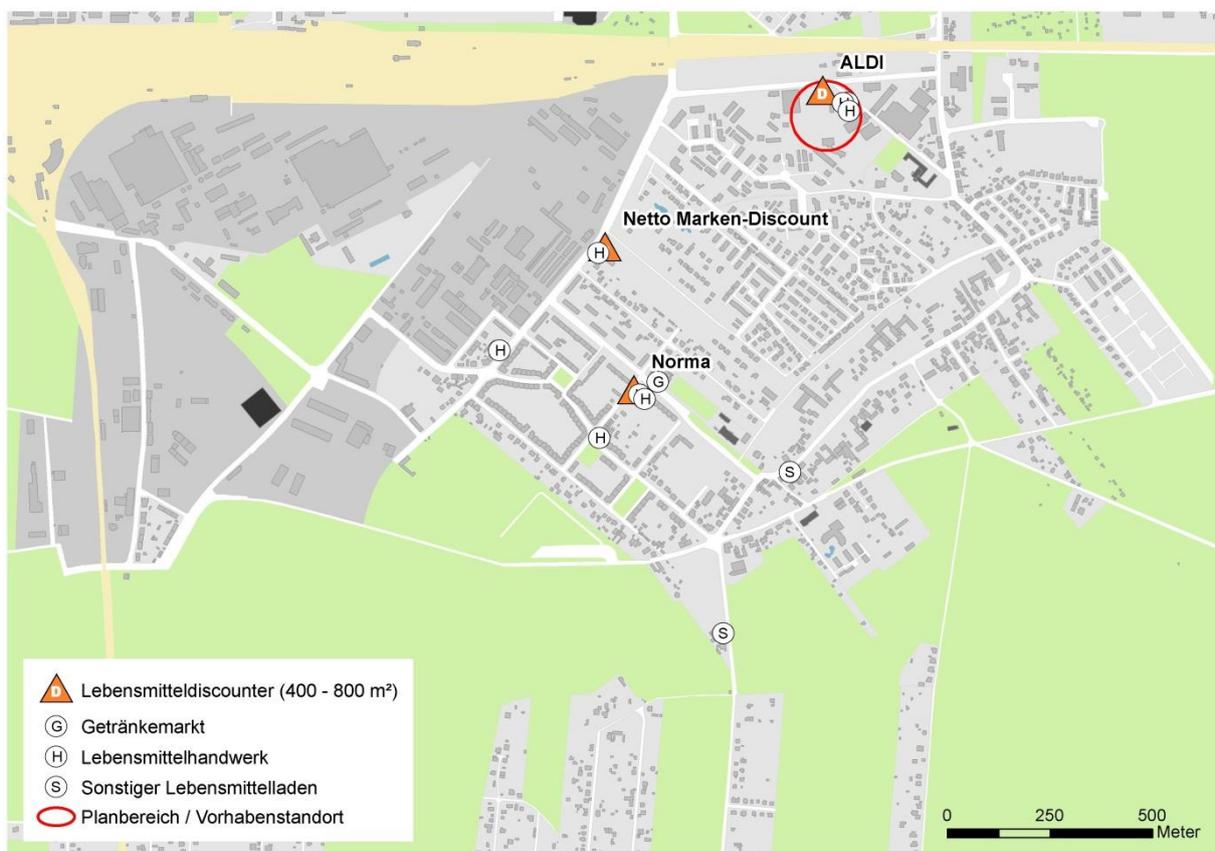
⁴ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Beschreibung und Einordnung des Vorhabenstandorts

Lage des Vorhabenstandorts

Der Vorhabenstandort liegt im südlich der Bahnlinie gelegenen Teil des Leipziger Ortsteils Engelsdorf, an der Hugo-Aurig-Straße. Das Areal ist derzeit durch gewerbliche Brachflächen geprägt und umfasst bereits einen Lebensmitteldiscounter Aldi mit aktuell rund 550 m² Verkaufsfläche, für den jedoch ein positiver Bauvorbescheid auf eine Erweiterung auf 800 m² vorliegt. Daneben sind bereits ein Getränkemarkt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks als nahversorgungsrelevante Anbieter ansässig.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts und Entfernung zu Wettbewerbern



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Leipzig

Aus siedlungsräumlicher Sicht handelt es sich um einen peripher gelegenen Standort, der sich jedoch unmittelbar an südlich angrenzende Wohnsiedlungsbereiche anschließt. Die großräumige Erschließung des Standorts erfolgt vor allem über die Hans-Weigel-Straße sowie über die Engelsdorfer Straße, die im Osten bzw. Westen das Plangebiet umgeben und an die Hugo-Aurig-Straße anschließen. Darüber hinaus soll der Vorhabenstandort zukünftig auch fußläufig aus den südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu erreichen sein. Die vorstehende Karte 1 veranschaulicht die Lage des Vorhabenstandortes.

Im südlich der Bahnlinie liegenden Teil des Ortsteils Engelsdorf befinden sich neben dem bereits erwähnten Aldi-Markt am Vorhabenstandort noch zwei weitere Lebensmitteldiscounter. Dies ist

zum einen der Netto-Markt im ehemaligen D-Zentrum „Hans-Weigel-Straße“ südwestlich des Vorhabenstandortes sowie der Norma im südwestlichen Bereich des Ortsteils. Das übrige Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist überwiegend kleinteilig und besteht vor allem aus einigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei / Fleischwarenfachgeschäft).

Im nördlich der Bahnlinie liegenden Teil des Ortsteils Engelsdorf (Sommerfeld) deckt vor allem ein Diska-Markt das nahversorgungsrelevante Angebot an Lebensmitteln ab. Aus einzelhandelseitiger Sicht dominiert jedoch das im unmittelbar westlich angrenzenden Ortsteil Paunsdorf an der Grenze zu Engelsdorf liegende Einkaufszentrum Paunsdorf-Center das Einzelhandelsangebot in diesem Stadtbereich. Von den insgesamt fast 70.000 m² Gesamtverkaufsfläche dieses Einkaufszentrums entfallen knapp 16.000 m² auf die für diese Untersuchung ausschlaggebenden nahversorgungsrelevanten Sortimente. Prägende Anbieter sind diesbezüglich vor allem das SB-Warenhaus Kaufland sowie die Drogeriemärkte dm.

Beschreibung des Untersuchungsgegenstandes

Die aktuellen Überlegungen zum Vorhabenstandort umfassen neben der vorgesehenen Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi vor allem die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters. Da die bisherige Angebotsstruktur im Ortsteil Engelsdorf vor allem durch Lebensmitteldiscounters geprägt ist, erscheint die Ergänzung der Versorgungsstruktur durch einen Lebensmittelvollsortimenter grundsätzlich sinnvoll. Darüber hinaus sollen die Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Angebote (z. B. Drogeriemarkt, Apotheke, Pressefachgeschäft, Blumenladen etc.) gutachterlich geprüft werden.

Ein besonderer Schwerpunkt der Betrachtungen liegt auf der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Als Prämisse für die weiteren Überlegungen gilt, dass zusätzliche Lebensmittelangebote am Vorhabenstandort die für die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im Ortsteil relevanten Nahversorgungsstandorte (u.a. Diska, Netto, Norma) nicht gefährden sollen. Das derzeitige Angebot in den anderen nahversorgungsrelevanten Warengruppen im Ortsteil Engelsdorf beschränkt sich derzeit auf vereinzelte kleinteilige Angebote (Apotheken, Blumenläden etc.) in Streulagen. Daher wurde speziell für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt, die mögliche Auswirkungen neuer sortimentspezifischer Angebote am Vorhabenstandort in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte aufzeigen soll.

Ausgangspunkt der nachfolgenden Berechnungen ist zunächst ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer marktüblichen Größenordnung von etwa 1.500 m² Verkaufsfläche. Davon entfallen üblicherweise rund 80 % (d. h. rund 1.200 m² Verkaufsfläche) auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das übrige Angebot umfasst Waren aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege sowie Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, Aktionswaren etc.). Die Erweiterung des Aldi-Marktes soll etwa 250 m² Verkaufsfläche umfassen, so dass der Markt eine Gesamtgröße von rund 800 m² erreichen wird. Auch hier entfallen rund 80 % auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, so dass ein Zuwachs von ca. 200 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten ist.

Umsatzprognose für das Planvorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des potenziellen Vorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gilt es aufzuzeigen, welcher zusätzliche jährliche Soll-Umsatz in dieser untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe voraussichtlich durch zusätzliche Angebote – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen. In Abhängigkeit von der Angebotsform oder dem konkreten Anbieter bestehen dabei große Unterschiede bei der jeweiligen Flächenproduktivität.

Die hierzu vorliegenden Quellen weisen für **Lebensmittelvollsortimenter**⁵ eine Flächenproduktivität mit einem Spektrum zwischen 3.700⁶ Euro je m² bis zu über 5.000⁷ Euro je m² Verkaufsfläche aus. In der Gesamtschau erscheint – unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten – für einen Supermarkt der veranschlagten Größenordnung von rund 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche eine Flächenproduktivität zwischen 3.700 bis 4.300 Euro / m² realitätsnah. In den Berechnungen der vorliegenden Wirkungsanalyse wird eine Flächenproduktivität von 4.300 Euro / m² zu Grunde gelegt.

Für die **Erweiterungsfläche des Aldi-Marktes** wird eine betriebs-typische Flächenproduktivität von 5.500 Euro / m² veranschlagt⁸. Bei der Bewertung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt, der bereits seit geraumer Zeit am Markt agiert und in der Vergangenheit bereits Umsatzvolumina in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erzielt hat. Daher fallen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des perspektivisch erweiterten Marktes auf die bestehenden Angebotsstrukturen bedeutend geringer aus, als dies bei einer reinen Neuansiedlung der Fall wäre. Es wurde daher der potenzielle Umsatzzuwachs des Planvorhabens in die Überlegungen eingestellt, der sich aus der Angebotserweiterung und -umstrukturierung ergibt. Bei dieser Prognoseentscheidung wird die gegebene städtebauliche Situation bzw. der gegenwärtige Betrieb mit dem Zustand verglichen, der (prognostiziert) nach der Umsetzung des geplanten Erweiterungsvorhabens bestehen wird. Über die reine quantitative Verkaufsflächenbilanz hinaus wurden hierbei auch mögliche qualitative Veränderungen, wie beispielsweise Sortimentsausweitungen oder -veränderungen, berücksichtigt. Der attraktiven Neuaufstellung des Marktes stehen jedoch tendenziell sinkende Flächenproduktivitäten durch die größere Betriebseinheit gegenüber. Konkret wurde daher von einer nahezu konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, ist es im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer realitätsnahen

⁵ Supermärkte zwischen 400 und 2.500 m² Verkaufsfläche

⁶ HDE Handelsverband Deutschland, Factbook Einzelhandel 2013; Berlin, 2013, S. 126

⁷ EHI Retail Institute, Handelsdaten 2014: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2012, unter www.handelsdaten.de

⁸ EHI Retail Institute, Handelsdaten 2014: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2012, unter www.handelsdaten.de

„**Worst-Case-Betrachtung**“ durchzuführen⁹. Den nachfolgenden gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen liegen solche maximale realitätsnahe Rahmendaten des möglichen Vorhabens zu Grunde.

Der mögliche branchenspezifische Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 1: Mögliche branchenspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz des Planvorhabens

Betrieb	Warengruppe	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro / m ²)	prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)
Lebensmittelvollsortimenter (1.500 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel	1.200	4.300	5,16
Lebensmitteldiscounter Aldi (Umsatzzuwachs durch Erweiterung)	Nahrungs- und Genussmittel	200	5.500	1,10
Gesamt		1.400		6,26

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

u. a. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2013/2014, Standort- und Flächenproduktivitätsentwicklung von Lebensmitteleinzelhändlern in 2012; S. 29 sowie EHI Retail Institute, Handelsdaten 2014: Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2012, unter www.handelsdaten.de

Für den möglichen Lebensmittelvollsortimenter sowie die Erweiterungsfläche des Lebensmitteldiscounters wird der Anteil der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel betrachtet. Für darüber hinaus angebotene Randsortimente ergeben sich zwar ebenfalls Umsätze, die jedoch bei der Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen nachrangig sind. Diese vergleichsweise geringen Umsatzvolumina werden in den folgenden Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungen nicht berücksichtigt, da hierfür ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgung – nicht zu erwarten ist.

Aus den Annahmen zum möglichen Verkaufsflächenzuwachs im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie der jeweils zu Grunde liegenden Flächenproduktivität lässt sich der zusätzliche jährliche Soll-Umsatz in dieser untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe ableiten. Für das Planvorhaben mit einem neuen Lebensmittelvollsortimenter inklusive der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wäre ein zusätzliches **Umsatzvolumen** von ca. **6,3 Mio. Euro** in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel möglich.

⁹ u.a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07.Dez.2000, S. 53 ff.; zuletzt auch Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE: Wenngleich sich eine „betreiberscharfe Betrachtung“ der Vorhabenauswirkungen unter rechtlichen Gesichtspunkten verbietet, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben der möglichen Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Die konkrete Ausgestaltung möglicher weiterer nahversorgungsrelevanter Bausteine ist derzeit noch nicht ausreichend absehbar. Denkbar sind beispielsweise Fachmarktflächen für Drogeriewaren oder Zooartikel sowie auch kleinteilige Angebote wie Apotheken, Blumenläden oder Pressefachgeschäfte, die einzeln oder in Kombination angesiedelt werden könnten.

4 Untersuchungsrelevante Marktsituation

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird zunächst eine Abgrenzung des potenziellen Auswirkungsbereichs des Planvorhabens (= Untersuchungsraum) vorgenommen. Für dieses Gebiet erfolgt eine Analyse der relevanten absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

4.1 Definition des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des potenziellen Auswirkungsbereichs dient als Grundlage zur Analyse der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Der Vorhabenstandort liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, zentral im Ortsteil Engelsdorf südlich der Bahnlinie an der Hugo-Aurig-Straße. Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandorts werden sich angesichts der geplanten Angebotsstruktur (nahversorgungsrelevante Sortimente), der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld (u. a. Attraktivität des nahegelegenen Paunsdorf-Centers) sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen (u. a. Trennwirkung der Bahnlinie) vor allem auf den südlichen Bereich des Ortsteils Engelsdorf (südlich der Bahnlinie) selbst beschränken. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden des Planvorhabens aus diesem Kerneinzugsgebiet¹⁰ selbst stammen würde, da hier ein sehr enger räumlicher Bezug zwischen Wohnstandorten und Angebotsstandort vorhanden ist. Entsprechend wird ein Großteil des potenziellen Umsatzes des Vorhabens voraussichtlich innerhalb dieses Kerneinzugsgebiets umverteilungswirksam werden. Dies wird entsprechend in der Modellrechnung zu möglichen Umsatzumverteilungseffekten (vgl. Kap. 5) berücksichtigt.

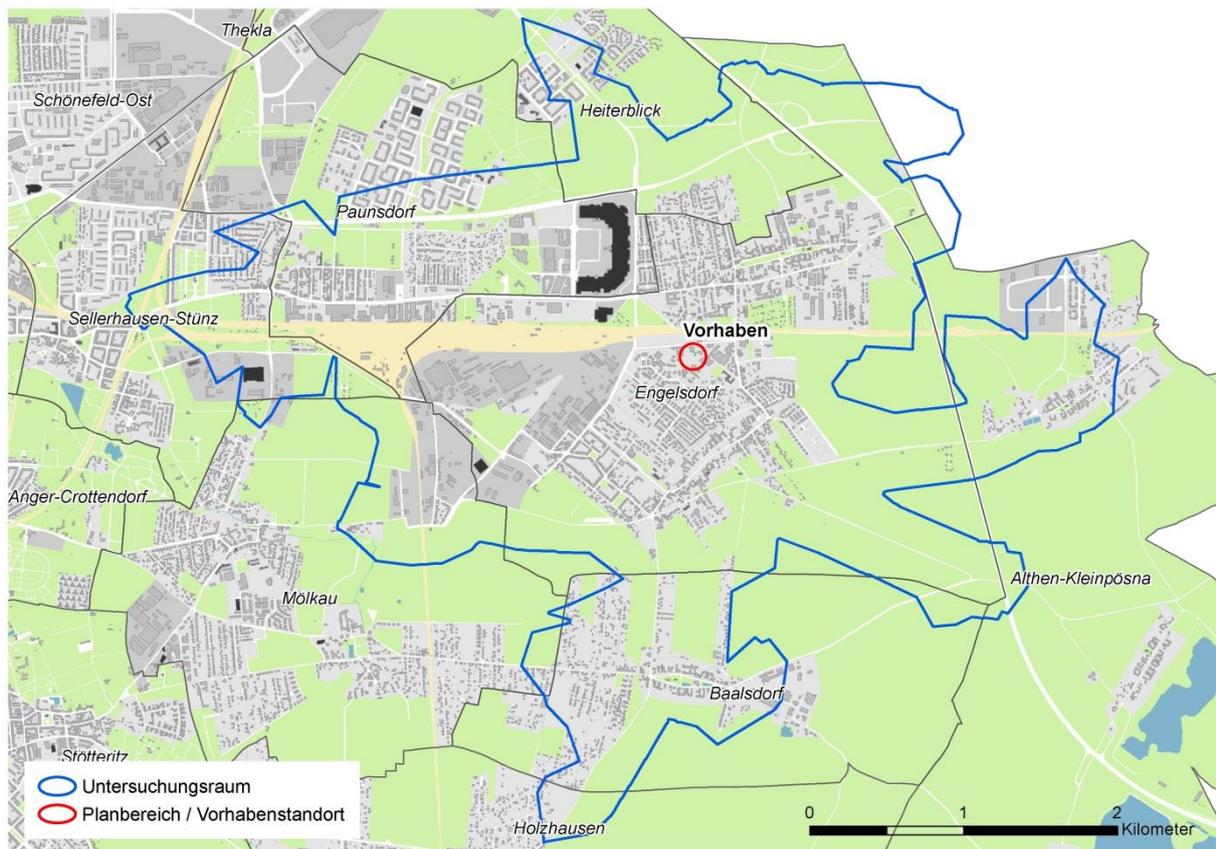
¹⁰ Als Kerneinzugsgebiet wird – insbesondere aufgrund Bahnlinie, die für die Siedlungsstruktur des gesamten Ortsteils Engelsdorf eine Barrierewirkung darstellt – lediglich der Siedlungsbereich Engelsdorfs südlich der Bahnlinie definiert.

Gleichwohl erfordert sowohl eine Potenzialanalyse für den Standort, als auch die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des Ortsteils Engelsdorf, da dies zum einen maßgeblich für die Einschätzung möglicher Kaufkraftbindungen ist und zum anderen Neuentwicklungen die Versorgungsstrukturen auch in benachbarten Siedlungsbereichen nicht gefährden dürfen. Mögliche räumlich-funktionale Verflechtungen können für Teilbereiche einiger benachbarter Ortsteile realistisch angenommen werden, die vom Vorhabenstandort innerhalb eines überschaubaren Zeitraums von ca. fünf PKW-Fahrminuten zu erreichen sind und – wie in Karte 2 dargestellt – somit innerhalb des Untersuchungsraumes liegen. So werden für mögliche Kaufkraftzuflüsse auch Teilbereiche der Ortsteile Althen-Kleinpösna und Baalsdorf berücksichtigt, die kaum über eigenständige Nahversorgungsstrukturen verfügen und eine verkehrsgünstige Lage zum Ortsteil Engelsdorf aufweisen. Für die Betrachtung möglicher absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte werden insbesondere Teilbereiche der Ortsteile Althen-Kleinpösna, Baalsdorf, Heiterblick, Paunsdorf sowie Sellerhausen-Stünz berücksichtigt, die sich innerhalb einer 5-Minuten-Fahrtzeitisochrone um den Vorhabenstandort befinden.

Darüber hinaus sind nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Nahversorgungsstandorten sowie erhöhter Raumwiderstände unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile der geplanten Betriebe auch von außerhalb dieses Untersuchungsgebiets stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb dieses definierten Gebiets werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

Die gewählte Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Kombination mit der hohen Distanzempfindlichkeit in nahversorgungsrelevanten Warengruppe (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) sowie der Annahme einer vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes entspricht dem rechtlich geforderten Worst-Case-Ansatz.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Leipzig

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Ermittlung des Potenzials für zusätzliche Kaufkraftbindungen sowie möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevanten Warengruppen des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, besteht der Untersuchungsraum aus dem Leipziger Ortsteil Engelsdorf sowie Teilbereichen der umliegenden Ortsteile. In diesem Gebiet leben insgesamt rund 21.900 Einwohner. Mit ca. 8.850 Einwohnern wohnen mehr als 40 % dieser Bevölkerung im Ortsteil Engelsdorf, davon rund 6.300 Einwohner im südlichen Bereich des Ortsteils (südlich der Bahnlinie)¹¹. Für die Ortsteile Baalsdorf und Althen-Kleinpösna wurden lediglich Teile der Kaufkraft der Bevölkerung in die Berechnungen eingestellt, da zum einen nur Teilbereiche dieser Ortsteile innerhalb des Untersuchungsraumes liegen und gerade für diese Bereiche von einer stärkeren Einkaufsorientierung an andere Standorte (z. B. auch außerhalb des Leipziger Stadtgebietes) auszugehen ist.

¹¹ Quelle: Stadt Leipzig, Bevölkerung nach Wohnblöcken; Stand: Dezember 2013

Derzeit ergibt sich für Leipzig eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 90,6 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, d. h. dass die Bevölkerung über ein rd. 9 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau in dieser Warengruppe verfügt¹². Die einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen zeigt die nachfolgende Tabelle:

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Kaufkraft im Untersuchungsgebiet

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Pro-Kopf-Kaufkraft der Leipziger Wohnbevölkerung (in Euro / Jahr)
Nahrungs- und Genussmittel	2.066
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Sanitätsartikel)	346
Blumen / Zoo	102
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften	76

Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2013

Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentsspezifische Kaufkraftvolumen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen ermitteln:

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Kaufkraft im Untersuchungsgebiet

Nachfragestandorte	Einwohner (gerundet)	Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. Euro)	Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Sanitätsartikel) (in Mio. Euro)	Blumen / Zoo (in Mio. Euro)	Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften (in Mio. Euro)
Althen*	750	1,6	0,3	0,08	0,06
Baalsdorf*	850	1,7	0,3	0,08	0,06
Engelsdorf-Süd	6.300	13,0	2,1	0,6	0,5
Engelsdorf-Nord	2.350	4,7	0,8	0,2	0,2
Heiterblick-Mitte	3.600	7,5	1,3	0,4	0,3
Hirschfeld*	50	0,1	0,02	0,006	0,004
Kleinpösna*	250	0,5	0,08	0,02	0,02
Paunsdorf-Nord	3.500	7,2	1,2	0,4	0,2
Paunsdorf-Süd	2.650	5,4	0,9	0,3	0,2
Sellerhausen-Stünz-Ost	1.650	3,4	0,6	0,2	0,1
Untersuchungsgebiet	21.900	45,2	7,6	2,2	1,7

* Einwohnerzahl wird hier nur rund zur Hälfte berücksichtigt (s.o.)

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Leipzig, Bevölkerung nach Wohnblöcken, Stand: Dezember 2013) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2013)

¹² nach: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2013

Insgesamt ergibt sich für die rund 21.900 Einwohner im Untersuchungsgebiet ein Kaufkraftvolumen von rund 57 Mio. Euro in den projektrelevanten Warengruppen.

4.3 Untersuchungsrelevante Angebotssituation

Kernanliegen der vorliegenden Untersuchung sind die Ermittlung möglicher Entwicklungspotenziale für den Ortsteil Engelsdorf sowie die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen von Neuentwicklungen am Vorhabenstandort auf zentrale Versorgungsbereiche und / oder die wohnortnahe Grundversorgung i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Dazu wurden flächendeckend die Verkaufsflächen aller untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte innerhalb des Untersuchungsraumes in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Unter Berücksichtigung der Aufhebung des D-Zentrums Hans-Weigel-Straße befindet sich innerhalb des Kerneinzugsgebietes Engelsdorf derzeit kein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im Sinne der §§ 1 (6), 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO. Demnach sind hier vor allem mögliche Auswirkungen auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten von untersuchungsrelevantem Interesse. Außerhalb des Ortsteils weist der STEP Zentren das Paunsdorf-Center als zentralen Versorgungsbereich (als B-Zentrum) innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes aus. Die Standorte Heiterblickallee und Heiterblick werden als Nahversorgungsanlagen definiert.

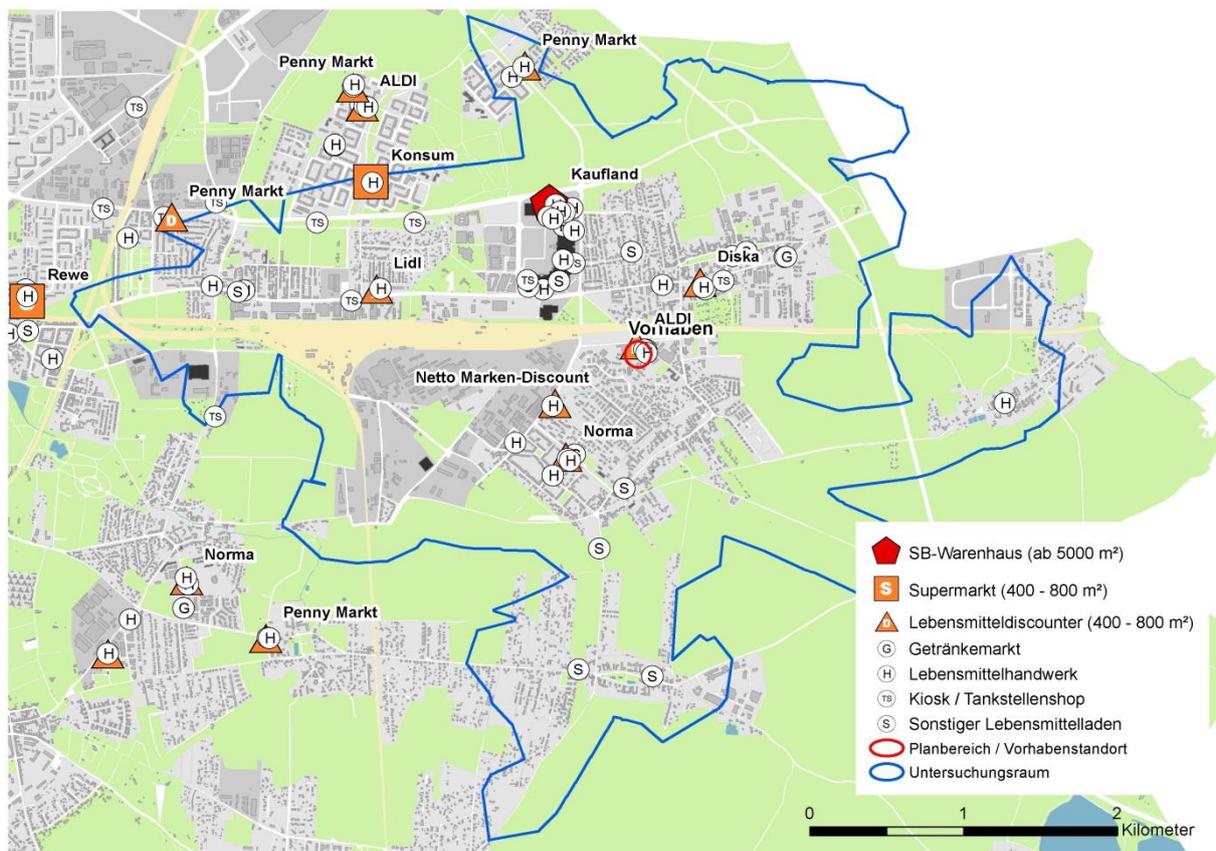
Von besonderem untersuchungsrelevantem Interesse und für die städtebauliche Wirkungsanalyse ausschlaggebend ist vor allem die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, die am Vorhabenstandort in einem nennenswerten Umfang angeboten werden soll. Im definierten Untersuchungsraum bestehen gegenwärtig über 50 Einzelhandelsbetriebe, die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment auf einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 14.000 m² führen. Daraus ergibt sich eine Verkaufsfächenausstattung von 0,66 m² pro Einwohner. Dieser Wert liegt damit über dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,35-0,40 m² pro Einwohner und weist auf eine quantitativ gute Angebotsausstattung hin. Der auf dieser Fläche generierte sortimentspezifische Umsatz beträgt rund 65,6 Mio. Euro. Durch die Gegenüberstellung dieses errechneten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen Kaufkraft lässt sich die Zentralität¹³ in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Bei einem Kaufkraftvolumen von 45,2 Mio. Euro ergibt sich eine Zentralität von 1,45. Dieser hohe Wert zeigt auf, dass rund 50 % der vorhandenen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes generiert werden.

Dies ist jedoch vor allem auf die Angebote im nahegelegenen B-Zentrum Paunsdorf-Center mit seiner überörtlichen Ausstrahlungskraft und dem weitläufigen Einzugsbereich zurückzuführen. Allein die Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Paunsdorf-Centers bilden zusammen eine Ge-

¹³ Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zu Grunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

samtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von fast 8.000 m². Dabei erzielen sie einen sortimentsspezifischen Umsatz von ca. 42,0 Mio. Euro, was etwa zwei Drittel des sortimentsspezifischen Umsatzvolumens im Untersuchungsraum entspricht. Größter Anbieter ist das SB-Warenhaus Kaufland. Die hohe Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner sowie die hohe Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Untersuchungsraumes sind somit insbesondere auf das Angebot des Paunsdorf-Centers zurückzuführen, während im übrigen Untersuchungsraum vor (u. a. auch im Ortsteil Engelsdorf) eher kleinteilige Angebote ansässig sind. Die meisten Nahversorgungsstandorte werden durch einzelne, zumeist nicht-großflächige Lebensmitteldiscounter gebildet.

Karte 3: Übersicht über die räumliche Verteilung des projektrelevanten Angebots im Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Leipzig

In den übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Sanitätsartikel), Blumen / Zoo sowie Zeitungen / Zeitschriften) ist das Angebot im gesamten Untersuchungsraum ebenfalls überwiegend kleinteilig zu beschreiben. Die größten Anbieter befinden sich auch hier innerhalb des Paunsdorf-Centers (u. a. Drogeriemarkt dm) ansässig. Innerhalb des Ortsteils Engelsdorf besteht das Angebot in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Sanitätsartikel) vor allem aus drei Apotheken. Auch das übrige Angebot setzt sich größtenteils aus wenigen kleinteiligen Ladenlokalen (Blumengeschäfte, Pressefachhandel) zusammen.

Angebotsituation im Ortsteil Engelsdorf

Wie in Kapitel 4.1 dargelegt, ist anzunehmen, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandorts hauptsächlich auf den Ortsteil Engelsdorf und vor allem den Bereich südlich der Bahnlinie beschränken. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der potenziellen Kunden des Vorhabenstandorts aus dem Ortsteil selbst stammen wird. Zwar wird insbesondere in den Siedlungsbereichen nördlich der Bahnlinie eine sehr starke Einkaufsorientierung auf das im benachbarten Stadtteil Paunsdorf liegende Paunsdorf-Center vorherrschen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellung einer möglichst ausgewogenen Nahversorgung im Stadtgebiet ist es jedoch legitim, für die Betrachtung von Entwicklungspotenzialen eine Zentralität von 1 bzw. 100 für nahversorgungsrelevante Sortimente (u. a. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) zu Grunde zu legen. Das bedeutet, dass für den Ortsteil Engelsdorf der Grad einer Vollversorgung der Bevölkerung angestrebt wird. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass auf der einen Seite zwar Kaufkraft an den Standort Paunsdorf-Center abfließt, auf der anderen Seite jedoch aus Kaufkraftzuflüsse aus den Siedlungsgebieten der südlich angrenzenden Ortsteile zu erwarten ist, die selbst keine nennenswerten Versorgungsstrukturen aufweisen.

Mit Blick auf die städtebauliche Wirkungsanalyse ist vor allem zu prüfen, ob die Nahversorgungsstrukturen in Engelsdorf selbst durch das mögliche Vorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beeinträchtigt werden könnten. Auch hier steht das Ziel einer umfassenden und zugleich möglichst flächendeckenden Nahversorgung in Engelsdorf im Vordergrund.

Eine Übersicht der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation im Ortsteil Engelsdorf stellt die nachfolgende Tabelle 3 dar:

Tabelle 3: Angebot und Nachfrage in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen im Ortsteil Engelsdorf

Warengruppe	Sortiments-spezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	Derzeitige Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche je Einwohner	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	18,2	3.950	0,45	12,9	0,71
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Sanitätsartikel)	3,1	250	0,03	1,0	0,32
Blumen / Zoo	0,9	150	0,01	0,2	0,22
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften*	0,6	50	0,01	0,3	0,45

* Das Sortiment Zeitungen / Zeitschriften ist Teilsortiment der Warengruppe PBS / Zeitungen / Zeitschriften.

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Leipzig, Bevölkerung nach Wohnblöcken, Stand: Dezember 2013) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2013, Köln)

Bei einer Einwohnerzahl von rund 8.850 ergibt sich für den Ortsteil Engelsdorf ein sortiments-spezifisches Kaufkraftpotenzial von ca. 18,2 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. In der Gegenüberstellung zum derzeitigen Umsatz ergibt sich eine sortiments-spezifische

sche Zentralität von 0,71. Per Saldo fließt demnach mehr als ein Viertel der vorhandenen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes ab, wobei vermutlich vor allem das Paunsdorf-Center eine große Rolle spielen dürfte. Noch geringere Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitätswerte ergeben sich in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Sanitätsartikel), Blumen / Zoo und Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften, da hier lediglich wenige kleinteilige Angebote vorhanden sind. Grundsätzlich besteht somit Potenzial für zusätzliche Kaufkraftbindungen durch Angebotsausweitungen im Ortsteil.

Entwicklungspotenziale für den Ortsteil Engelsdorf

Im Rahmen der geplanten Entwicklung eines neuen Nahversorgungsstandortes in Engelsdorf am Vorhabenstandort Hugo-Aurig-Straße sollen wirtschaftlich tragfähige Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden, die vor allem auch Aussagen zu realistischen Verkaufsflächengrößen in den jeweiligen nahversorgungsrelevanten Warengruppen treffen. Dabei sind auch vorhandene Nahversorgungsstrukturen zu berücksichtigen, die durch das Planvorhaben nicht gefährdet werden sollen, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit nahversorgungsrelevanter Standorte aus möglichst allen Siedlungsteilen weiterhin gewährleistet wird.

Die oben aufgeführten Zentralitätswerte zeigen unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Nachfragestrukturen in allen nahversorgungsrelevanten Warengruppen Potenzial für zusätzliche Kaufkraftbindungen an den Standort Engelsdorf auf. Dabei muss jedoch auch die Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des Ortsteils im Zuge der Berechnung von Entwicklungsoptionen berücksichtigt werden. Zum einen stellt die Bahnlinie eine bedeutende städtebauliche Barriere dar, zum anderen bildet das wirtschaftlich starke Paunsdorf-Center einen bedeutenden Wettbewerbsstandort. Daher ist anzunehmen, dass die Bewohner des nördlichen Teilbereichs des Ortsteils Engelsdorf (nördlich der Bahnlinie) eine sehr starke Einkaufsorientierung auf diesen Standort aufweisen. Auf der anderen Seite sind aus den südlich und südöstlich von Engelsdorf gelegenen Ortsteilen Baalsdorf und Althen-Kleinpösna durchaus Kaufkraftzuflüsse zu erwarten, so dass – auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung einer ausgewogenen räumlichen Versorgungssituation – der Grad einer Vollversorgung der Bevölkerung im Ortsteil den weiteren Überlegungen zu Grunde gelegt wird.

In allen nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind daher aus rein quantitativer Sicht zunächst Steigerungen der Zentralitäten durch zusätzliche Kaufkraftbindungen möglich. Rechnerisch ergibt sich so ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum für zusätzliche Kaufkraftbindungen von rund 4,3 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, von rund 1,9 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie rund 0,6 Mio. Euro in der Warengruppe Blumen / Zoo und ca. 0,4 Mio. Euro in der Warengruppe Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften. Anhand durchschnittlicher branchenüblicher Flächenproduktivitäten lässt sich dies in potenzielle Verkaufsflächenspielräume umrechnen, die jedoch – abhängig vom jeweiligen Anbieter bzw. der Betriebsform – stark variieren können.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation und der zugeordneten Versorgungsfunktion des Vorhabenstandorts Hugo-Aurig-Straße lassen sich folgende maximale absatzwirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen für zusätzliche nahversorgungsrelevante Sortimente am Vorhabenstandort definieren:

Gesundheits- und Körperpflegeartikel: maximal ca. 400-500 m² Verkaufsfläche

Blumen / Zoo: maximal rund 300-400 m² VKF

Zeitungen / Zeitschriften: maximal ca. 100 m² VKF

Die Verkaufsflächenspielräume in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel können bei dem gewählten methodischen Ansatz aus rein rechnerischer Sicht zunächst bei rd. 1.200 m² angesetzt werden, eine abschließende Auskunft zu städtebaulich verträglichen Erweiterungspotenzialen gibt hier jedoch die nachfolgende städtebauliche Wirkungsanalyse (Kap. 5).

5 Mögliche Auswirkungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Im Rahmen der vorstehenden Marktanalyse wurden wirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale für zusätzliche nahversorgungsrelevante Angebote im Ortsteil Engelsdorf auf Basis von Zielzentralitäten ermittelt. Als Ausgangspunkt der Überlegungen wurde eingangs die Prämisse formuliert, dass solche zusätzlichen Angebote bestehende Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil Engelsdorf nicht im Bestand gefährden sollen. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht gilt für großflächige Einzelhandelsansiedlungen ohnehin die Voraussetzung, dass von diesen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche bzw. die verbraucher-nahe Versorgung (im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung) ausgehen dürfen.

In einem zweiten Schritt soll daher festgestellt werden, ob durch die Entwicklung nahversorgungsrelevanter Bausteine am Vorhabenstandort Hugo-Aurig-Straße derartige städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen in Engelsdorf und / oder den angrenzenden Ortsteilen des Untersuchungsgebietes ausgehen. Dazu ist zunächst festzustellen, dass...

- ...innerhalb des Ortsteils Engelsdorf derzeit kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne der §§ 1 (6), 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO vorhanden ist. Nächstgelegener zentraler Versorgungsbereich ist das bereits erwähnte, wirtschaftlich starke Paunsdorf-Center, das als B-Zentrum Versorgungsfunktionen unter anderem für das östliche Leipziger Stadtgebiet übernimmt und einen entsprechend weitläufigen Einzugsbereich aufweist.
- ...in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Drogeriewaren, Blumen (Indoor), zoologische Artikel, Apothekenwaren und Zeitungen / Zeitschriften am Vorhabenstandort die Ansiedlungen großflächiger Angebote wirtschaftlich nicht tragfähig und in der Folge nicht vorgesehen sind und
- ...innerhalb des Ortsteils Engelsdorf Angebote in diesen Sortimenten derzeit nur in marginalem Umfang in Form einzelner kleinteiliger Angebote in Streulagen vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte, der im vorstehenden Kapitel 4 erörterten Marktsituation im definierten Untersuchungsgebiet sowie der ermittelten Entwicklungspotenziale für zusätzliche nahversorgungsrelevante Bausteine am Vorhabenstandort ist daher ausschließlich für die geplanten zusätzlichen Lebensmittelangebote zu prüfen, ob durch die geplante Neuentwicklung negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Der zu erwartende maximale Angebotsumfang in den anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten lässt nicht auf eine absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung bestehender Strukturen schließen, durch die städtebaulich negative Folgewirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbraucher-nahe Versorgung im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung ausgelöst werden können.

Im Folgenden werden dazu zunächst die durch die geplanten Angebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel hervorgerufenen potenziellen **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** (Umsatzumverteilungseffekte) anhand der Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet. Besonderes Augenmerk liegt dabei vor allem auf Umverteilungseffekten, die nahversorgungsrelevante Standorte im Ortsteil Engelsdorf und die dort verorteten Be-

triebe betreffen und somit zu negativen Veränderungen der dortigen Versorgungsstrukturen beitragen könnten.

Solche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind jedoch nicht per se als negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) Baunutzungsverordnung einzustufen, sondern vielmehr sind neben dieser rein quantitativen Einordnung der geplanten Vorhabenbausteine vor allem die konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf die örtliche Angebotsstruktur, d. h. für den Untersuchungsraum und speziell die dort vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte, näher zu betrachten. In einem darauffolgenden Schritt wird daher ggf. geprüft, ob anhand der ermittelten Umverteilungsquoten ein Umschlagen in **städtebauliche Auswirkungen** zu erwarten ist. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn Funktionsverluste in der wohnortnahen Grundversorgung konstatiert werden müssten, d. h. per Saldo eine Verschlechterung des (fußläufigen) Nahversorgungsnetzes stattfinden würde (vgl. auch Ausführungen des Kapitels 2).

Es ist zunächst davon auszugehen, dass durch die geplante Angebotsausweitung bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Hierzu muss zunächst der **Anteil des Vorhabenumsatzes** festgelegt werden, der voraussichtlich **im Untersuchungsraum umverteilungswirksam** wird. Den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

- Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung¹⁴ ist es erforderlich, die Berechnung der möglichen schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ durchzuführen, d. h. der Umsatzanteil des Untersuchungsraums ist möglichst hoch anzusetzen, um das maximale Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen abzubilden. Dem liegt zudem die Annahme zu Grunde, dass Versorgungskäufe von Gütern des täglichen Bedarfs aufgrund der häufigen Nachfrage und daraus resultierenden Distanzempfindlichkeit in der Regel möglichst wohnortnah getätigt werden.
- Das Planvorhaben soll – zusammen mit dem bestehenden (und zukünftig erweiterten) Lebensmitteldiscounter Aldi – wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Ortsteil Engelsdorf übernehmen. Angesichts der Distanzempfindlichkeit der Kunden beim Lebensmitteleinkauf sowie der bestehenden Angebotsausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Engelsdorf ist davon auszugehen, dass Angebotsausweitungen in dieser Warengruppe in erster Linie zu Kaufkraftrückgewinnungsprozessen führen, denn derzeit fließt rund ein Viertel der Kaufkraft der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an Standorte außerhalb des Ortsteils Engelsdorf.
- Der Vorhabenstandort an der Hugo-Aurig-Straße ist für den Autokunden vor allem über die Hans-Weigel-Straße und die Engelsdorfer Straße gut zu erreichen. Aus den südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen soll auch zukünftig die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts gewährleistet sein. Ein Standortverbund aus einem Lebensmitteldiscounter und einem modernen Vollsortimenter, ergänzt durch kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen, kann – entsprechend der zugeordneten Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil – durchaus einen auch über das unmittelbare Umfeld hinaus reichenden Einzugsbereich mit relevanten Kun-

¹⁴ u. a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff. sowie Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE

denbindungen von auswärtigen Besuchern aufweisen. Somit wird ein gewisser Anteil des errechneten Soll-Umsatzes auch durch Kaufkraftbindungen von außerhalb des Ortsteils generiert werden. Dabei sind Wechselbeziehungen am ehesten mit verkehrsgünstig zum Vorhabenstandort gelegenen Ortsteilen und / oder Ortsteilen ohne vergleichbares Lebensmittelvollsortimentsangebot zu erwarten. Dies trifft beispielsweise auf die südlich und östlich an Engelsdorf angrenzenden Ortsteile Baalsdorf und Althen-Kleinpösna zu.

- Insgesamt wird von einer **vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes** ausgegangen. Zwar ist es wahrscheinlich, dass gewisse Kundenanteile auch von außerhalb des definierten Untersuchungsraumes stammen werden, dieser Kundenanteil ist jedoch als nachrangig zu betrachten. Die den nachfolgenden Berechnungen zu Grunde gelegten Werte tragen daher sowohl einer geforderten Worst-Case-Betrachtung, als auch den dargelegten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum Rechnung.

Die potenziellen **Umsatzumverteilungseffekte** der einzelnen Vorhabenvarianten wurden gebietsscharf für alle Standorte bzw. Lagen sortimentspezifisch errechnet und werden nachfolgend differenziert sowohl monetär als auch im Verhältnis zum derzeitigen sortimentspezifischen Umsatz an den jeweiligen Standorten dargestellt. Dabei wird räumlich nach der jeweiligen städtebaulichen Lage der einzelnen Angebotsstandorte differenziert.

Tabelle 4: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Angebotsstandorte	monetär in Mio. Euro (gerundet)	Maximaler Anteil am Bestandumsatz der Betriebe
Nahversorgungsstandort Aldi	0,2	7 %
Nahversorgungsstandort Diska	0,1	6 %
Nahversorgungsstandort Kaufland / Paunsdorf-Center	4,9	12 %
Nahversorgungsstandort Konsum	*	*
Nahversorgungsstandort Lidl	0,2	5 %
Nahversorgungsstandort Netto	0,2	8 %
Nahversorgungsstandort Norma	0,2	7 %
Nahversorgungsstandort Penny	0,1	4 %
Integrierte Streulagen Ost	0,1	6 %
Integrierte Streulagen Süd	*	*
Integrierte Streulagen West	*	*
Summe	6,23	9 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

* Umverteilungen von weniger als 100.000 Euro; rechnerisch / methodisch nicht plausibel darstellbar; keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten

Mit der Neuansiedlung eines Vollsortimenters in einer Größenordnung von rund 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche sowie der vorgesehenen Erweiterung des Aldi-Marktes auf insgesamt 800 m² Verkaufsfläche ist von einem zusätzlichen, umverteilungswirksamen Soll-Umsatz des

Planvorhabens von rund 6,23 Mio. Euro auszugehen. Dies entspricht rund 9 % des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.

- Bezogen auf die einzelnen Standorte zeigen die Berechnungsergebnisse unterschiedliche monetäre Umsatzumverteilungen, die sich jedoch – mit Ausnahme des Standortes Kaufland / Paunsdorf-Center – in einem Spektrum von maximal rund 0,1 Mio. bis 0,2 Mio. bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlich hohen Umverteilungsquoten zwischen 4 % bis maximal 8 %.
- Die höchsten Umverteilungsquoten lassen sich für den Standort Kaufland / Paunsdorf-Center ausmachen. Mit einer monetären Umsatzumverteilung von rund 4,9 Mio. Euro und einer hohen Umverteilungsquote von 12 % würde dieser Standort am stärksten durch das Vorhaben betroffen sein. Dies resultiert insbesondere aus der Tatsache, dass das dortige SB-Warenhaus Kaufland derzeit der einzige größere Lebensmittelvollsortimenter im Untersuchungsraum ist und als unmittelbarer Wettbewerber direkt von einer Neuansiedlung eines Vollsortimenters in räumlicher Nähe betroffen wäre. Gleichwohl ist nicht anzunehmen, dass diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für das SB-Warenhaus Kaufland existenzgefährdend sein könnten. Durch die attraktive Lage innerhalb des Paunsdorf-Centers mit seinem weitläufigen Einzugsbereich sowie die moderne Größenordnung des Marktes ist eine stabile Marktposition für diesen Anbieter gegeben. Mögliche Umsatzverlagerungen von diesem derzeit sehr dominanten Standort zugunsten der Entwicklung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Engelsdorf bzw. einer ausgewogeneren räumlichen Verteilung des Nahversorgungsangebots sind ein legitimes städtebauliches Ziel. Der niedrige Zentralitätswert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Engelsdorf unterstreicht dieses Potenzial für Reduzierungen bestehender Kaufkraftabflüsse. Ein Funktionsverlust innerhalb des B-Zentrums Paunsdorf-Center ist dadurch nicht zu erwarten.
- Umsatzumverteilungsquoten von 5 % oder 6 % bei einzelnen Lebensmittelmärkten lassen nicht auf städtebauliche Folgewirkungen an diesen Nahversorgungsstandorten innerhalb des Untersuchungsgebiets schließen. Andere Anbieter in Streulagen sind vom Planvorhaben nur marginal betroffen, da es sich überwiegend nicht um unmittelbare Wettbewerber, sondern um Betriebstypen mit abweichendem Angebotsschwerpunkt (z. B. Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk etc.) handelt.
- Höhere Umverteilungsquoten zeigen sich erwartungsgemäß vor allem an den Standorten, die sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes bzw. im Ortsteil Engelsdorf befinden. Umverteilungsquoten von 7 % und 8 % sind als relevante Größenordnung hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Auswirkungen zu prüfen, da diese Betriebe als nahversorgungsrelevante Standorte in Engelsdorf wichtige Bausteine einer fußläufigen Versorgungsstruktur bilden. Der niedrige Zentralitätswert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Engelsdorf zeigt, dass ein weiterer Lebensmittelmarkt im Ortsteil wirtschaftlich tragfähig und sinnvoll ist und zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstruktur beitragen kann (vgl. Kap. 4.3). Die errechneten Umsatzumverteilungsquoten zeigen allerdings auch, dass ab einer gewissen Größenordnung die übrigen Versorgungsstrukturen im Ortsteil gefährdet sein könnten. Es handelt sich hierbei vor allem um den Nahversorgungsstandort Norma (8 % Umsatzumverteilung), den Nahversorgungsstandort Netto (7%) sowie ferner den Diska-Markt in Sommerfeld (6 %). Angesichts der vergleichsweise kleinen Verkaufsflä-

chengrößen arbeiten diese bestehenden Märkte in Engelsdorf bereits unter schwierigen Wettbewerbsbedingungen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 6-8 % sind daher als maximale „Zumutbarkeitsschwelle“ für diese Anbieter zu betrachten.

- Auf der anderen Seite besteht mit der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Hugo-Aurig-Straße die Möglichkeit zur Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsstandorts, das zu einer deutlich verbesserten Versorgungssituation im Ortsteil Engelsdorf und zu einer ausgewogeneren räumlichen Angebotssituation im Untersuchungsgebiet beitragen kann. Die genannte Größenordnung von maximal 1.500 m² Verkaufsfläche für den Vollsortimenter und maximal 800 m² für den Lebensmitteldiscounter sollte jedoch nicht überschritten werden, um Betriebsaufgaben an anderen Nahversorgungsstandorten in Engelsdorf und somit Auswirkungen auf die fußläufige Versorgungssituation im Ortsteil zu vermeiden. Da die bestehenden Wettbewerber in Engelsdorf aufgrund vergleichbarer Sortiments- und Größenstrukturen vor allem in unmittelbarer Konkurrenz zum Lebensmitteldiscounter Aldi am Vorhabenstandort stehen, ist insbesondere eine Überschreitung der diesbezüglichen maximalen Verkaufsflächengrenze von 800 m² nicht zu empfehlen, um die bestehenden wohnortnahen Versorgungsstrukturen nicht zu gefährden.

6 Fazit und Empfehlungen

Die Stadt Leipzig strebt, wie im STEP Zentren der Stadt dargelegt, eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet, durch zukunftsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ein funktionsfähiges Netz von Nahversorgungsstandorten, an. Die untersuchungsrelevante Marktanalyse (vgl. Kap. 4) zeigt diesbezüglich, dass im Ortsteil Engelsdorf in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Potenziale zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgungsstruktur vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund bietet die Entwicklung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Angebote, wie beispielsweise die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters oder die vorgesehene Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters am Standort Hugo-Aurig-Straße eine gute Entwicklungsoption zum Aufbau eines leistungsfähigen Nahversorgungsstandorts, der zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung im Ortsteil Engelsdorf beitragen kann. Um eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbereich zu sichern, ist eine Positionierung von funktionsfähigen Versorgungsstandorten mit modernen, zukunftsfähigen Betrieben anzustreben. Durch zusätzliche nahversorgungsrelevante Angebote, wie unter anderem der geplante Lebensmittelmarkt, sind dahingehend positive Effekte zu erwarten, als dass der Standort Engelsdorf durch moderne Neuansiedlungen an Attraktivität gewinnt und eine langfristig tragfähige Grundversorgung im Ortsteil gewährleistet werden kann. Die geplanten Angebote stehen im Einklang mit der zgedachten Versorgungsfunktion des Standorts und im Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im zugewiesenen Versorgungsgebiet.

Zugleich soll durch eine adäquate Größenordnung der geplanten Entwicklungen jedoch gesichert sein, dass zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld sowie bestehende fußläufigen Versorgungsstrukturen im Ortsteil Engelsdorf nicht gefährdet werden. In diesem Zusammenhang sowie unter Berücksichtigung des raumökonomischen Rahmens und der geschilderten städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit der Neuentwicklung eines Nahversorgungsstandorts in Engelsdorf sind aus gutachterlicher Sicht folgende maximalen Gesamtverkaufsflächen für einzelne Branchen zu empfehlen:

- Nahrungs- und Genussmittel: maximal 2.300 m² Gesamtverkaufsfläche
davon:
Lebensmitteldiscounter (Erweiterung): maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche
Lebensmittelvollsortimenter (Neuentwicklung): maximal 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche
- Drogeriewaren (Neuentwicklung): maximal 500 m²
- Zoologische Artikel (Neuentwicklung): maximal 400 m²

Eine Ansiedlung kleinteiliger Ergänzungsangebote in den Bereichen Apothekenwaren, Blumen und Zeitungen / Zeitschriften (bis maximal jeweils 150 m² Verkaufsfläche) kann als städtebaulich unkritisch bewertet werden, da die Ansiedlungen nur geringfügig und die geführten Sortimente nahversorgungsrelevant sind. Negative städtebauliche Auswirkungen sind in der Folge nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Umverteilungsberechnungen ermittelten Umverteilungsquoten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel würden keine Verschlechterung der räumlichen Angebotssituation bewirken. Die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung benachbarter Nahversorgungsstandorte durch potenzielle Betriebsaufgaben von Lebensmittelmärkten

ten kann durch die oben genannte Beschränkung der Verkaufsflächendimensionen am Vorhabenstandort vermieden werden.

Die Umsetzung weiterer nahversorgungsrelevanter Angebotsbausteine am Vorhabenstandort Hugo-Aurig-Straße ist unter Berücksichtigung der oben genannten Beschränkungen der maximalen Gesamtverkaufsflächenempfehlungen somit kompatibel mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Leipzig und den bundesrechtlichen Rahmenbedingungen des § 11(3) Baunutzungsverordnung.