

Aktualisierung des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Delitzsch

Prüfung und Justierung des im Einzelhandelskonzept 2012 enthaltenen Nahversorgungskonzepts sowie Auswirkungsbewertung für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) am Standort Richard-Wagner Straße 9a

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.Sc. Björn Wickenfeld
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund, 23. August 2018

Im Auftrag von:

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

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beierteimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhalt

Inhalt	iii
1 Ausgangslage und Zielstellung	1
2 Methodik	2
3 Analyse der Nahversorgungssituation in Delitzsch	7
3.1 Trends im Einzelhandel und der Nahversorgung	7
3.1.1 Nachfrageseitige Aspekte	7
3.1.2 Angebotsseitige Aspekte	10
3.2 Relevante siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	14
3.3 Angebot	15
3.4 Nachfrage	19
3.5 Zwischenfazit	21
4 Tragfähiges Entwicklungspotenzial für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Delitzsch	23
5 Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts	26
5.1 Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung	26
5.2 Standorttypen der Nahversorgung	30
5.3 Abschließende gesamtstädtische Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung	32
6 Auswirkungsbewertung für die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort Richard-Wagner Straße 9a	35
6.1.1 Mikrostandort	35
6.1.2 Sortimente und Verkaufsflächen	36
6.2 Markt- und Standortanalyse	38
6.2.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	38
6.2.2 Angebotsanalyse	40
6.2.3 Nachfrageanalyse	41
6.2.4 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	42
6.3 Marktposition der Planvorhaben	44
6.3.1 Einzugsgebiet	44
6.3.2 Umsatz des Bestandsobjektes	46
6.3.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben	47

STADT+HANDEL

6.4	Auswirkungsanalyse	49
6.4.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	49
6.4.2	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	51
6.4.3	Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des fortgeschriebenen Nahversorgungskonzepts für die Stadt Delitzsch 2018	54
6.4.4	Einordnung des Vorhabens in die landesplanerischen Zielstellungen	57
6.5	Zusammenfassung der Ergebnisse	60
	Anhang	1
	Abbildungsverzeichnis	1
	Tabellenverzeichnis	1
	Literatur und sonstige Quellen	2

1 Ausgangslage und Zielstellung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Delitzsch zu erkennen. Das Mittelzentrum Delitzsch verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, das vom Büro Stadt + Handel erarbeitet und am 26.01.2012 vom Stadtrat beschlossen wurde. Vor dem Hintergrund stattgefundener Veränderungen auf der Angebotsseite entspricht das Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch jedoch nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Dies betrifft u. a. im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2012 konzeptionell gewürdigte Standortbereiche von Lebensmittelmärkten, die in Folge von Betriebsaufgaben gegenwärtig keiner Nutzung durch lebensmittelbezogenen Einzelhandel unterliegen und somit keine Versorgungsfunktion im Rahmen der Nahversorgung erfüllen. Neben den veränderten Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite sind die Nahversorgungsstrukturen und -ziele entsprechend der Veränderungen auf der Nachfrageseite (insbesondere demografischer Wandel) neu zu bewerten und ggf. anzupassen. In diesem Kontext sind auch aktuelle Wohnbauentwicklungsflächen insbesondere im südwestlichen Stadtgebiet von Delitzsch zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgt demnach zunächst eine Prüfung und Vertiefung des im Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch aus dem Jahr 2012 enthaltenen Nahversorgungskonzepts. Auf Grundlage einer Analyse der aktuellen quantitativen, qualitativen und räumlichen Nahversorgungssituation sowie der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zur Nahversorgung werden demnach die im Einzelhandelskonzept 2012 formulierten Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Delitzsch überprüft und ggf. justiert.

Aktuell besteht in der Stadt Delitzsch eine Anfrage zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL von 1.027 m² auf 1.389 m² VKF am Standort Richard-Wagner Straße 9a. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Richard-Wagner Straße“ erfolgt in diesem Zusammenhang eine dezidierte Auseinandersetzung mit der Frage, welche Versorgungsfunktion dem Standortbereich auch unter Berücksichtigung projektierte Wohnbauentwicklungsflächen im südwestlichen Kernstadtgebiet nach fachlichem Dafürhalten künftig konzeptionell zugesprochen werden kann. Im Ergebnis der Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts steht insgesamt eine an den aktuellen angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen angepasste Empfehlung für eine künftige Nahversorgungskonzeption für die Stadt Delitzsch.

In Anlehnung an das gegenwärtig bestehende Erweiterungsbestreben des LIDL-Marktes wurde Stadt + Handel weiterhin damit beauftragt, in einem zweiten Schritt eine Auswirkungsbewertung für das genannte Planvorhaben vorzunehmen. In diesem Kontext erfolgt für das Planvorhaben eine Einordnung der Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP Sachsen 2013 sowie eine Verträglichkeitsdarstellung gemäß dem fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept.

2 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Gutachten zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch aus dem Jahr 2012. Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend die Überprüfung und Modifizierung konzeptioneller Ansätze und Empfehlungen. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

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

Angebotsanalyse

Angesichts der Untersuchungsfragestellung sowie der städtebaulichen Ausgangslage wird der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß „Delitzscher Liste“ vgl. Stadt + Handel 2012, S. 131) für untersuchungsrelevant eingeschätzt¹. Für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens hat Stadt + Handel im Juni 2018 die relevanten Daten im Untersuchungsraum neu erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- Flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk) in Delitzsch; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestands der Stadt Delitzsch vor, welche in die Untersuchung einfließt;
- Außerhalb von Delitzsch (bezogen auf den Untersuchungsraum) erfolgte eine Erfassung der strukturprägenden Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment².

¹ Der Sortimentsbereich umfasst aber immer auch die Einzelsortimente Backwaren/Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Reformwaren und Tabakwaren.

² Im vorliegenden Gutachten werden klassische Lebensmittelmärkte > 400 m² GVKF sowie Spezialgeschäfte (u. a. Getränkemarkte, Biomärkte) > 200 m² GVKF als strukturprägend bezeichnet. Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt³. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe);
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen;
- laufende Auswertung von Fachliteratur;
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit Erweiterungsvorhaben

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁴. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz der durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebe, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen der Märkte, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz der neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebe, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf vom Statistischen Landesamt Sachsen veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 30.06.2017). Zur Untersuchung der künftigen einzelhandels-

³ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

⁴ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

relevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum wird auf die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030 zurückgegriffen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2012 herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Sachsen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁵ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;

⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen der Planvorhaben

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten LIDL-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Die vollkommene Marktreife des realisierten Planvorhabens wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens auf Ende 2021 angesetzt. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife der Planvorhaben) ist gemäß Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4).⁶

Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabevolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der Inflation lässt sich für die letzten

⁶ Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes zusätzlich entstehenden Wohneinheiten (+ rd. 700 Einwohner) als Bestandteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung angesehen. Somit werden diese rd. 700 Einwohner bei der Berechnung der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung und des perspektivischen Kaufkraftpotenzials nicht additiv hinzugerechnet.

Jahre eine insgesamt positive Entwicklung feststellen, d.h. die Zunahme der Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment war stärker als die Inflationsrate desselben Zeitraumes. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von einer leichten Steigerung des Kaufkraftpotenzials ausgegangen werden kann (s. Kapitel 4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt der Planvorhaben realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.

Umgang mit konkreten Wohnbauentwicklungen in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben

Im Südwesten der Kernstadt sind in der Nähe zum Planvorhaben zwei Wohnbauentwicklungen (Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße und Schulze-Delitzsch-Siedlung – Schkeuditzer Straße) projektiert, welche voraussichtlich bis zur Marktreife des Planvorhabens im Jahr 2021 fertiggestellt und bezugsfertig sein werden. Durch die neuentstehenden Wohneinheiten ergibt sich - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Delitzsch von 2,0 Personen⁸ - ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen.

Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben aufgrund der räumlichen Nähe zu den neu entstehenden Wohneinheiten einen gewissen Teil der dadurch zusätzlich zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft direkt binden kann.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (2014).

3 Analyse der Nahversorgungssituation in Delitzsch

Nachfolgend werden die aktuelle quantitative, qualitative und räumliche Nahversorgungssituation sowie die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zur Nahversorgung für die Stadt Delitzsch dargestellt. Wie in Kapitel 2 geschildert werden absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Flankierend werden einleitend zunächst die aktuellen Trends im Einzelhandel und der Nahversorgung sowie die relevanten siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen beschrieben.

3.1 Trends im Einzelhandel und der Nahversorgung

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Die hier skizzierten Faktoren sind bei der Erstellung dieses Konzepts berücksichtigt worden.

3.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

- **Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.
- **Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert. Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.). Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.

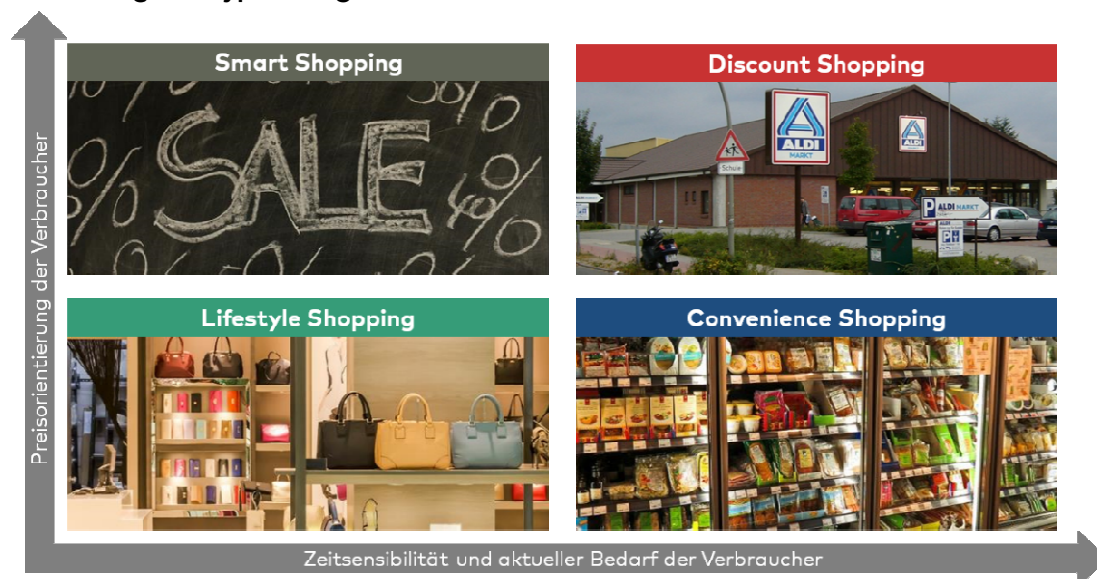
STADT+HANDEL

- **Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).
- **Sharing-/Online-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.
- **Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte one-stop-shopping begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.
- **Erlebnisorientierung:** Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die

Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

- Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Abbildung 1: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

- Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie

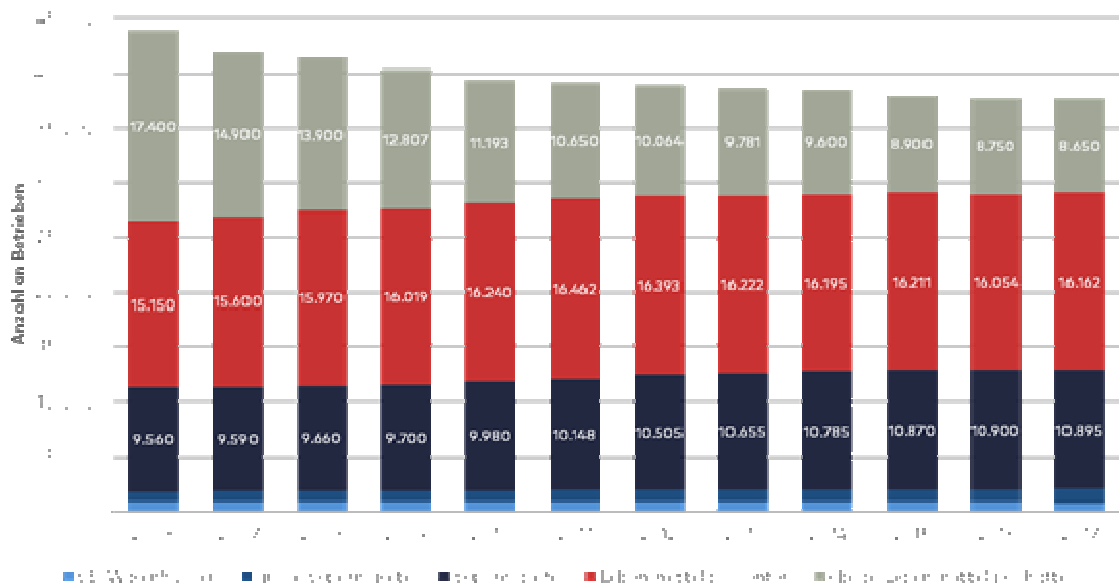
STADT+HANDEL

discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Städten beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

3.1.2 Angebotsseitige Aspekte

- **Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in kleineren Städten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 2). Eine wohnungsnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel



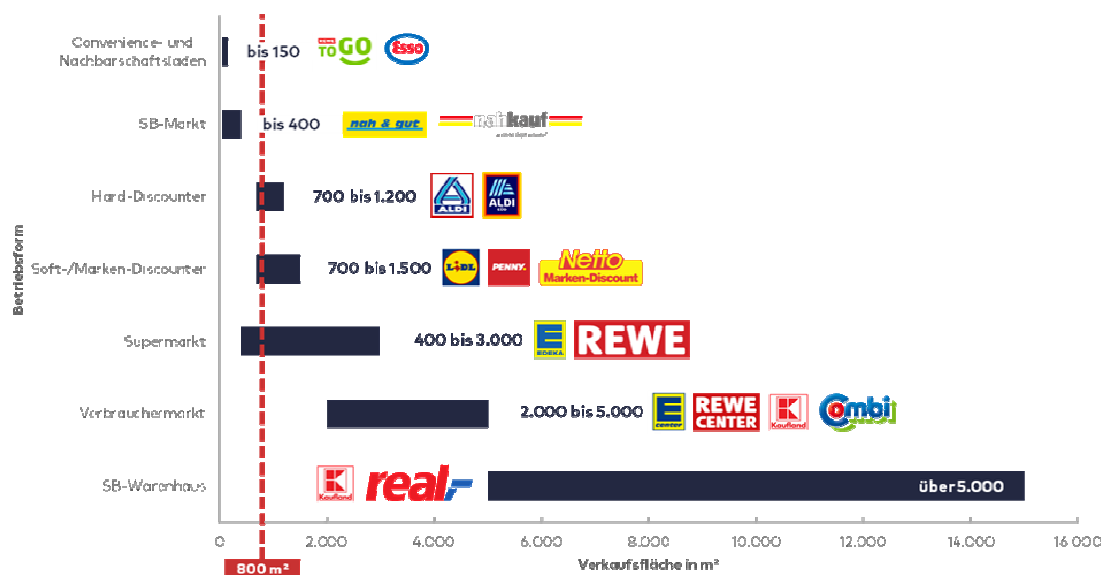
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable

Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

- Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt. Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere

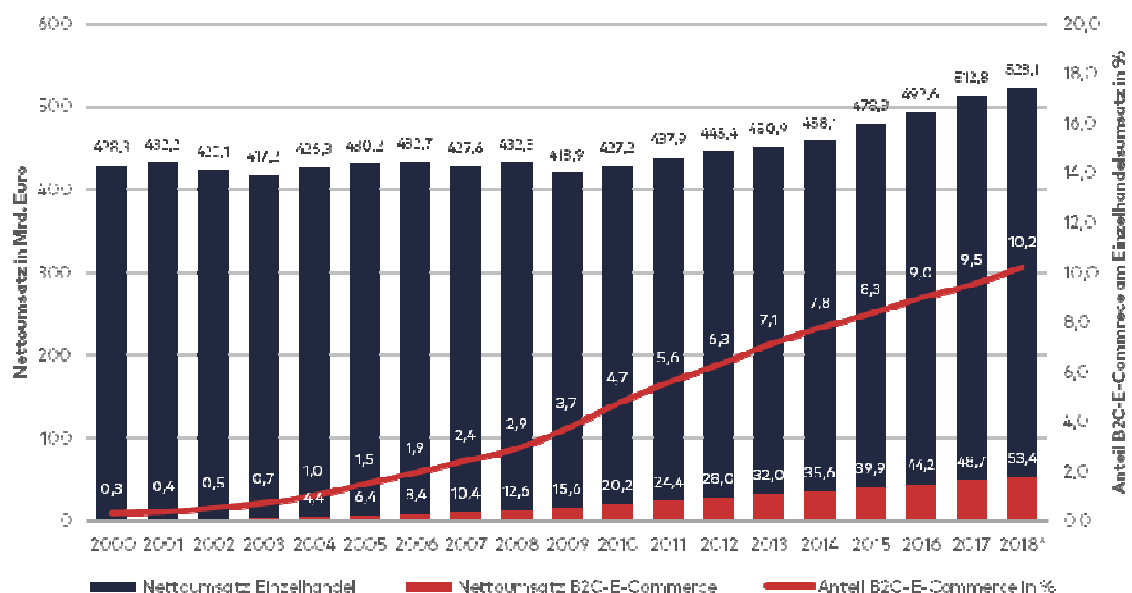
Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

- **Wandel der Betriebsformen:** Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.
- **Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt. Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.
- **Nachfolgeproblematik:** Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.
- **Neue Handelsformen und -formate:** Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des

mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK /Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

- Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 4). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

Abbildung 4: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang nur rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen (siehe dazu auch Kapitel 3.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Delitzsch werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen

Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

3.2 Relevante siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Delitzsch liegt im Norden des Landkreises Nordsachsen im Städtedreieck Leipzig-Halle-Dessau und ist umgeben von den Oberzentren Leipzig und Halle sowie den Mittelzentren Bitterfeld-Wolfen, Eilenburg und Schkeuditz. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus, dass Delitzsch als Einzelhandelsstandort mit den Oberzentren Leipzig und Halle sowie den benachbarten Mittelzentren ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist. Kommunal eigenständige Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Delitzsch beziehen würden, sind landesplanerisch nicht ausgewiesen. Das Einzugsgebiet beschränkt sich dementsprechend überwiegend auf die ländlich geprägten Nachbargemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Nordsachsen sowie dem benachbarten Sachsen-Anhalt. Insbesondere die südlich und östlich angrenzenden Gemeinden weisen dabei zumeist deutlich unter 5.000 Einwohner auf. Die Einwohnerzahl der Stadt Delitzsch beläuft sich auf 24.723 Einwohner⁹, wobei die Kernstadt den eindeutigen Siedlungsschwerpunkt bildet. Neben der Kernstadt Delitzsch zählen insgesamt 13 weitere Ortsteile zum Stadtgebiet, die teilweise deutlich weniger als 1.000 Einwohner¹⁰ aufweisen.

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

Die Anbindung an den Bahnverkehr erfolgt über die Bahnhöfe „Delitzsch unterer Bf“ und „Delitzsch oberer Bf“, von wo Verbindungen an die Bahnstrecken Leipzig-Dessau und Halle-Cottbus bestehen. Über das Busliniennetz des „Mitteldeutschen Verkehrsbundes (MDV)“ wird zum einen das Stadtgebiet von Delitzsch erschlossen, zum anderen Verbindungen u. a. in die nahegelegenen Mittel- und Oberzentren sichergestellt.

Im Kontext der Darstellung zu den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen kann ergänzend auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch aus dem Jahr 2012 verwiesen werden.

⁹ Einwohnerdaten: Statistisches Landesamt Sachsen (Stand: 30.06.2017).

¹⁰ Vgl. Homepage der Stadt Delitzsch.

3.3 Angebot

Wie in Kapitel 2 geschildert werden absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Diesbezüglich berücksichtigt Stadt + Handel folgende Marktveränderung:

- Neuansiedlung eines REWE-Marktes (Planung: 1.855 m² GVKF) an der Raiffeisenstraße 1 in Delitzsch;
- Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes (Planung: 983 m² GVKF) an der Beerendorfer Straße 24 in Delitzsch
- Marktaufgabe des Penny-Marktes an der Raiffeisenstraße 1 in Delitzsch.

Die vorgenannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als Bestand in der Angebotsanalyse berücksichtigt.

Bewertung der quantitativen Nahversorgungssituation

Die Stadt Delitzsch weist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 16.950 m² auf. Gegenüber der Bestandserhebung aus dem Jahr 2011 ist die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung in Delitzsch somit um rd. 2.340 m² zurückgegangen (s. Tabelle 1). Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus der Betriebsaufgabe der strukturprägenden Lebensmittelmärkte Edeka (Johannes-R.-Becher-Straße), Penny (Sachsenstraße, Raiffeisenstraße), LIDL (Friedrich-Ebert-Straße) sowie eines Getränkemarktes (Raiffeisenstraße). Darüber hinaus ist der Verkaufsflächenrückgang im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf die Umfirmierung des Edeka-Marktes in eine Netto-Filiale am Standort Securiusstraße und einer damit einhergehenden Verkaufsflächenreduktion zurückzuführen. Der aus den vorgenannten Bestandsveränderungen resultierende Verkaufsflächenrückgang im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konnte durch die Neuansiedlung eines REWE-Marktes (Raiffeisenstraße) sowie zweier Getränkemarkte und die Verkaufsflächenerweiterungen der Lebensmittel-discounter Aldi Nord (Eisenbahnstraße) und Netto (Beerendorfer Straße) nicht vollumfänglich kompensiert werden.

Analog zur Verkaufsflächenentwicklung hat auch die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel abgenommen (s. Tabelle 1). Mit nunmehr rd. 0,63 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt Delitzsch jedoch (nach wie vor) über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² je Einwohner¹¹. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert insbesondere auf

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Beim Vergleich der quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner mit dem Bundesdurchschnitt werden ausschließlich die

den Verbrauchermarkt Kaufland zurückzuführen ist, welcher verkaufsflächenseitig die Angebotsstrukturen in der Stadt Delitzsch dominiert. Zudem ist dieser überdurchschnittliche Wert aufgrund der Versorgungsbedeutung der Stadt Delitzsch insbesondere für die umliegenden Gemeinden bzw. Siedlungsbereiche, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen bzw. keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, zu relativieren.

Bewertung der qualitativen Nahversorgungssituation

Insgesamt sind mit acht Lebensmitteldiscountern, vier Lebensmittelsupermärkten, einem Verbrauchermarkt und drei Getränkemärkten 16 strukturprägende Lebensmittelmärkte¹² im Stadtgebiet von Delitzsch angesiedelt. Arrondiert wird das Angebot u. a. durch einen kleinteiligen Nahversorger (Konsum-Markt am Standort Hallesche Straße) sowie durch zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Nach wie vor befindet sich mit dem Kaufland-Markt ein Verbrauchermarkt in Delitzsch. Im Vergleich zur Bestandsituation aus dem Jahr 2011 sind allerdings ein Lebensmittelsupermarkt sowie zwei Lebensmitteldiscounter weniger im Stadtgebiet angesiedelt. Gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Supermärkten und Verbrauchermärkten erreichen die Lebensmitteldiscounter nach wie vor ein hinsichtlich ihrer Betriebsanzahl höheres Marktgewicht. Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen Lebensmittel-Discount zu Lebensmittel-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %. In der Stadt Delitzsch wird für das Segment Lebensmittel-Vollsortiment ein unterhalb des Bundesdurchschnitts liegender Anteil von rd. 54 % erreicht. Die Verkaufsflächenausstattung im discountierten Segment (rd. 46 %) liegt dementsprechend über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Der Lebensmitteleinzelhandel in Delitzsch zeigt demnach nach wie vor eine leichte Discountorientierung auf.

Die qualitative Nahversorgungssituation in Delitzsch ist zusätzlich dadurch geprägt, dass die innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum verorteten Lebensmittelmärkte REWE und Konsum, der im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße vorhandene Konsum-Markt sowie die außerhalb der Zentrenstruktur angesiedelten Lebensmittelmärkte LIDL (Richard-Wagner-Straße), Netto (Albert-Böhme-Straße) und Netto Stavenhagen (Dübener Straße) hinsichtlich ihrer Standortrahmenbedingungen (u. a. Verkaufsflächenausstattung, Parkplatz-situation, Sichtbarkeit und Andienung des Betriebes) nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an die derzeitigen Expansionsformate der jeweiligen Betreiber entsprechen.

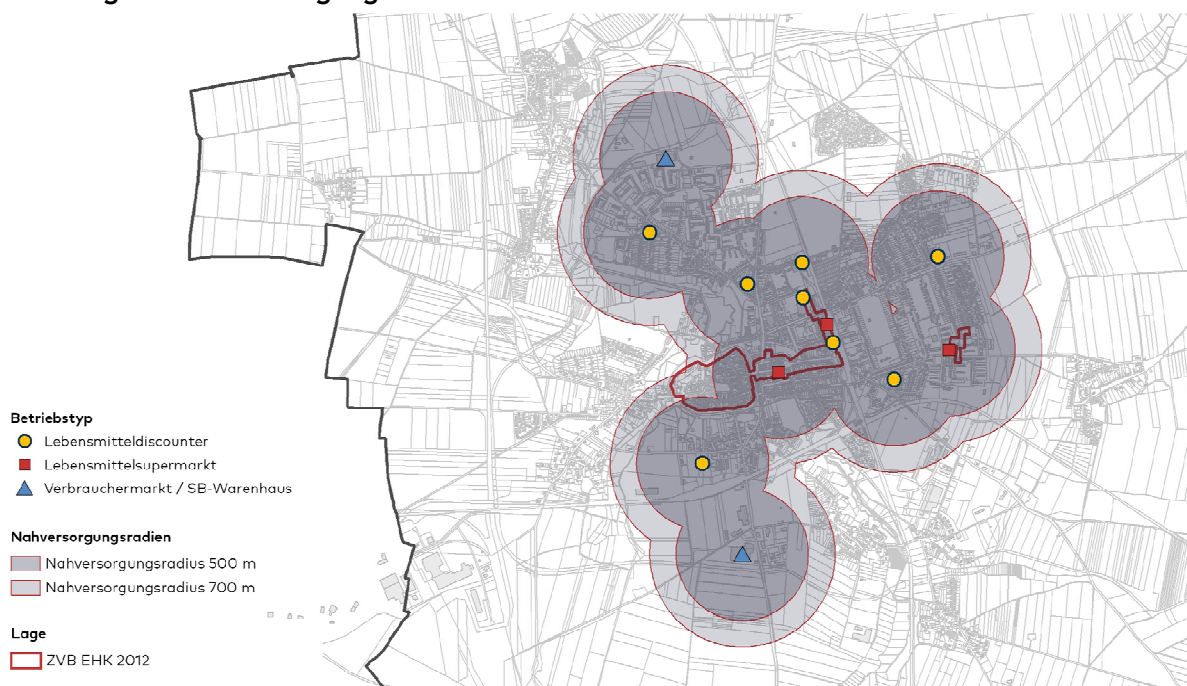
Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m² inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte) berücksichtigt.

¹² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Im vorliegenden Gutachten werden klassische Lebensmittelmärkte > 400 m² GVKF sowie Spezialgeschäfte (u. a. Getränkemärkte, Biomärkte) > 200 m² GVKF als strukturprägend bezeichnet.

Bewertung der räumlichen Nahversorgungssituation

Analog zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch aus dem Jahr 2012 werden in die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche (ausgenommen Getränkemärkte) eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein noch ausreichendes Angebot, insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m bzw. 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Abbildung 5: Nahversorgungsstruktur in der Stadt Delitzsch



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2018; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch.

Die vorangegangene Abbildung verdeutlicht, dass sämtliche strukturprägende Lebensmittelmärkte im Kernort der Stadt Delitzsch verortet sind und dort eine nahezu flächendeckende Nahversorgung bereitstellen. Allerdings bestehen in den westlichen und südwestlichen Siedlung(srand)bereichen der Kernstadt Defizite in der fußläufigen Nahversorgung, die bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2012 festgestellt wurden. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass auch die zwei projektierten Wohnbauentwicklungen (Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße und Schulze-Delitzsch-

Siedlung – Schkeuditzer Straße) im Südwesten der Kernstadt unter Berücksichtigung der aktuellen Nahversorgungssituation fußläufig nicht ausreichend nahversorgt wären.

In den übrigen vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Ortsteilen sind nach wie vor keine strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden, für betriebstypische Neuan-siedlungen bestehen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial). Somit übernehmen die Lebensmittelbetriebe im Kernort der Stadt Delitzsch eine wichtige Mitversorgungsfunktion für die dezentralen Siedlungsbereiche ohne fußläufige Nahver-sorgung.

Die bestehenden Lebensmittelmärkte in Delitzsch weisen insgesamt eine gute städtebauliche Integration auf. Mit den Lebensmittelsupermärkten REWE und Konsum, den Lebensmitteldiscountern ALDI Nord und Penny sowie einem Getränkemarkt sind fünf der insgesamt 16 in Delitzsch verorteten strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und dort vorrangig in den gemäß Einzelhandelskonzept 2012 definierten Ergänzungsbereich Fachmarktstandort angesiedelt (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 101). Im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße ist mit dem Konsum-Markt ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet. Die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelten Lebensmittelmärkte weisen überwiegend einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohngebieten auf und übernehmen jeweils eine wichtige Versorgungsfunktion vorrangig für die umliegenden Wohngebiete. Davon auszunehmen ist insbesondere der REWE-Markt am südlichen Rand des Kernortes, der aufgrund seiner autokundenorientierten Lage nur eine eingeschränkte bzw. untergeordnete Nahversorgungsfunktion einnimmt.

Nahversorgungssituation – Zusammenfassung und Fazit

In der nachfolgenden Tabelle werden die wesentlichen Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nochmals zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 1: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in der Stadt Delitzsch insgesamt

	Bestandserhebung 2011	Bestandserhebung 2018
Einwohner	• 26.150	• 24.723
Verkaufsflächenausstattung NuG insgesamt	• rd. 19.290 m ²	• rd. 16.950 m ²
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 26 % in ZVB • rd. 53 % in siedlungsstrukturell integrierten Lagen • rd. 21 % in nicht integrierten Lagen 	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 32 % in ZVB • rd. 52 % in siedlungsstrukturell integrierten Lagen • rd. 16 % in nicht integrierten Lagen
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	• rd. 0,74 m ² VKF/EW	• rd. 0,63 m ² VKF/EW* (im Bundesschnitt rd. 0,4 m ² VKF/EW)
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> • 10 x Lebensmitteldiscounter • 5 x Lebensmittelsupermarkt (> 400 m² GVKF) • 1 x Verbrauchermarkt • 1 x kleinteiliger Nahversorger (< 400 m² GVKF) • 2 x Getränkemarkt (> 200 m² GVKF) • ergänzt um 58 weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel-Handwerk) 	<ul style="list-style-type: none"> • 8 x Lebensmitteldiscounter • 4 x Lebensmittelsupermarkt (> 400 m² GVKF) • 1 x Verbrauchermarkt • 1 x kleinteiliger Nahversorger (< 400 m² GVKF) • 3 x Getränkemarkt (> 200 m² GVKF) • ergänzt um 57 weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel-Handwerk)
Zentralitätskennziffer	▪ rd. 137	▪ rd. 133

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05-06/2011 und 06/2018; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; Stadt + Handel 2012; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; *auf Grundlage der Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m²) inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemarkte; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Sachsen (Stand: 30.06.2017).

3.4 Nachfrage

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des Instituts für Handelsforschung GmbH (IFH) aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen.

Die Stadt Delitzsch verfügt gemäß Angaben des Instituts für Handelsforschung GmbH (IFH) im Jahr 2017 über eine lebensmittelbezogene Kaufkraft i. H. v. rd. 53,5 Mio. Euro (Einzelhandelskonzept 2012: rd. 51,0 Mio. Euro p.a.). Dies entspricht einer Kaufkraft von rd. 2.165 Euro je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke). Damit ist die lebensmittelbezogene Kaufkraft im Vergleich zu den Angaben aus dem Einzelhandelskonzept 2012 (rd. 1.951 Euro je Einwohner) deutlich gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹³ beträgt in Delitzsch rd. 91 und liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁴ im Lebensmitteleinzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Delitzsch spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in der Stadt Delitzsch und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Delitzsch.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel von rund 71,4 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel somit eine Zentralität¹⁵ von rd. 133. Gegenüber dem Jahr 2011 (rd. 137) ist somit ein leichter Rückgang des Zentralitätskennwertes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen. Trotzdem weist der Zentralitätswert nach wie vor auf nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Die Zentralität resultiert insbesondere aus dem Vorhandensein entsprechender Angebotsstrukturen in Delitzsch (u. a. Verbrauchermarkt Kaufland, Rewe im

¹³ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

¹⁴ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁵ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Prima Einkaufs-Park (PEP), Ergänzungsbereich Fachmarktstandort im Innenstadtzentrum Delitzsch), die von Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus den umliegenden Gemeinden und Siedlungsbereichen, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen bzw. keinen vollständigen Betriebstypenmix bereitstellen können, profitieren.

3.5 Zwischenfazit

Hinsichtlich der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten und dienen im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Delitzsch.

- Der **dynamische Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel** (hier insb. die weiterhin ansteigenden Verkaufsflächendimensionierungen) stellt auch die Stadt Delitzsch vor große Herausforderungen im Hinblick auf die Sicherung einer räumlich möglichst flächendeckenden und zentrenorientierten Nahversorgung;
- Die **Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ist im Vergleich zur Bestandssituation aus dem Jahr 2011 leicht **zurückgegangen**. Als wesentliche angebotsseitige Veränderungen im Nachgang des Einzelhandelskonzepts 2012 sind die Betriebsaufgaben der strukturprägenden Lebensmittelmärkte Edeka (Johannes-R.-Becher-Straße), Penny (Sachsenstraße, Raiffeisenstraße), LIDL (Friedrich-Ebert-Straße) sowie die Ansiedlung eines REWE-Marktes am Standort Raiffeisenstraße nennen;
- Die **Verkaufsflächenausstattung** je Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Delitzsch mit rd. 0,63 m² VKF/EW nach wie vor **deutlich über dem Bundesdurchschnitt**, ist im Vergleich zum Jahr 2011 aber leicht gesunken;
- Analog zur Bestandssituation aus dem Jahr 2011 ist die **qualitative Nahversorgungssituation** in Delitzsch durch ein leicht discountorientiertes Lebensmittelangebot geprägt. Zudem entsprechen einige Lebensmittelmärkte sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch außerhalb der Zentrenstruktur nicht mehr vollumfänglich den Standortrahmenbedingungen an die derzeitigen Expansionsformate der Betreiber;
- Hinsichtlich der **räumlichen Nahversorgung ist festzuhalten, dass** sämtliche strukturprägende Lebensmittelmärkte im Kernort der Stadt Delitzsch verortet sind und dort eine nahezu flächendeckende Nahversorgung bereitstellen. Aufgrund von Versorgungslücken insbesondere im Westen und Südwesten sind jedoch (nach wie vor) **leichte Defizite** in der fußläufigen Nahversorgung auszumachen;
- Die **Einzelhandelszentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation) der Stadt Delitzsch im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt **rd. 133** und deutet weiterhin auf nennenswerte sortimentspezifische **Kaufkraftzuflüsse** hin. Die

STADT+HANDEL

Zentralität resultiert insbesondere aus dem Vorhandensein entsprechender Angebotsstrukturen in Delitzsch (u. a. Verbrauchermarkt Kaufland, Rewe im Prima Einkaufs-Park (PEP), Ergänzungsbereich Fachmarktstandort im Innenstadtzentrum Delitzsch), die von Kaufkraftzuflüssen insbesondere aus den umliegenden Gemeinden bzw. Siedlungsbereichen, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen bzw. keinen vollständigen Betriebstypenmix bereitstellen können, profitieren;

- Die Stadt Delitzsch verfügt im Jahr 2017 über eine **lebensmittelbezogene Kaufkraft i. H. v. rd. 53,5 Mio. Euro** (+ 5 % im Vergleich zum Einzelhandelskonzept Delitzsch 2012). Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt mit rd. 91 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.**

4 Tragfähiges Entwicklungspotenzial für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Delitzsch

Nachfolgend wird geprüft, welches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial für die Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels für Delitzsch für die Perspektive bis 2021 insgesamt gegeben ist.

Für die Ableitung einer tragfähigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive der Nahversorgung in Delitzsch ist das künftig zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential pro Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Perspektivische Zentralität;
- Einwohnerentwicklung in der Stadt Delitzsch bis Ende 2021;
- Entwicklung der Inflationsrate;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung der Kaufkraftzahlen.

Perspektivische Zentralität

Bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2012 wurden ausgeprägte Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität NuG: rd. 137) festgestellt, die auch nach wie vor für die Stadt Delitzsch bestehen (s. Kapitel 3.4). Im Hinblick auf die Versorgungsbedeutung für die ländlich geprägten Nachbargemeinden ohne zentralörtliche Funktion bzw. umliegenden Siedlungsbereiche, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen bzw. keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, ist eine aktuelle sowie perspektivische Zentralität von rd. 133 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für die Stadt Delitzsch als angemessen zu betrachten.

Einwohnerentwicklung

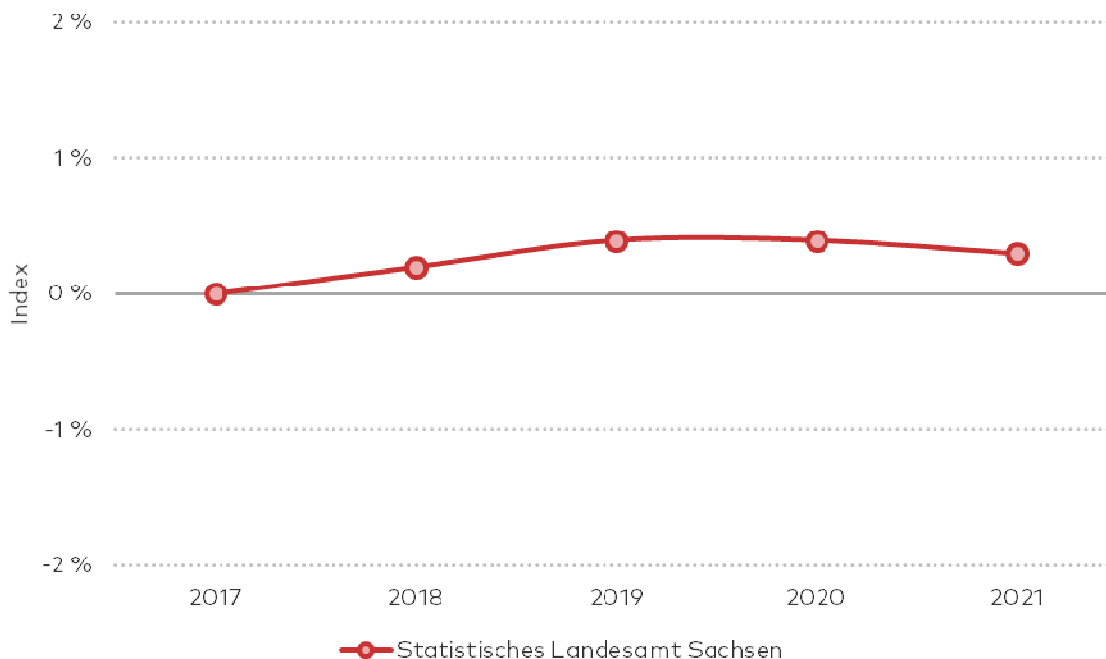
Die Einwohnerzahl beläuft sich auf 24.723 Einwohner¹⁶. Die Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Delitzsch basiert auf der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen bis 2030, welche zwei Entwicklungsvarianten (obere und untere Variante) umfasst.¹⁷ Unter Berücksichtigung der avisierten Wohnbauentwicklungen wird im Rahmen des vorliegenden Konzepts die obere Entwicklungsvariante zugrunde gelegt. Im Ergebnis berücksichtigt die obere Variante einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2021 um rd. 0,3 %. In diesem Kontext werden

¹⁶ Einwohnerdaten: Statistisches Landesamt Sachsen (Stand: 30.06.2017).

¹⁷ Statistisches Landesamt Sachsen (2017): 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030.

die in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort zusätzlich entstehenden Wohneinheiten (+ rd. 700 Einwohner) als Bestandteil der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung angesehen und somit nicht additiv hinzugerechnet.

Abbildung 6: Einwohnerentwicklung in Delitzsch bis 2021



Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung (obere Variante) des Statistischen Landesamtes Sachsen (zum 31.12.2021).

Entwicklung im Online-Handel, der Inflation sowie der Kaufkraftzahlen

Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabevolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der Inflation lässt sich für die letzten Jahre eine insgesamt positive Entwicklung feststellen, d.h. die Zunahme der lebensmittelbezogenen Kaufkraft war stärker als die Inflationsrate desselben Zeitraumes. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen.

Unter Berücksichtigung der Inflationsrate, den steigenden Anteilen des Onlinehandels und den steigenden Kaufkraftzahlen lässt sich bis Ende 2021 insgesamt eine steigende Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4,1 % ableiten.

In der Zusammenschau der relevanten Einflussfaktoren für die Entwicklung der Nachfragesituation ergibt sich in der Summe somit für die Stadt Delitzsch eine Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 4,4 % bzw. rd. 2,4 Mio. Euro auf rd. 55,9 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung eines Erhalts der derzeitigen Zentralität von 133 % in Delitzsch verbleibt für die Perspektive 2021 insgesamt ein geringes zusätzliches absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,4 Mio. Euro. Zum Erhalt der Zentralität wird die zusätzliche Nachfrage insbesondere durch eine Marktanpassung der bestehenden Lebensmittelmärkte in Delitzsch zu bedienen sein, entsprechend sind aus versorgungsstruktureller Sicht die Entwicklungspotenziale insbesondere auf Erweiterungen von Marktteilnehmern vorrangig in ZVB oder Nahversorgungsstandorten zu lenken.

Diese zurückhaltende Einordnung auf Basis einer rechnerischen Herleitung des gesamtstädtischen Entwicklungspotenzials korreliert mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,63 m² VKF NuG/EW) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Kapitel 3.3).

Letztlich bedeutet dies, dass Verkaufsflächenerweiterungen in Delitzsch in geringem Umfang zusätzliche Kaufkraft¹⁸ binden werden, letztlich aber auch zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Standorte in Delitzsch führen werden. Es ist nicht von einem Steigerungspotenzial für die Zentralität Delitzschs auszugehen. Insofern bedarf es einer individuellen und vorsichtigen Bewertung des Planvorhabens LIDL-Markt im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Delitzsch.

In diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung der Analyse der Nahversorgungssituation werden nachfolgend Empfehlungen für eine künftige Nahversorgungsentwicklung in Delitzsch dargestellt.

¹⁸ Im Zuge von Verkaufsflächenerweiterungen werden dabei überwiegend die hergeleiteten Kaufkraftzuwächse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Delitzsch gebundenen.

5 Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts

In den vorangegangenen Kapiteln wurde die derzeit bestehende Nahversorgungssituation analysiert sowie die wesentlichen Veränderungen in den Nahversorgungsstrukturen der Stadt Delitzsch seit der Bestandserhebung im Jahr 2011 dargestellt. Zudem wurde auf die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zur Nahversorgung eingegangen. Vor diesem Hintergrund erfolgt nachgehend eine Prüfung und Justierung der im Einzelhandelskonzept 2012 hergeleiteten und begründeten Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Delitzsch inklusive vertiefenden Aussagen zur jeweiligen Versorgungsbedeutung der strukturprägenden Nahversorgungsangebote. Im Kontext der Aufstellung des B-Plans Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße“ erfolgt in diesem Zusammenhang eine gezielte Auseinandersetzung mit der Frage, welche Versorgungsfunktion dem Standortbereich zukünftig konzeptionell beizumessen ist. Im Ergebnis der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes steht insgesamt eine an den aktuellen angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen angepasste Empfehlung für eine künftige Nahversorgungskonzeption für die Stadt Delitzsch.

5.1 Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der insgesamt guten gesamtstädtischen Ausstattung Handlungserfordernisse erkennbar. Analog zum Einzelhandelskonzept 2012 erfolgt nachfolgend die stadtteilspezifische Fortschreibung der Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Delitzsch (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 119 ff.)

Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Mitte

In Delitzsch Mitte sind aktuell vier Lebensmittelmärkte vorhanden, die eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung aufweisen. Aufgrund ihrer Lage im Innenstadtzentrum übernehmen diese Betriebe darüber hinaus eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie für die ländlich geprägten Nachbargemeinden ohne zentralörtliche Funktion bzw. eigenständige Versorgungsstrukturen. Des Weiteren kommt diesen Betrieben durch ihre Lage im zentralen Versorgungsbereich zusätzlich eine besondere Rolle als wichtige Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum zu. Analog zu den Empfehlungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2012 sollen die bestehenden strukturprägenden Nahversorgungsangebote im Innenstadtzentrum Delitzsch langfristig gesichert und weiterentwickelt werden, um die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches als gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsstandort zu sichern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum verorteten Lebensmittelmärkte REWE und Konsum hinsichtlich ihrer Verkaufsflächendimensionierung gegenwärtig als nicht vollumfänglich marktgängig darstellen. Zur langfristigen Sicherung dieser Betriebe sollten bedarfsgerechte Erweiterungen grundsätzlich ermöglicht werden, sofern diese keine negativen

Auswirkungen auf die Nahversorgung nach sich ziehen (Detailprüfung für verträgliche Größenordnung bei Verkaufsflächenerweiterung).

Im Zuge künftiger Entwicklungen im Innenstadtzentrum Delitzsch sind die ergänzenden Kleinflächenformate sowie der Wochenmarkt zu berücksichtigen und zu erhalten.

Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Nordwest

Im Stadtteil Nordwest sind mit dem Verbrauchermarkt Kaufland (Sachsenstraße), Netto (Securiusstraße) und Norma (Securiusstraße) drei Lebensmittelmärkte verortet, denen eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Nahversorgung insbesondere für den dicht besiedelten Siedlungsbereich im Nordwesten der Kernstadt zukommt. Darüber hinaus kann insbesondere dem Kaufland (Sachsenstraße) sowie auch eingeschränkt dem Netto-Markt (Securiusstraße) eine über die wohnungsnah (d. h. fußläufige) Versorgung hinausgehende Versorgungsfunktion zugesprochen werden. So übernehmen sie als nächstgelegene bzw. nächstgelegene alternative Nahversorgungsstandorte u. a. eine Mitversorgungsfunktion für die leicht vom Kernort abgesetzten und räumlich unterversorgten Ortsteile im Norden und Nordwesten von Delitzsch (u. a. Schenkenberg, Rödgen, Storkwitz).

Analog zu den Empfehlungen im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2012 sollte es daher auch künftig Ziel sein, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen langfristig im Bestand zu sichern. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Standortrahmenbedingungen besteht für die vorgenannten Lebensmittelmärkte im Stadtteil Nordwest aktuell jedoch kein offensichtlicher Handlungsbedarf. Neben den bereits im Rahmen der Bestandserhebung im Jahr 2011 erfassten und auch aktuell als marktgängig einzustufenden Lebensmittelmärkte Kaufland und Norma, stellt sich auch die Netto-Filiale (Securiusstraße), welche aus der Umfirmierung des ehemaligen Edeka-Marktes hervorgegangen ist, gegenwärtig als marktgängig dar.

Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Nordost

Die beiden Lebensmitteldiscounter Netto (Albert-Böhme Straße) und Netto Stavenhagen (Dübener Straße) übernehmen im Rahmen der Nahversorgung eine Versorgungsfunktion vorrangig für die umliegenden Siedlungsbereiche im Nordosten der Kernstadt. Für die beiden vorgenannten Lebensmitteldiscounter wurde bereits im Einzelhandelskonzept 2012 im Sinne der Bestandssicherung ein Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen identifiziert, da die Lebensmittelmärkte nicht mehr vollumfänglich den damaligen Betreiberanforderungen entsprachen (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 71). Da hier bisher keine Veränderungen der Betriebe erfolgt sind, lässt sich für die beiden Lebensmittelmärkte nach wie vor ein Handlungsbedarf zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse ableiten, um die Betriebe dauerhaft im Bestand zu sichern und somit Versorgungsdefizite insbesondere im Stadtteil Nordost zu vermeiden. Voraussetzung ist,

dass die standortsichernden Maßnahmen der Gewährleistung der Nahversorgung dienen und negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen ausbleiben (Detailprüfung für vertragliche Größenordnung bei Verkaufsflächenerweiterung).

Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Südost

Der im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße verortete Konsum-Markt stellt derzeit den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im östlichen Bereich der Kernstadt dar. Demzufolge kommt dem Konsum-Markt eine wichtige Versorgungsfunktion im vollsortimentierten Lebensmittelsegment insbesondere für den östlichen Kernstadtbereich zu. Darüber hinaus übernimmt der Lebensmittelsupermarkt eine bedeutende Funktion als Frequenzbringer für das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße. Allerdings stellt sich der Konsum-Markt hinsichtlich seiner Standortrahmenbedingungen (insb. Verkaufsflächen-dimensionierung) als nicht mehr vollumfänglich marktgängig dar. Bereits im Einzelhandelskonzept 2012 wurde für den Konsum-Markt ein zeitnaher Handlungsbedarf identifiziert (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 69). In diesem Zusammenhang werden für den Konsum-Markt auch weiterhin standortsichernde Maßnahmen empfohlen, um den Standort und gleichzeitig den zentralen Versorgungsbereich zu sichern und zu stärken, um einen langfristige Sicherung der räumlichen Nahversorgung im vollsortimentierten Lebensmittelsegment im östlichen Bereich der Kernstadt zu gewährleisten. Im Zuge einer etwaigen Verkaufsflächenerweiterung sind negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu vermeiden.

Mit dem Lebensmitteldiscounter Netto am Standort Beerendorfer Straße ist ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt im Stadtteil Südost verortet, der vorrangig eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche einnimmt und sich aktuell als marktgängig präsentiert. Der Lebensmitteldiscounter sollte langfristig im Bestand gesichert werden.

Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Südwest

Mit dem Lebensmittelsupermarkt REWE sowie dem Lebensmitteldiscounter LIDL sind im Stadtteil Südwest gegenwärtig zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet. Der am Standort des Prima Einkaufs-Park (PEP) im Süden des Kernortes angesiedelte REWE-Markt nimmt aufgrund der autokundenorientierten Lage allerdings nur eine deutlich untergeordnete Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Südwest ein. Die gegenwärtige Verkaufsflächenausstattung des REWE ist als marktgängig einzustufen (Neuansiedlung), woraus sich aktuell keine Handlungserfordernis für den Lebensmittelmarkt ableiten lässt. Aufgrund der deutlich eingeschränkten Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung ist der REWE zukünftig grundsätzlich nur nachgeordnet und geringfügig weiterzuentwickeln.

Der LIDL-Markt, der gegenwärtig den einzigen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Delitzsch Südwest darstellt, übernimmt eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Nahversorgung im Bereich der westlichen und südwestlichen Kernstadt. Gegenwärtig stellt der Lebensmitteldiscounter grundsätzlich den nächstgelegenen bzw. nächstgelegenen alternativen Standort für die verbrauchernahe Versorgung im Westen und Südwesten des kernstädtischen Gebiets dar. Darüber hinaus ist dem Standort eine Versorgungsfunktion im discountorientierten Lebensmittelsegment für die leicht vom Kernort abgesetzten Ortsteile Brodau, Selben, Zschepen und Döbernitz im Süden des Stadtgebietes beizumessen, für die der LIDL-Markt den nächstgelegenen bzw. nächstgelegenen alternativen Lebensmitteldiscounter darstellt und wo aufgrund der geringen Mantelbevölkerung keine Potenziale (insb. zu geringe Mantelbevölkerung bzw. zu geringes Kaufkraftpotenzial) für strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe bestehen. Somit kann dem LIDL-Markt eine über den wohnungsnahen Bereich hinausgehende, auf die wohnstandortnahe Versorgung ausgerichtete Versorgungsfunktion zugesprochen werden.

Der Standort des LIDL-Marktes erlangt darüber hinaus perspektivisch eine nochmals zunehmende Versorgungsfunktion im Rahmen der Nahversorgung für den Stadtteil Südwest. Diesbezüglich sei auf die in räumlicher Nähe zum Lebensmitteldiscounter projektierten Wohnbauentwicklungen (Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße und Schulze-Delitzsch-Siedlung - Schkeuditzer Straße) verwiesen, wodurch sich im Südwesten der Kernstadt ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen ergeben wird.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzept 2012 wurde für den Standort des Lebensmittel-discounters eine Weiterentwicklung nicht empfohlen. Allerdings stellt sich der LIDL-Markt im Vergleich zu damals und zu aktuell nachgefragten betreiberspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen als nicht mehr vollumfänglich marktgängig dar, wodurch der Lebensmitteldiscounter nur als bedingt zukunftsfähig einzustufen ist. Angesichts der bereits aktuellen und im Zuge der demographischen Entwicklungen (insbesondere Wohnbauentwicklungen Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße und Schulze-Delitzsch-Siedlung - Schkeuditzer Straße) perspektivisch noch zunehmenden (Nah-)Versorgungsfunktion des LIDL-Marktes für den Stadtteil Südwest sowie für die südlich vom Kernort abgesetzten Ortsteile Brodau, Selben, Zschepen und Döbernitz lässt sich demnach ein Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen des Betriebs ableiten, um den Betrieb dauerhaft im Bestand zu sichern und somit Versorgungsdefizite insbesondere im Westen und Süden von Delitzsch zu vermeiden.

Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für die dezentralen Ortsteile in Delitzsch

Die vom Kernort abgesetzten Ortsteile von Delitzsch verfügen gegenwärtig über keine Versorgungsmöglichkeiten im Rahmen der fußläufigen Nahversorgung (s. Kapitel 3.3). Da keine Potenziale (insb. zu geringe Mantelbevölkerung bzw. zu geringes Kaufkraftpotenzial) für strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe bestehen, sollte der Fokus in diesen Ortsteilen wie bereits 2012 auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote

(Liefer-/Bestellservice, Hofläden, mobiler Handel) gelegt werden (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 121). Des Weiteren übernehmen insbesondere die Lebensmittelbetriebe im Hauptsiedlungsbereich von Delitzsch eine wichtige Versorgungsfunktion für diese Ortsteile.

5.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße bestehen in Delitzsch, wie dargestellt, mehrere Standorte von Lebensmittelmärkten, die jeweils eine spezifische Funktion im Rahmen der Nahversorgung übernehmen. Dabei handelt es sich vorrangig um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und ggf. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelhandwerks, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Insbesondere ist bei diesen Standorten außerhalb der Zentrenstruktur u. a. der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt, um vollumfänglich die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche zu erfüllen.¹⁹

Um speziell in der Kernstadt von Delitzsch auch zukünftig eine verbrauchernahe Grundversorgung gewährleisten zu können, wird im Zuge der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes ein räumliches Entwicklungsleitbild zur Nahversorgung auf Grundlage der voranstehenden Analysen vorgeschlagen, wonach neben den zentralen Versorgungsbereichen sogenannte Nahversorgungsstandorte als neue Standortkategorie ausgewiesen werden. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit Ihnen trägt begünstigend dazu bei, die räumliche Nahversorgung in Delitzsch – und hierbei insbesondere im Kernort – auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Im Zusammenhang mit der Empfehlung zur Ausweisung von Nahversorgungsstandorten werden folgende Festlegungskriterien für Nahversorgungsstandorte berücksichtigt, wobei grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten unterschieden wird:

Kriterien zur Beurteilung von Nahversorgungsstandorten

- Standort mit räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohngebieten;
- ÖPNV-Anbindung;
- Standort trägt wesentlich zur räumlichen Nahversorgungssituation bei (keine Überschneidung von Nahversorgungsradien i. d. R. von über 50% unter Berücksichtigung von städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren).

¹⁹ Vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07OVG; NRW Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE.

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen zusätzlich zu den oben genannten Kriterien folgende Merkmale auf:

- Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten (bspw. Siedlungsrandbereiche oder Wohngebiete in siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen, in denen sich aufgrund geringem Ansiedlungspotenzial kein eigener Lebensmittelmarkt ansiedeln würde). Dem Standort kann demnach konzeptionell eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgung für wohnstandortnahe Siedlungsbereiche mit Nahversorgungsdefiziten beigemessen werden.

Gemäß der oben dargestellten Kriterien erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion (s. Kapitel 5.1) nachfolgend eine Standortbewertung der in Delitzsch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte.

Tabelle 2: Lebensmittelmärkte außerhalb ZVB - Standortbewertung

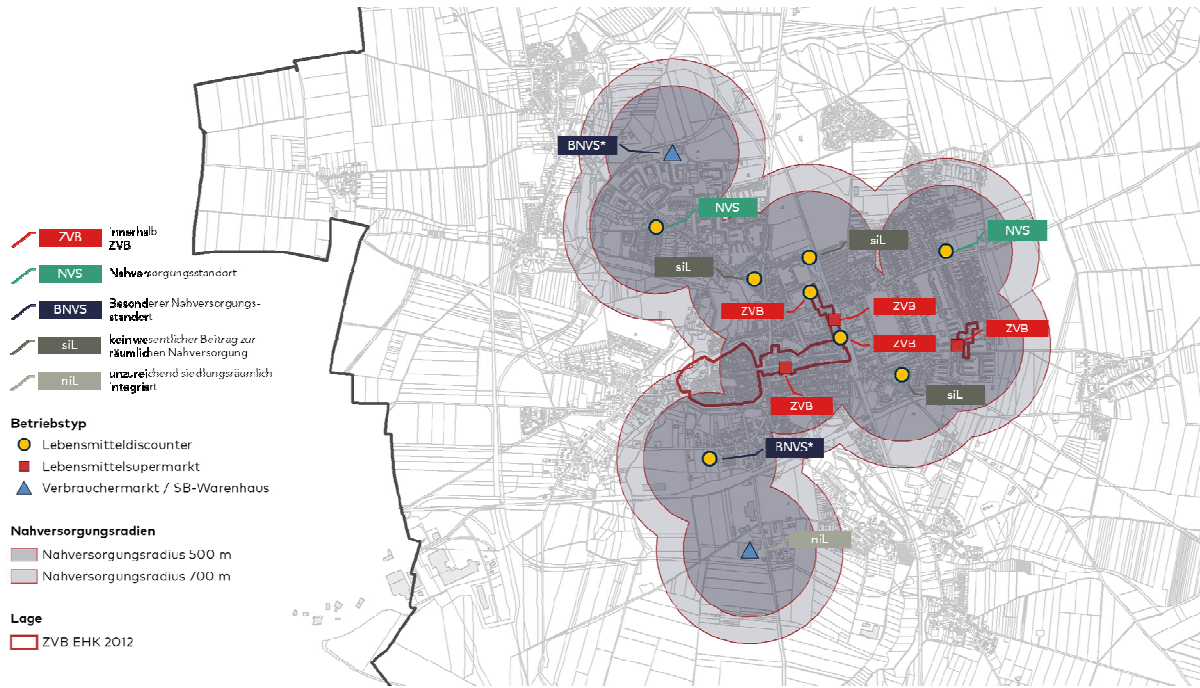
Standorte	Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung	ÖPNV-Anbindung	Keine mehr als 50% Überschneidung des Nahversorgungsradius mit denen anderer Lebensmittelmärkte	Besonderer Beitrag zur räumlichen Nahversorgung	Fazit
Kaufland (Sachsenstraße)					Besonderer Nahversorgungsstandort
LIDL (Richard-Wagner-Straße)					Besonderer Nahversorgungsstandort
Netto (Albert-Böhme-Straße)					Nahversorger
Netto (Beerendorfer Straße)					Nahversorger
Netto (Securiusstraße)					Nahversorgungsstandort
Netto Stavenhagen (Dübener Straße)					Nahversorgungsstandort
Norma (Securiusstraße)					Nahversorger
REWE (Raiffeisenstraße)					Unzureichend siedlungsstrukturell integriert

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße werden für die Stadt Delitzsch somit zwei Nahversorgungsstandorte mit besonderer Bedeutung (Kaufland - Sachsenstraße und LIDL - Richard-Wagner-Straße) sowie zwei Nahversorgungsstandorte (Netto - Securiusstraße und Netto Stavenhagen - Dübener Straße) dargestellt. Die übrigen Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentrenstruktur verfügen gegenüber den vorgenannten Standorttypen der Nahversorgung über eine nachrangige Bedeutung für die Nahversorgung. Die nachfolgende Abbildung

stellt die räumliche Verteilung der empfohlenen Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Delitzsch dar.

Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur in Delitzsch (gemäß aktueller Empfehlung)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2018; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch.

5.3 Abschließende gesamtstädtische Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung

Wie in Kapitel 4 dargestellt verbleibt für die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Delitzsch für die Perspektive 2021 gesamtstädtisch betrachtet insgesamt ein begrenztes zusätzliches absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Erweiterungen der Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auch zu Umsatzumverteilungen in Delitzsch führen werden. Allerdings sind bei der Beurteilung künftiger Planvorhaben neben dem gesamtstädtischen Kaufkraftpotenzial auch der konkrete Standort eines Planvorhabens und dessen Bewertung im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes entscheidend. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die aktuell hohe Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere auf die über Delitzsch hinausgehenden Einzugsgebiete der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Innenstadtzentrum Delitzsch, des Verbrauchermarktes Kaufland sowie des REWE-Marktes am Standort des Prima Einkaufs-Park (PEP) zurückzuführen und demnach zu relativieren ist.

Um auch weiterhin Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen, welche Betriebsschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierende Trading-Down-Effekte nach sich ziehen können zu vermeiden, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Delitzsch unter Berücksichtigung der Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung (s. Kapitel 5.1) sowie der Standorttypen der Nahversorgung (s. Kapitel 5.2) grundsätzlich den nachfolgenden konzeptionellen Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung entsprechen:

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln;
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Planvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten;
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten;
- Detailprüfung für verträgliche Größenordnung bei Verkaufsflächenerweiterung.

Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte;
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten, ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben;
- Nachweis der Verträglichkeit eines Vorhabens ist im konkreten Einzelfall zu erbringen.

Ziel 3: Nahversorger mit räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohngebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

- Standortsichernde Maßnahmen, ohne dabei negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen auszuüben;
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten;
- Detailprüfung für verträgliche Größenordnung bei Verkaufsflächenerweiterung.

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Entwicklungen in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen

- Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sowie über reine bestandsichernde Maßnahmen hinausgehende Erweiterungen von bestehenden Betrieben in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen sind nicht zu empfehlen:
- Dynamischer Bestandsschutz für Bestandsbetriebe unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit (geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen erfolgt).

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen nur zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten sind;
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service;
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

6 Auswirkungsbewertung für die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort Richard-Wagner Straße 9a

In der Stadt Delitzsch ist die Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort Richard-Wagner Straße 9a von aktuell 1.027 m² (inkl. Bäcker) auf 1.389 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) projektiert.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insbesondere druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments.

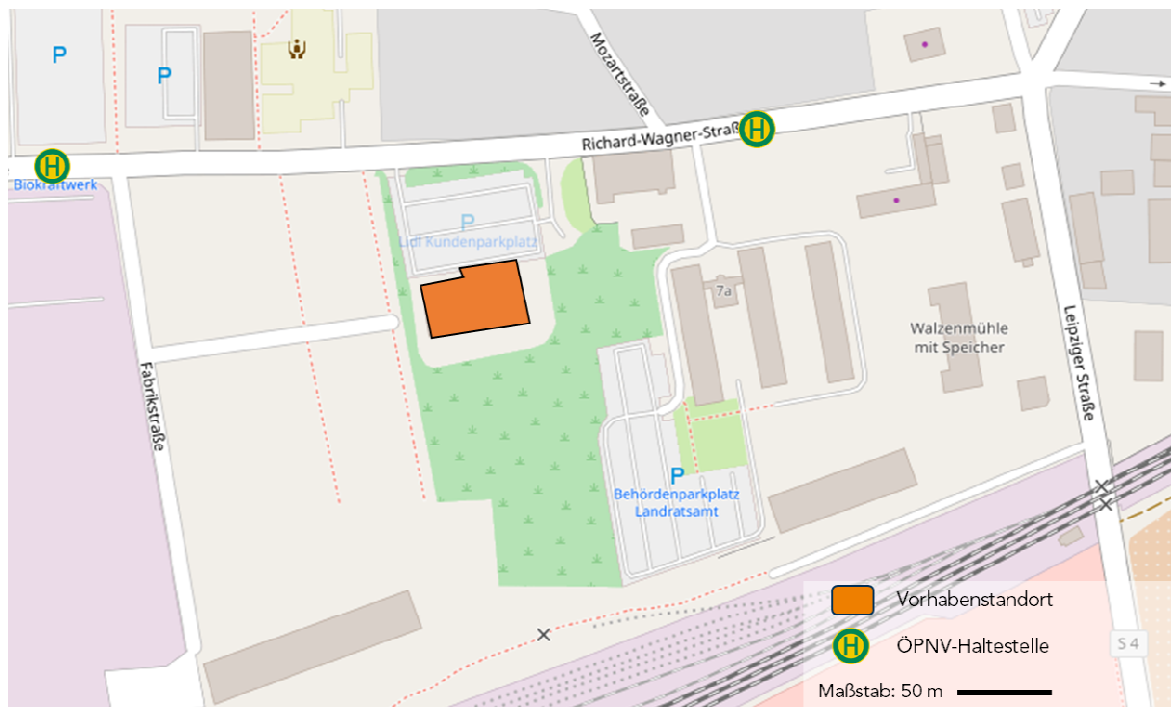
Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren erfolgen für das Planvorhaben eine Einordnung der Verträglichkeit im Sinne des LEP Sachsen 2013 sowie eine Verträglichkeitsdarstellung gemäß fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept.

6.1.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Richard-Wagner Straße 9a im Südwesten der Kernstadt. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist durch Wohnnutzungen, öffentlichen Einrichtungen, gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen geprägt. In der Nähe zum Bestandsmarkt LIDL sind mit der Schulze-Delitzsch-Siedlung im Bereich Schkeuditzer Straße und der Ehrenbergsiedlung im Bereich Hallesche Straße zwei Wohnbauentwicklungen projektiert, welche voraussichtlich bis zur Marktreife des Planvorhabens im Jahr 2021 fertiggestellt und bezugsfertig sein werden. Durch die neuentstehenden Wohneinheiten ergibt sich im direkten Umfeld des Planvorhabens ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Leipziger Straße und die Richard-Wagner-Straße gegeben. Am Vorhabenstandort besteht ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt aktuell über die Bushaltestelle „Landratsamt“ in rd. 100 m östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Gemäß Aussagen der Stadt Delitzsch soll die bestehende Bushaltestelle

noch im Jahr 2018 verlagert und direkt gegenüber dem LIDL-Markt barrierefrei neuerrichtet werden. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV und ÖPNV als sehr gut zu bewerten.

Abbildung 8: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Wettbewerbsstandorte: Bestandserhebung Stadt + Handel 06/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

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

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird der Standort aufgrund seiner Bedeutung für die ergänzende Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten im Süden und Südwesten der Kernstadt als **besonderer Nahversorgungsstandort** eingestuft (s. Kapitel 5.1 und 5.2).

6.1.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Bei LIDL handelt es sich um einen sog. „Soft-Discounter“; „Soft- und Marken-discountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: LIDL, Netto, Penny).“²⁰ Davon abzugrenzen sind die sog. „Hard-Discounter“, „der sich durch ein (beschränktes) Sortiment von 700-900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: ALDI, Norma).“²¹

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar (Bestand und nach Erweiterung):

Tabelle 3: Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben (Bestand/Planung)

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF Differenz in m ²
LIDL-Markt				
Nahrungs- und Genussmittel	80	797	1.111	+ 314
Drogeriewaren	10	100	139	+ 39
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	100	139	+ 39
Bäcker				
Nahrungs- und Genussmittel	100	30	nicht projektiert	- 30
Gesamt	100	1.027	1.389	+ 362

Quelle: Verkaufsflächen: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird 1.111 m² betragen (+ 284 m² unter Berücksichtigung des Abgangs des Bäckers (- 30 m²) im Planvorhaben). Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 139 m² projektiert (+ 39 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 139 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 39 m²).

Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die in Aktionen und mindestens wöchentlich wechselnd angeboten werden (Aktionswaren). Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen. Die sonstigen Sortimente umfassen u. a. auch weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wie Zeitungen/Zeitschriften. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt demnach unter 10 %.

²⁰ Vgl. ebenda.

²¹ Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

6.2 Markt- und Standortanalyse

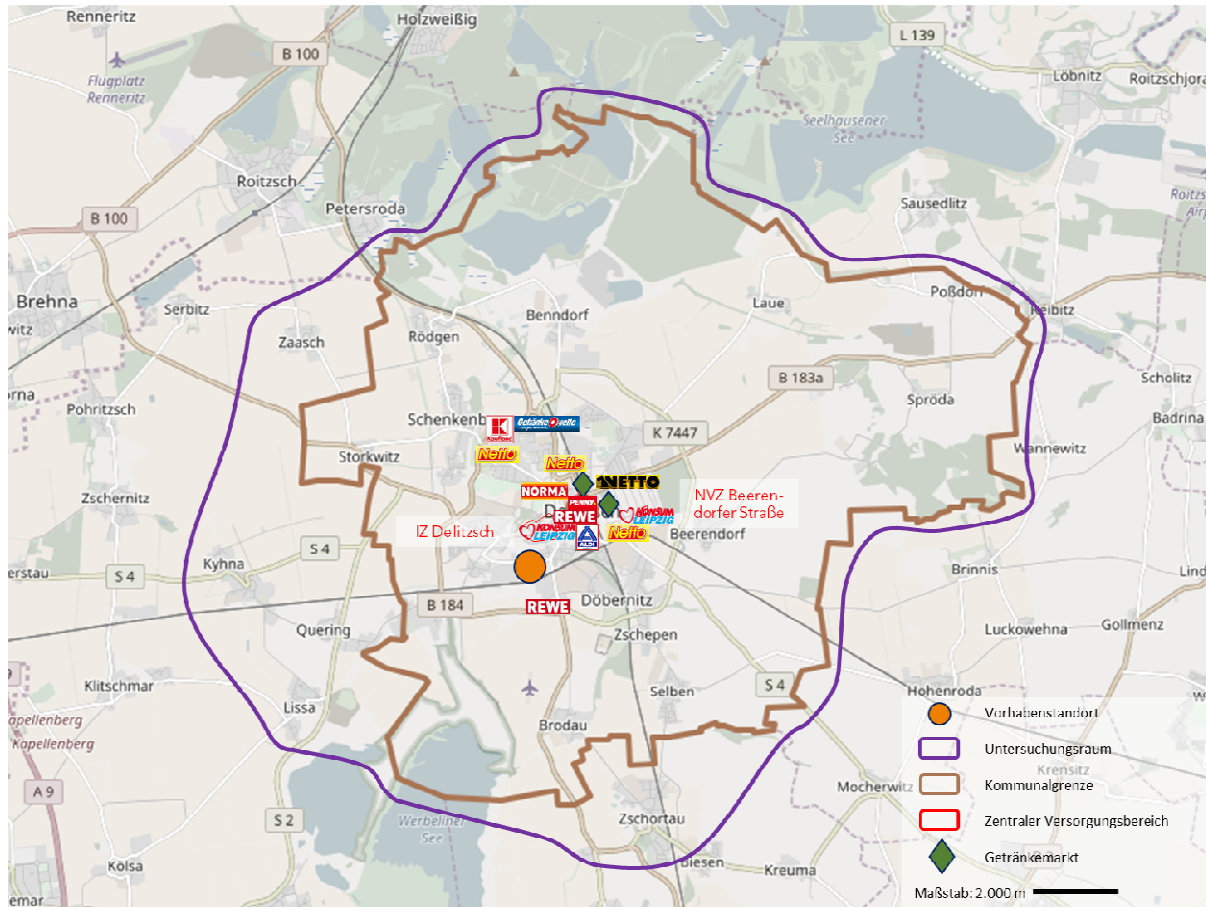
In diesem Analyseschritt werden, ergänzend zu den Darstellungen der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zur Nahversorgung in den Kapiteln 3 und 4, die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

6.2.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet der Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 9: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Delitzsch 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst zum einen das Stadtgebiet von Delitzsch mit der Kernstadt sowie den 13 dezentral gelegenen Ortsteilen. Im Süden wird darüber hinaus der zur Gemeinde Rackwitz zugehörige Ortsteil Zschortau, im Westen die zur Gemeinde Wiedemar zugehörigen Ortsteile Zaasch, Kyhna, Quering und Lissa dem Untersuchungsraum zugeordnet. Im Norden und Westen wirken neben den Angebotsstrukturen in Sandersdorf-Brehna und Bitterfeld-Wolfen insbesondere die siedlungsstrukturellen und topographischen Strukturen und die sich hieraus ergebenden Raum-Zeit-Distanzen limitierend auf die Ausdehnung des Untersuchungsraumes. Im Süden wird der Untersuchungsraum durch die umfassenden Angebotsstrukturen im naheliegenden Oberzentrum Leipzig begrenzt. In östlicher Richtung wird der Untersuchungsraum ebenfalls durch die siedlungsstrukturellen und topographischen Strukturen und die sich hieraus ergebenden Raum-Zeit-Distanzen limitiert.

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

6.2.2 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert und analog zum Vorgehen im Rahmen der Nahversorgungsanalyse in Kapitel 3.3 werden absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Die relevanten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestand in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Kontext der relevanten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum ist auf die Analyse der Nahversorgungssituation in Delitzsch zu verweisen (s. Kapitel 3.3). Darüber hinaus sind im Hinblick auf die untersuchungsrelevanten Planvorhaben weitere spezifische Rahmenbedingungen von Relevanz.

Mit Netto (3 x), ALDI Nord, LIDL, Norma, Penny und Netto Stavenhagen sind die regional-typischen bzw. bundesweit vertretenen Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum verortet. Die bestehenden Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m² und rd. 1.000 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt aktuell rd. 840 m².

Die vier Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum (2x REWE, 2x Konsum) weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m² und rd. 1.900 m² auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.030 m². Der in Delitzsch ansässige Verbrauchermarkt Kaufland ergänzt den Betriebstypenmix des Lebensmittel-einzelhandels und offeriert ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Kommune	Lagedetail	Verkaufsflächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Delitzsch	ZVB Innenstadtzentrum	4.800	21,7
	ZVB NVZ Beerendorfer Straße	700	2,9
	Sonstige Lagen*	11.400	46,8
Rackwitz	Sonstige Lagen	< 500	< 2,0
Wiedemar	Sonstige Lagen	**	**
Gesamt ***		17.220	72,3

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Bestandserhebung 06/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung aus Basis EHI (2017), Hahn Gruppe (2017); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Bestandsbetrieb LIDL;

** keine nennenswerten Angebotsstrukturen

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt vorrangig innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch und dort insbesondere im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort. In den sonstigen Lagen verteilen sich die strukturprägenden Anbieter auf verschiedene Standortbereiche.

6.2.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diesbezüglich sei auf die Analysen zur Nachfragesituation und -entwicklung in den Kapiteln 3.4 und 4 verwiesen.

Ergänzend werden dazu die für das Vorhaben relevanten Nachfragekennziffern dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 91 (IfH 2017) auf, d.h. sie liegt deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 58,5 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Lagebereich	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Delitzsch	24.723	53,5
Rackwitz (<i>teilweise</i>)	1.126	2,5
Wiedemar (<i>teilweise</i>)	1.173	2,5
Gesamt *	27.022	58,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH Köln (2017); Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Sachsen (2017) (Stand: 30.06.2017); Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt unter Berücksichtigung der dargelegten methodischen Vorgehensweise zur Angebotsanalyse (s. Kapitel 2) im Untersuchungsraum rd. 125. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die umliegenden Gemeinden bzw. Siedlungsbereiche, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen bzw. keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, zum Teil durch die Angebotsstrukturen in Delitzsch mitversorgt werden. Der Zentralitätswert korreliert mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,58 m² VKF NuG/EW im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Gegenüberstellung der ermittelten sortimentspezifischen Umsätze (s. Kapitel 6.2.2) mit der oben stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum zeigt aus dem vorgenannten Grund Kaufkraftzuflüsse für den Untersuchungsraum auf.

Berücksichtigung der Veränderung des Nachfragepotenzials

Wie in Kapitel 4 dargestellt, steigt die Einwohnerzahl in Delitzsch bis zum Jahr 2021 geringfügig um 0,3 % an. Für die übrigen Kommunen im Untersuchungsraum ist bis zum Jahr 2021 mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen („minus“ rd. 1,4 % in Wiedemar; „minus“ rd. 1,8 % in Rackwitz).

Unter Berücksichtigung einer Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,1 % ergibt sich somit für den Untersuchungsraum in der Summe eine durchschnittliche Zunahme der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 4,2 % bzw. rd. 2,5 Mio. Euro auf rd. 61,0 Mio. Euro.

6.2.4 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Die den Standort LIDL umgebende, städtebauliche Struktur ist durch Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen geprägt. Der Vorhabenstandort ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch mittels ÖPNV gut zu erreichen;
- Der LIDL-Markt übernimmt eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Nahversorgung im Bereich der westlichen und südwestlichen Kernstadt sowie in den abgesetzten Ortsteilen im Süden der Stadt Delitzsch. In diesem Kontext kann dem Lebensmitteldiscounter eine über den wohnungsnahen Bereich hinausgehende, auf die wohnstandortnahe Versorgung ausgerichtete Versorgungsfunktion zugesprochen werden. Demnach wird der Vorhabenstandort im fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept als besonderer Nahversorgungsstandort eingeordnet (s. Kapitel 5.1 und 5.2);
- Im Südwesten der Kernstadt von Delitzsch sind mit der Schulze-Delitzsch-Siedlung im Bereich Schkeuditzer Straße und der Ehrenbergsiedlung im Bereich Hallesche Straße zwei Wohnbauentwicklungen projektiert, welche voraussichtlich bis zur Marktreife des Planvorhabens im Jahr 2021 fertiggestellt und bezugsfertig sein werden. Durch die neuentstehenden Wohneinheiten ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen. Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben aufgrund der räumlichen Nähe zu den entstehenden Wohneinheiten einen gewissen Teil der dadurch zusätzlich zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft direkt binden kann;
- Im Untersuchungsraum sind mit acht Lebensmitteldiscountern (inkl. Planvorhaben), vier Lebensmittelsupermärkten, einem Verbrauchermarkt und drei Getränkemärkten insgesamt 16 strukturprägende Lebensmittelbetriebe im Untersuchungsraum verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird u. a. durch zwei kleinteilige Nahversorger sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks arrondiert;
- Der zum Planvorhaben nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch in rd. 650 m fußläufiger Entfernung (südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs). Der nächstgelegene Wettbewerber (REWE) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich am Standort des Prima Einkaufs-Park (PEP) im Süden des Kernortes von Delitzsch;
- Die Kaufkraftkennziffer im Untersuchungsraum beträgt 91 (IFH 2017) und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100);
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt aktuell rd. 125. Dieser Wert korreliert mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,58 m² VKF NuG/EW). Dieser überdurchschnittliche Wert ist aufgrund der Versorgungsbedeutung der Stadt Delitzsch insbesondere für die umliegenden Gemeinden bzw. Siedlungsbereiche, welche

keine eigenen Nahversorgungsstrukturen bzw. keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, zu relativieren;

- Für den Untersuchungsraum ergibt sich bis Ende 2021 ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 4,2 % bzw. rd. 2,5 Mio. Euro auf rd. 61,0 Mio. Euro;
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: von den strukturprägenden Betrieben (ohne Getränkemarkte, inkl. Planvorhaben) sind drei Lebensmittel-supermärkte sowie zwei Lebensmitteldiscounter in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich angesichts der kaum mehr steigerbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere für die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Delitzsch, hier vor allem die systemgleichen Lebensmitteldiscounter, ergeben werden.

6.3 Marktposition der Planvorhaben

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

6.3.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Planvorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die Synergieeffekte und Kopplungsbeziehungen am jeweiligen Vorhabenstandort,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;

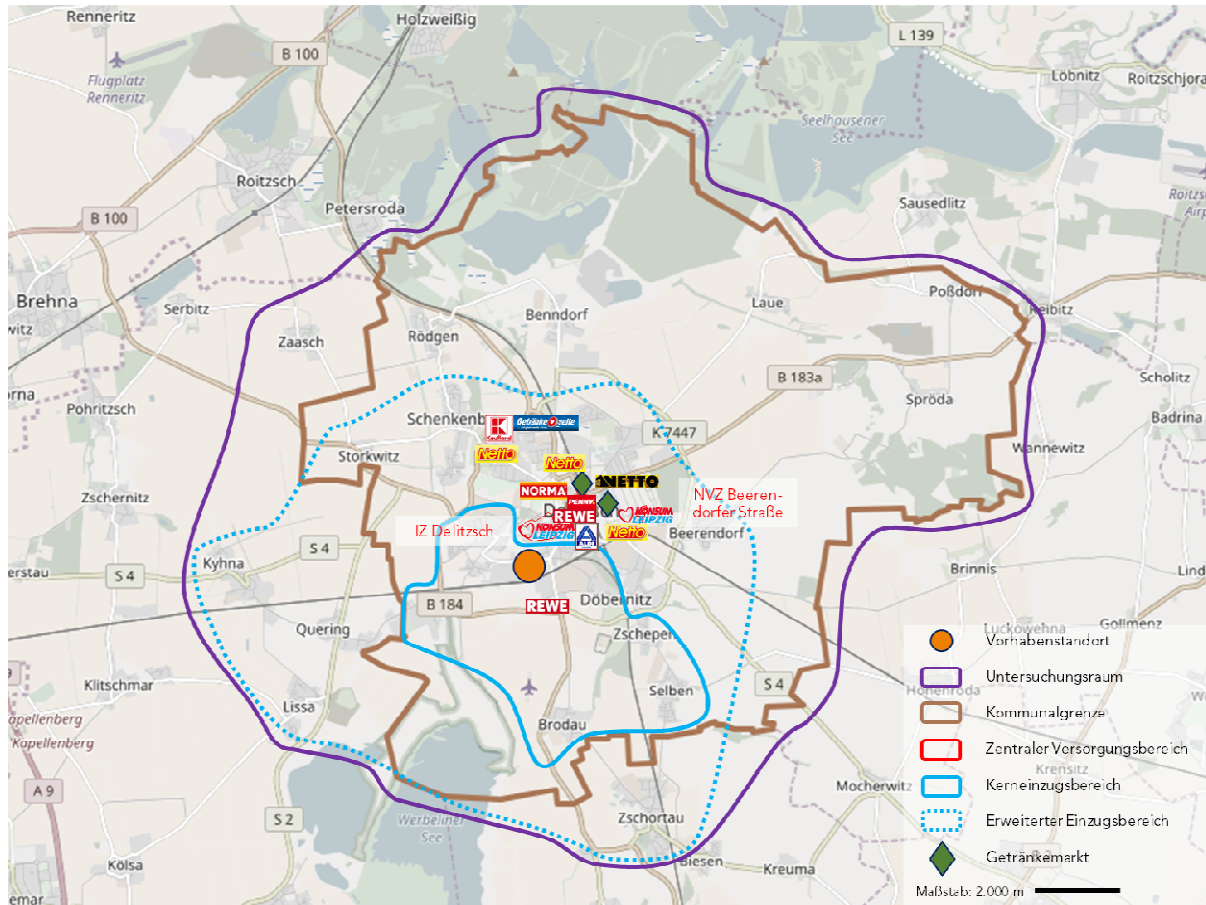
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung..

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds, der städtebaulich limitierenden Faktoren und der Verkehrswege an den umliegenden Siedlungsbereichen im südlichen und westlichen Bereich der Kernstadt von Delitzsch. In westlicher Richtung endet der Kerneinzugsbereich aufgrund des unterbrochenen Siedlungszusammenhangs auf Höhe der B 184. Im Norden wird der Kerneinzugsbereich durch die Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum sowie durch den Delitzscher Stadtpark, der als naturräumliche Barriere wirkt, begrenzt. Im Osten orientiert sich die Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes am Verlauf der als städtebauliche Barriere wirkenden Bahntrasse und wird zudem durch den systemgleichen „Soft“-Discounter Netto am Standort Beerendorfer Straße limitiert. Im Süden werden darüber hinaus die leicht vom Kernort abgesetzten Ortsteile Brodau, Selben, Zschepan und Döbernitz, für die das Vorhaben den nächstgelegenen bzw. nächstgelegenen alternativen Lebensmitteldiscounter darstellt, dem Kerneinzugsgebiet zugeordnet. Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen, insbesondere da neben dem Planvorhaben kein weiterer strukturprägender Lebensmitteldiscounter in diesem Bereich angesiedelt ist.

Das **erweiterte Einzugsgebiet**, in dem mit einer verringerten Marktdurchdringung durch das Planvorhaben zu rechnen ist, umfasst darüber hinaus die nördliche und östliche Kernstadt sowie die vom Kernort leicht abgesetzten Delitzscher Ortsteile Beerendorf, Schenkenberg und Storkwitz. Darüber hinaus werden die westlich an Delitzsch angrenzenden und zur Gemeinde Wiedemar zugehörigen Ortsteile Zaasch, Kyhna, Quring und Lissa dem erweiterten Einzugsgebiet zugeordnet, die über keine nennenswerten Nahversorgungsangebote verfügen und für die das Vorhaben den nächstgelegenen bzw. nächstgelegenen alternativen Lebensmitteldiscounter darstellt. Im Süden umfasst das erweiterte Einzugsgebiet zusätzlich der Rackwitzer Ortsteil Zschortau, wo gegenwärtig kein weiterer strukturprägender Lebensmitteldiscounter angesiedelt ist und von dem das Planvorhaben für den motorisierten Individualverkehr u. a. über die B 184 gut zu erreichen ist.

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

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2018; ZVB-Abgrenzung: EHK Delitzsch 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der verkehrlich Lage/Anbindung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

6.3.2 Umsatz des Bestandsobjektes

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des LIDL-Marktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers LIDL liegt bei rd. 7.050 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen GVKF von rd. 886 m²;²²
- Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 997 m² (ohne Bäcker) ist die aktuelle Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters als überdurchschnittlich einzuordnen;
- Der Untersuchungsraum weist ein deutlich unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 91; vgl. IFH 2017);
- Die Verkaufsflächenausstattung im discountorientierten Lebensmitteleinzelhandel ist im Untersuchungsraum aktuell mit rd. 0,26 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich einzustufen²³;
- Das Planvorhaben profitiert von seiner gut erreichbaren Lage. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf.
- Der Lebensmitteldiscounter LIDL ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb eine Flächenproduktivität erzielt, die unterhalb des Bundesdurchschnitts des Betreibers LIDL liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 6.000 Euro/m² VKF angenommen.

Für den als Konzessionär im LIDL-Markt angesiedelten Bäcker wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro p. a. angenommen.

6.3.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität der Vorhaben berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 362 m² VKF und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters ist mit einer projizierten Gesamtverkaufsfläche von 1.389 m² als überdurchschnittlich einzuordnen;
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht;

²² Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2017.

²³ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,15 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017.

STADT+HANDEL

- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Gangbreite, Angebotspräsentation) kommen wird;
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt;
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum sowie durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der aufgeführten Faktoren ergeben sich somit die nachfolgenden sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose der Planvorhaben

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
LIDL-Markt					
Nahrungs- und Genussmittel	6.000	4,8	5.800 - 6.000	6,4 - 6,7	+ 1,7 - 1,9
Drogeriewaren		0,6		~ 0,8	+ ~ 0,2
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,6		~ 0,8	+ ~ 0,2
LIDL Gesamt*		6,0		8,1 - 8,3	2,1 - 2,4
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	nicht projiziert		- 0,3
Gesamt NuG*	-	5,1	-	6,4 - 6,7	1,4 - 1,6
Gesamtvorhaben*	-	6,3	-	8,1 - 8,3	+ 1,8 - 2,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017, Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Gesamtvorhaben nach Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von 8,1 - 8,3 Mio. Euro prognostiziert (+ 1,8 - 2,1 Mio. Euro). Der Umsatzschwerpunkt liegt analog zum Verkaufsflächenschwer-

punkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Rund **6,4 - 6,7 Mio. Euro** werden auf den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ 1,4 - 1,6 Mio. Euro).

Angesichts des geringen Umsatzzuwachses im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten (je + rd. 0,2 Mio. Euro) sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder sonstigen integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Insbesondere die sonstigen Sortimente teilen sich auf verschiedene Artikel auf (v. a. wöchentlich wechselnde Aktionswaren), womit folglich pro Sortiment keine nennenswerten Umsätze zu konstatieren sind. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6.4 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Überprüfung und Justierung des im Einzelhandelskonzept 2012 enthaltenen Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Delitzsch werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gehen von den Planvorhaben aus?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Planvorhaben zu erwarten?²⁴
- Wie lassen sich die Planvorhaben in die Handlungsprioritäten und Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Delitzsch einordnen?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landesplanerischen Vorgaben ein?

6.4.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4 und 6.2.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 6.3.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, woraus eine leicht geringere

²⁴ Die Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagebereiche in Delitzsch orientiert sich am Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Delitzsch aus dem Jahr 2011.

prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4.2) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2021.

Im Südwesten der Kernstadt sind in der Nähe zum Planvorhaben zwei Wohnbauentwicklungen (Ehrenbergsiedlung – Hallesche Straße und Schulze-Delitzsch-Siedlung – Schkeuditzer Straße) projektiert, welche voraussichtlich bis zur Marktreife des Planvorhabens im Jahr 2021 fertiggestellt und bezugsfertig sein werden. Durch die neu entstehenden Wohneinheiten ergibt sich - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Delitzsch von 2,0 Personen²⁵ - ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden die im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes zusätzlich entstehenden Wohneinheiten (+ rd. 700 Einwohner) als Bestandteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung angesehen und somit bei der Berechnung des perspektivischen Kaufkraftpotenzials nicht additiv hinzugerechnet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der verkehrlich Lage/Anbindung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser Umsatzanteil wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die vorstehenden Annahmen werden bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entsprechend berücksichtigt.

²⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (2014).

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		perspek- tische Umsätze	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Delitzsch	ZVB Innenstadt- zentrum	21,7	0,4 - 0,5	~ 2	22,7	0,4 - 0,5	~ 2
	NVZ Beeren- dorfer Straße	2,9	**	**	3,0	**	**
	sonstige Lagen*	41,7	0,8 - 0,9	~ 2	43,5	0,8 - 0,9	~ 2
Rackwitz	sonstige Lagen	< 2,0	**	**	< 2,0	**	**
Wiede- mar	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Zwischensummen****		67,2	1,2 - 1,4	-	70,1	1,2 - 1,4	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		~ 0,2					
Gesamt***		-	1,4 - 1,6	-	-	1,4 - 1,6	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Bestandsmarkt LIDL (Planvorhaben);
 ** empirisch nicht mehr valide darstellbar bzw. keine nennenswerten Angebotsstrukturen;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Vom Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 1,4 - 1,6 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.4.2 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungs-berechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Delitzsch und Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße sowie die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Delitzsch

Durch das Planvorhaben werden – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. insgesamt rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 2 % auf den **ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch** induziert, welche sich insbesondere auf die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort begründen.

Die als gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen tangieren dabei vor allem die systemähnlichen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und Penny, die sich gegenwärtig als marktgängig darstellen. Die vorgenannten Lebensmittelmärkte profitieren von der Strahlkraft des Innenstadtzentrums Delitzsch und eines daraus resultierenden weitreichenden Einzugsgebietes sowie von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsangeboten im zentralen Versorgungsbereich. In diesem Kontext ist auf die Lage der Lebensmitteldiscounter am gemäß Einzelhandelskonzept Delitzsch 2012 ausgewiesenen Ergänzungsbereich Fachmarktstandort (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 101) hinzuweisen, wodurch die Märkte von einer attraktiven Angebots- und Betreiberstruktur im Bereich der Nahversorgung und somit deutlichen Kopplungsvorteilen sowie einer frequentierten Lagequalität profitieren. Insgesamt werden sowohl der Penny-Markt als auch der ALDI Nord-Markt die sowohl monetär wie auch prozentual als geringfügig zu werten Umsatzumverteilungen absehbar verkraften können, sodass vorhabeninduzierte Auswirkungen (Marktaufgaben oder Umstrukturierung) nicht zu erwarten sind.

Für die weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum Delitzsch (REWE, Konsum) sind vorhabenbedingte Auswirkungen angesichts der hohen Kopplungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich, der differenzierten Betriebstypik (Lebensmittelvollsortimenter) sowie der monetär wie prozentual geringen Umsatzumverteilungen auszuschließen.

Auch für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide nachweisbarer Höhe aus, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße** zu erwarten sind. Dies begründet sich insbesondere durch die differenzierte Betriebstypik (Vollsortimenter) des am Standort angesiedelten strukturprägenden Lebensmittelmarktes (Konsum) sowie die vorrangig auf

den Osten bzw. Südosten der Kernstadt ausgerichteten Versorgungsfunktion, wodurch allenfalls eine geringe Überschneidung der Einzugsgebiete besteht.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Delitzsch (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Delitzsch**, welche vorrangig Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – unter anteiliger Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro bzw. von rd. 2 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Intensität der Umsatzumverteilungen je nach Betrieb differenziert ausfällt. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den systemgleichen Lebensmitteldiscounter Netto am Standort Beerendorfer Straße tangieren. Der vorgenannte Lebensmittelmarkt verfügt über ein betreiberspezifisch marktgerechtes Verkaufsflächenkonzept und dient vorrangig der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete im Südosten der Kernstadt. Angesichts der prozentualen sowie monetären Umsatzumverteilungen sind vorhabeninduzierte Auswirkungen für den Netto-Markt nicht zu erwarten.

Auf die übrigen Wettbewerber in den **sonstigen Lagen** entfallen aufgrund zunehmender Distanzen und/oder einer differenzierten Angebotsstruktur (Vollsortimenter, Hard-Discounter) geringere Umsatzumverteilungen, die absehbar zu verkraften sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **bestehenden Nahversorgungsstrukturen außerhalb der Zentrenstruktur von Delitzsch (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Rackwitz (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Rackwitz** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Wiedemar (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

In den sonstigen Lagen in Wiedemar (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten. Dies begründet sich dadurch, dass keine nennenswerten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden sind, wodurch sich naturgemäß keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben. Für betriebstypische Neuansiedlungen bestehen absehbar keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insbesondere Kaufkraftpotenzial).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Wiedemar** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2021 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von rd. 2,5 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten.

6.4.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des fortgeschriebenen Nahversorgungskonzepts für die Stadt Delitzsch 2018

Im Folgenden wird das Planvorhaben in die relevanten Handlungsprioritäten und Ziele des fortgeschriebenen Nahversorgungskonzepts für die Stadt Delitzsch 2018 eingeordnet.

Standortbewertung

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches;
- Der Vorhabenstandort wird jedoch als **besonderer Nahversorgungsstandort** ausgewiesen, der eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Nahversorgung im Bereich der westlichen bzw. südwestlichen Kernstadt sowie für die südlich vom

Kernort abgesetzten Ortsteile Brodau, Selben, Zschepan und Döbernitz übernimmt. Daher ist dem LIDL-Markt bereits aktuell als auch perspektivisch eine **wohnungsnahe** und darüber hinaus **wohnstandortnahe** Versorgungsfunktion zu attestieren (s. Kapitel 5.1 und 5.2).

- Konzeptionell sind die besonderen Nahversorgungsstandorte zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, sofern schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung ausbleiben (s. Kapitel 5.3).
- Für die Perspektive 2021 leben im **wohnnahen** Bereich 2.465 Einwohner. Im **wohnstandortnahen** Bereich leben - unter Berücksichtigung der Wohnbauentwicklungen im Umfeld des Planvorhabens - perspektivisch 3.860 Einwohner. Für das Planvorhaben ergibt somit insgesamt ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 14,3 Mio. Euro gegeben. Bei Gegenüberstellung der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= Hauptsortiment des Planvorhabens) und dem sortimentspezifischen Umsatz des Planvorhabens ergibt sich eine rechnerische Kaufkraftabschöpfung durch den projektierten LIDL-Markt von rd. 45 - 47 %. Im Hinblick auf die dem besondere Versorgungsfunktion des Standortes ist die rechnerische Kaufkraftabschöpfung als angemessen zu bewerten.

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

Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Südwest

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

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

Gesamtstädtische Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung

Das fortgeschriebene Nahversorgungskonzept für die Stadt Delitzsch 2018 beinhaltet für das in Rede stehende Planvorhaben folgende gesamtstädtische Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung:

Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte;
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten, ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben;
- Nachweis der Verträglichkeit eines Vorhabens ist im konkreten Einzelfall zu erbringen.

Im Bezug auf das Planvorhaben ist folgendes festzuhalten:

- Der LIDL-Markt stellt sich im Vergleich zu derzeit nachgefragten betreiberspezifischen Verkaufsflächengrößen als nicht mehr vollumfänglich marktgerecht dar, wodurch sich der Lebensmitteldiscounter nur als bedingt zukunftsfähig darstellt.
- Der Ausbau entspricht den aktuellen Markt- und Nachfrageerfordernissen. Es handelt sich um eine übliche VKF-Dimensionierung für den Betreiber LIDL. Die Erfordernis einer größeren VKF-Dimensionierung des Lebensmitteldiscounters ergibt sich insbesondere aus den veränderten Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (insbesondere demografischer Wandel) sowie aus einer Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit und somit einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments.
- Mit der projektierten Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebes LIDL sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten (siehe Kapitel 6.4.2)

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

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

6.4.4 Einordnung des Vorhabens in die landesplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Sachsen 2013) dargestellt.

Ziel 2.3.2.1 LEP Sachsen:

- *„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Oberzentren und Mittelzentren zulässig. [...]“* (Konzentrationsgebot)

Bzgl. Ziel 2.3.2.1 ist festzuhalten:

- Die Stadt Delitzsch ist gemäß LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum eingestuft (vgl. LEP Sachsen 2013, S. 29). Das Planvorhaben erfüllt somit das Konzentrationsgebot des LEP Sachsen.

Ziel 2.3.2.3 LEP Sachsen:

- *„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“* (Integrationsgebot)

Bzgl. Ziel 2.3.2.3 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben besitzt eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m²;
- Der Standort des Planvorhabens ist gemäß Einzelhandelskonzept Delitzsch 2012 außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches verortet;
- Unter Zusammenführung dieser Standortmerkmale entspricht der Vorhabenstandort nicht dem Integrationsgebot;
- Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes und nicht primär innenstadtrelevantes Sortiment auf (s. Kapitel 6.1.2);

- Als nächstgelegener bzw. nächstgelegener alternativer strukturprägender Lebensmittelmarkt übernimmt der LIDL-Markt eine über die wohnungsnaher Versorgung hinausgehende Versorgungsfunktion für die wohnstandortnahen Siedlungsbereiche mit Nahversorgungsdefiziten im Westen und Südwesten der Kernstadt sowie in den abgesetzten Ortsteilen im Süden der Stadt Delitzsch (s. Kapitel 5.1);
- Der Standort des LIDL-Marktes erlangt darüber hinaus perspektivisch eine nochmals zunehmende Versorgungsfunktion im Rahmen der verbrauchernahen Grundversorgung für den Stadtteil Südwest. Diesbezüglich sei auf die in räumlicher Nähe zum Lebensmitteldiscounter projektierten Wohnbauentwicklungen (Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße und Schulze-Delitzsch-Siedlung - Schkeuditzer Straße) verwiesen, wodurch sich im Südwesten der Kernstadt ein Einwohnerzuwachs von rd. 700 Personen ergibt;
- Dem LIDL-Markt wird konzeptionell eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgung für wohnstandortnahe Siedlungsbereiche mit Nahversorgungsdefiziten zugesprochen. In diesem Kontext wird der Standort als besonderer Nahversorgungsstandort empfohlen (s. Kapitel 5.2);
- Vor dem Hintergrund der besonderen Versorgungsfunktion ist der LIDL-Markt gemäß der im fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept formulierten Handlungsempfehlungen dauerhaft im Bestand zu sichern, um Versorgungsdefizite insbesondere im Westen und Süden von Delitzsch zu vermeiden (s. Kapitel 5.1);
- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens konnte für den LIDL-Markt ein Handlungsbedarf zur Optimierung der Standortrahmenbedingungen ermittelt werden (s. Kapitel 5.1);
- Unter Berücksichtigung der Standortmerkmale ist das Planvorhaben nicht kongruent zum Integrationsgebot; nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben jedoch nicht der Intention von Ziel 2.3.2.3 des LEP Sachsen 2013, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, entgegen. Mit der projektierten Verkaufsflächen-erweiterung des Bestandsbetriebes LIDL sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten (siehe Kapitel 6.4.2). Zudem dient das Planvorhaben der langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Westen und Süden von Delitzsch.

Ziel 2.3.2.4 LEP Sachsen:

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

Bzgl. Ziel 2.3.2.4 ist festzuhalten:

- Delitzsch ist gemäß LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der mittelzentrale Verflechtungsbereich umfasst laut LEP Sachsen 2013 neben dem Stadtgebiet auch die umliegenden Gemeinden;
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst neben Teilen des Delitzscher Stadtgebietes darüber hinaus auch Teilbereiche der Gemeinden Wiedemar und Rackwitz (s. Kapitel 6.3.1), die gemäß LEP Sachsen 2013 dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Delitzsch angehören;
- Der Einzugsbereich des Planvorhabens überschreitet nicht den zentralörtlichen Versorgungsbereich;
- Laut Begründung des LEP Sachsen 2013 zu Ziel 2.3.2.4 ist das Kongruenzgebot in einem untrennbaren Zusammenhang zum Beeinträchtungsverbot zu sehen (Ziel 2.3.2.5).

Ziel 2.3.2.5 LEP Sachsen:

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

Bzgl. Ziel 2.3.2.5 ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.4.1 und 6.4.2) ist das Planvorhaben kongruent zum Beeinträchtungsverbot.

Grundsatz 2.3.2.6 LEP Sachsen:

- *„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“*

Bzgl. Grundsatz 2.3.2.6 ist festzuhalten:

- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Landratsamt“ in rd. 100 m östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort (s. Kapitel 6.1.1), wodurch eine Anbindung für die nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen gesichert ist.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 2.3.2.1, 2.3.2.4 und 2.3.2.5 sowie zum Grundsatz 2.3.2.6 des LEP Sachsen 2013. Ziel 2.3.2.3 (Integrationsgebot) wird durch das Planvorhaben nicht erfüllt. Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben jedoch nicht der Intention von Ziel 2.3.2.3 entgegen. Dem LIDL-Markt wird

konzeptionell eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgung für wohnstandortnahe Siedlungsbereiche mit Nahversorgungsdefiziten in Delitzsch zugesprochen. In diesem Kontext wird der Standort als besonderer Nahversorgungsstandort empfohlen, den es dauerhaft im Bestand zu sichern gilt, um Versorgungsdefizite insbesondere im Westen und Süden von Delitzsch zu vermeiden.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

In der Stadt Delitzsch ist die Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort Richard-Wagner Straße 9a von aktuell 1.027 m² (inkl. Bäcker) auf 1.389 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) projektiert.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.4.1 und 6.4.2).

Einordnung gemäß der justierten Zielsetzungen zur Fortentwicklung der Nahversorgung in Delitzsch

- Das Planvorhaben ist aus fachlicher Sicht vollumfänglich konform zu den hergeleiteten Entwicklungszielstellungen zur Nahversorgung.
- Insbesondere ist das Planvorhaben angemessen im Hinblick auf die dem besonderen Nahversorgungsstandort zugewiesenen Versorgungsfunktion für den wohnortnahen und wohnstandortnahen Versorgungsbereich.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Gemäß Einzelhandelskonzept Delitzsch 2012 befindet sich das Planvorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Damit entspricht das Vorhaben nicht Ziel 2.3.2.3 des LEP Sachsen 2013 (Integrationsgebot). Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben jedoch nicht der Intention von Ziel 2.3.2.3 (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) entgegen, da keine negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind.
- Das Planvorhaben entspricht den weiteren Zielen des LEP Sachsen 2013.

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

Das Planvorhaben ist nur in Teilen (Integrationsgebot wird nicht erfüllt) kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des LEP Sachsen 2013. Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben jedoch nicht der Intention von Ziel 2.3.2.3 entgegen. Zudem weist das Planvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment und kein primär innenstadtrelevantes Sortiment auf. Dem LIDL-Markt wird konzeptionell eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgung für wohnstandortnahe Siedlungsbereiche mit Nahversorgungsdefiziten in Delitzsch zugesprochen. In diesem Kontext wird der Standort als besonderer Nahversorgungsstandort empfohlen, den es dauerhaft im Bestand zu sichern gilt, um Versorgungsdefizite insbesondere im Westen und Süden von Delitzsch zu vermeiden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster _____	9
Abbildung 2:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel _____	10
Abbildung 3:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten _____	11
Abbildung 4:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandels- umsatz _____	13
Abbildung 5:	Nahversorgungsstruktur in der Stadt Delitzsch _____	17
Abbildung 6:	Einwohnerentwicklung in Delitzsch bis 2021 _____	24
Abbildung 7:	Zentren- und Standortstruktur in Delitzsch (gemäß aktueller Empfehlung) _____	32
Abbildung 8:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	36
Abbildung 9:	Untersuchungsraum _____	39
Abbildung 10:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in der Stadt Delitzsch insgesamt _____	19
Tabelle 2:	Lebensmittelmärkte außerhalb ZVB - Standortbewertung _____	31
Tabelle 3:	Sortimente und Verkaufsflächen der Planvorhaben (Bestand/Planung) _____	37
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	41
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	42
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose der Planvorhaben__	48
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	51

Literatur und sonstige Quellen

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017. Köln.

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IFH RERAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln

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

Statistisches Landesamt Sachsen (2014): Kleinräumiges Gemeindeblatt Stadt Delitzsch. Zensus 2011 – Bevölkerung, Haushalte, Familien und deren Wohnsituation am 09. Mai 2011. Kamenz

Statistisches Landesamt Sachsen (2017): 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030. Kamenz

Sonstige Quellen

Stadt Delitzsch, www.delitzsch.de

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, www.statistik.sachsen.de