

Außerordentliche Stadtratssitzung 29.01.2024 - Inhaltsverzeichnis

Tagesordnung - öffentlicher Teil (Seite 2)

TOP 2.1 - Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister (Seite 2)

TOP 2.2 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit (Seite 2)

TOP 2.3 - Feststellung der Tagesordnung (Seite 2)

TOP 2.4 - Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung (Seite 2)

TOP 2.5 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger (Seite 2)

TOP 2.6 - Beratung und Beschlussfassung: V 001/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün Hier: Aufstellungsbeschluss (Seite 2)

TOP 2.6 - Beschlussvorlage 001/2024 (Seite 3)

TOP 2.7 - Beratung und Beschlussfassung: V 007/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Seite 2)

TOP 2.7 - Beschlussvorlage 007/2024 (Seite 6)

TOP 2.7 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Entwurf Bebauungsplan Nr. 26 (Seite 8)

TOP 2.7 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Lageplan (Seite 9)

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Umweltverträglichkeitsvorprüfung (Seite 10)

TOP 2.7 - Anlage 4 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Verträglichkeitsgutachten (Seite 35)

TOP 2.8 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher (Seite 2)

TOP 2.9 - Sonstiges (Seite 2)

Tagesordnung - öffentlicher Teil

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.1 - Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

TOP 2.2 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

TOP 2.3 - Feststellung der Tagesordnung

TOP 2.4 - Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

TOP 2.5 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger

TOP 2.6 - Beratung und Beschlussfassung: V 001/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün Hier: Aufstellungsbeschluss

TOP 2.6 - Beschlussvorlage 001/2024 (Seite 3)

TOP 2.7 - Beratung und Beschlussfassung: V 007/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

TOP 2.7 - Beschlussvorlage 007/2024 (Seite 6)

TOP 2.7 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Entwurf Bebauungsplan Nr. 26

(Seite 8)

TOP 2.7 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Lageplan (Seite 9)

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Umweltverträglichkeitsvorprüfung (Seite 10)

TOP 2.7 - Anlage 4 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Verträglichkeitsgutachten (Seite 35)

TOP 2.8 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher

TOP 2.9 - Sonstiges



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

001/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

nichtöffentlich Teil

öffentlich

nichtöffentlich Teil

Betreff

Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün
Hier: Aufstellungsbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Datum

08.01.2024

Unterschrift

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

08.01.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

29.01.2024

Ergebnis

ö/nö

ö
Auswahl

Beschlussvorschlag

- Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld beschließt in öffentlicher Sitzung am 29.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün.
- Die durchgeführte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) hat keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben. Daher wird der Bebauungsplan als angebotsbezogener B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB erstellt.

Begründung

Mit Beschluss 080/2023 (Fortschreibung FNP) vom 05.06.2023 hat sich der Stadtrat der Stadt Lengenfeld zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels bekannt. Die Umsetzung kann auf dem Gelände des ehemaligen Kunststeinwerkes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Stadtteil Grün erfolgen.

Die Flurstücke (Flst.) 150/3 und 156/1 der Gemarkung Grün westlich der Polenzstraße sind Teil des ehemaligen Kunststeinwerkes Lengenfeld. Flst. 150/3 ist bebaut mit einem Komplex von Produktionshallen verschiedener Epochen und dienenden Gebäuden. Flst. 156/1 bildet mit dem südlichen Teil von 150/3 den - ebenfalls hoch versiegelten - Freibereich der bereits langjährig leerstehenden und das Ortsbild nachhaltig und erheblich negativ prägenden Industriebrache unmittelbar an der verkehrsbündelnden Ortsdurchfahrt der B94. Dieser städtebauliche Missstand soll durch die Wiedernutzbarmachung der Industriebrache mittels Standortverlagerung des EDEKA-Marktes und Neubau eines Vollsortimenters behoben werden.

Ein der geplanten Wiedernutzbarmachung der Industriebrache mittels Standortverlagerung des EDEKA-Marktes entgegenstehender bauplanungsrechtlich ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich i.S. des Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplans besteht nicht mehr. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 2010 wurde durch Stadtratsbeschluss am 28.01.2019 mit Rechtswirksamkeit seit 27.06.2019 aufgehoben.

Mit der Standortverlagerung würde die Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner von derzeit 0,36 m² deutlich erhöht und an die der benachbarten Kommunen (ca. 0,5 bis 1,0) (sh. Wirkungsanalyse der Fa. BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt) angepasst werden.

Die Verkaufsfläche des vorhandenen EDEKA-Marktes liegt mit rd. 1.200 m² unterhalb der Marktzutrittsgröße des Betreibers und entspricht nicht den quantitativen Ansprüchen an einen modernen Supermarkt; der Betrieb kann seinem Vollsortimentsanspruch nur ungenügend Rechnung tragen.

Eine Nachnutzung des Objektes Zwickauer Straße 8 kann durch einen Getränkemarkt oder Non-Food-Handel erfolgen. Ebenfalls wäre baurechtlich die Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelhandel möglich. Hierfür liegt der EDEKA ein Mietvertrag mit mindestens 10 Jahren Restlaufzeit vor.

Weitere positive Auswirkungen, neben den städtebaulichen und nahversorgungsrelevanten werden für den Bereich Tourismus gesehen. Insbesondere können der Freizeitpark Plohn mit der langfristig geplanten Realisierung der Ferienhaussiedlung aber auch die Benutzer des Göltzschtalradwegs sowie der Markt voneinander partizipieren.

Der Hamburger Investor & Vorhabenträger, die May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG, plant gemeinsam mit der Handelskette EDEKA den Abriss der alten Industriebrache und den Neubau eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.402 m² inklusive Bäckerei-Café und Windfang.

Tagesordnung

nichtöffentlich Te

öffentlich

nichtöffentlich Te

TOP 2.6 - Beschlussvorlage 001/2024

In Abstimmung mit dem Landratsamt Vogtlandkreis ist, um hierfür Baurecht zu erlangen, ein angebotsbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Die Projektleitung des Verfahrensträgers konnte bis dato zahl- und umfangreiche Grundlagen für die Bauleitplanung schaffen, sodass der Beginn der Umsetzung des Vorhabens auf Grundlage des §33 BauGB während der Planaufstellung vollzogen werden könnte.

Tagesordnung

nichtöffentlich Teil

öffentlich

nichtöffentlich Teil

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP
Bearbeitung: Brandt

Beschlussvorlage
öffentlich
Drucksachen-Nr.
007/2024
Externe Dokumente (Anlagen)
Entwurf B-Plan Nr.26 Lageplan vom 08.01.2024 UV-Vorprüfung vom 04.01.2024 Verträglichkeitsgutachten v. 05.01.2024

Tagesordnung

nichtöffentlich Teil

öffentlich

nichtöffentlich Teil

Betreff
Bebauungsplan Nr.26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen	Stellenplanmäßige Auswirkungen
<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Bauamt	09.01.2024	Brandt
Beteiligt:		
Genehmigung/Freigabe durch BM	09.01.2024	Bachmann

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Stadtrat	29.01.2024		Auswahl l ö

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün, Fassung Januar 2024, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil zu. Die Begründung und die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach §7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) werden gebilligt.

2. Der Stadtrat bestimmt die Entwurfsunterlagen zur förmlichen Veröffentlichung im Internet und ergänzend zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Begründung

Mit Beschluss 001/2024 vom 29.01.2024 hat der Stadtrat der Aufstellung eines angebotsbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB beschlossen. Die Flurstücke (Flst.) 150/3 und 156/1 der Gemarkung Grün westlich der Polenzstraße sind Teil des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld. Flst. 150/3 ist bebaut mit einem Komplex von Produktionshallen verschiedener Epochen und dienenden Gebäuden. Flst. 156/1 bildet mit dem südlichen Teil von 150/3 den - ebenfalls hoch versiegelten - Freibereich der bereits langjährig leerstehenden und das Ortsbild nachhaltig und erheblich negativ prägenden Industriebrache unmittelbar an der verkehrsbündelnden Ortsdurchfahrt der B94. Dieser - auch über die einbezogene Brachfläche hinaus - auf den südlichen Ortsteil von Grün wirkende städtebauliche Missstand soll durch die Wiedernutzbarmachung der Industriebrache mittels Standortverlagerung des EDEKA- Marktes und Neubau eines Vollsortimenters behoben werden. Der Hamburger Investor & Vorhabenträger, die May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG, plant gemeinsam mit der Handelskette EDEKA den Abriss der alten Industriebrache und den Neubau eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.402 m² inklusive Bäckerei-Café und Windfang. In Abstimmung mit dem Landratsamt Vogtlandkreis ist, um hierfür Baurecht zu erlangen, ein angebotsbezogener Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel erforderlich. Notwendige Gutachten zur verträglichen Einordnung in die städtebauliche Umgebung sowie die örtliche und außerörtliche Einzelhandelslandschaft liegen vor.

Die Projektleitung des Investors beauftragte das Büro Umweltplanung Zahn und Partner GbR mit der Bauleitplanung.

Tagesordnung

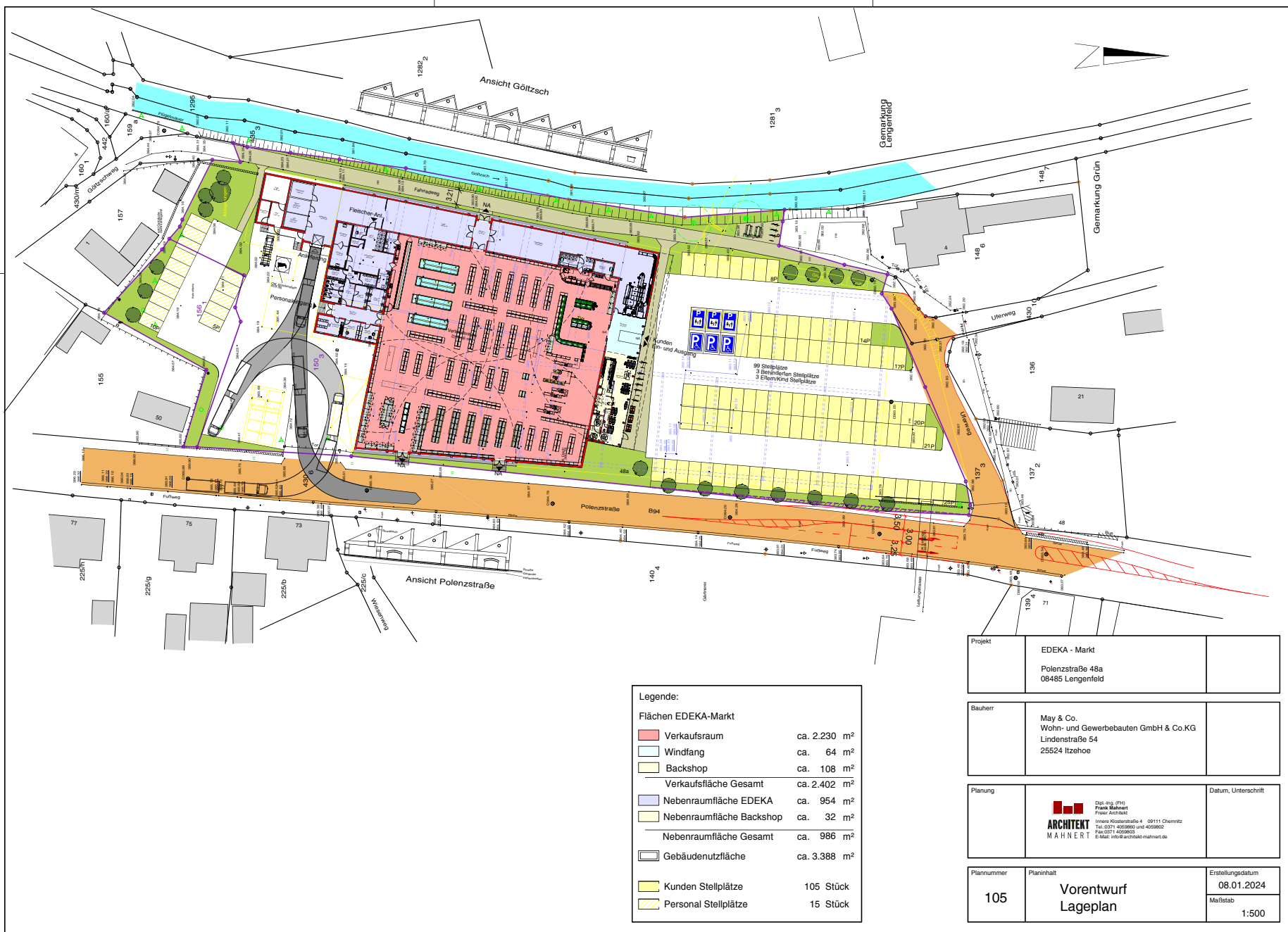
nichtöffentlich Teil

öffentlich

nichtöffentlich Teil

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)				<input type="checkbox"/>	
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)				<input type="checkbox"/>	
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

TOP 2.7 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Lageplan



Legende:

Flächen EDEKA-Markt	
Verkaufsraum	ca. 2.230 m ²
Windfang	ca. 64 m ²
Backshop	ca. 108 m ²
Verkaufsfläche Gesamt	ca. 2.402 m²
Nebenraumfläche EDEKA	ca. 954 m ²
Nebenraumfläche Backshop	ca. 32 m ²
Nebenraumfläche Gesamt	ca. 986 m²
Gebäudenutzfläche	ca. 3.388 m²
Kunden Stellplätze	105 Stück
Personal Stellplätze	15 Stück

Projekt	EDEKA - Markt Polenzstraße 48a 08485 Lengenfeld	
Bauherr	May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co.KG Lindenstraße 54 25524 Itzehoe	
Planung	 Dipl.-Ing. (FH) Frank Mähner Freier Architekt Innere Klosterstraße 4 · 08111 Chemnitz Tel. 0371 405880 und 4058802 Fax 0371 4058803 E-Mail: info@architekt-maehner.de	Datum, Unterschrift
Plannummer	105	Erstellungsdatum 08.01.2024
Planinhalt	Vorentwurf Lageplan	Maßstab 1:500

H/B = 420,0/594,0 (0,25m²)

Tagesordnung

öffentlich

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
zum Vorhaben
„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk
durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit
Bäckerei-Café“

vom 04.01.2024

Inhalt

Tagesordnung

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

öffentlich

Zuständige Behörde i.S. des UVPG:

Planungsträger BBP: Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Vorhabenträger: May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 04.01.2024

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einführung	4
2 Merkmale des Vorhabens	6
3 Beschreibung des Standorts des Vorhabens	7
4 Ermittlung der Auswirkungen	8
5 Gesamteinschätzung	9

Tagesordnung

öffentlich

Tabellen im Text

Tab. 1.1	Merkmale des Vorhabens
Tab. 1.2	Planungsrechtliche Einordnung
Tab. 1.3	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
Tab. 1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen
Tab. 1.5	besondere Risiken
Tab. 2.1	Nutzung des Gebiets und seiner Umgebung
Tab. 2.2	Qualität des Gebiets und seiner Umgebung
Tab. 2.3	Schutzbedürftigkeit des Gebiets und seiner Umgebung gemäß Anl. 3 UVPG Zi. 2.3
Tab. 3	Ermittlung der Auswirkungen nach Schutzgütern

Anhänge

Anh. 1	Auszug Rapis: Berliner Meilenblätter (1780 - 1806) in Überlagerung mit Flurstücksplan und zusätzlich mit DTK 10 Freistaat Sachsen zu Verifizierung und Präzisierung der räumlichen Lage der Bodendenkmale in der Gemarkung Grün
--------	---

1 Einführung

- 1 Die Flurstücke (Flst.) 150/3 und 156/1 der Gemarkung Grün westlich der Polenzstraße sind Teil des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld. Flst. 150/3 ist bebaut mit einem Komplex von Produktionshallen verschiedener Epochen und dienenden Gebäuden. Flst. 156/1 bildet mit dem südlichen Teil von 150/3 den Freibereich der bereits langjährig anstehenden und das Ortsbild nachhaltig und erheblich negativ prägenden Industriebrache unmittelbar an der verkehrsbündelnden Ortsdurchfahrt der B94 aus dem mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal in die Richtungen Reichenbach und Zwickau.
- 2 Die Industriebrache ist integrierter Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I BauGB von Grün. Der anstehende Baubestand stellt aber aufgrund des langjährigen Brachliegens einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar (seit einigen Jahren brachgefallene Bausubstanz, Gebäudezustand schlecht, z.T. bereits eingestürzte Gebäudeteile, z.T. Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch abstürzende Gebäudeteile auf öffentliche Wege, hier Göltzschtalradweg). Mit seiner überragenden Baumasse (ca. 47.700 m³ umbauter Raum) bildet er den städtebaulichen Schwerpunkt des städtebaulichen Sanierungsbedarfs im südlichen Stadtteil Grün.
- 3 Die Stadtteile Grün und Lengenfeld bilden als städtebaulich zusammengewachsene Einheit zusammen den Kernort der Stadt Lengenfeld. Der Kernort ist im noch gültigen Regionalplan Südwestsachsen sowie im nachfolgenden Regionalplan Region Chemnitz als Versorgungs- und Siedlungskern des Grundzentrums Lengenfeld ausgewiesen. Weiterhin hat die Stadt Lengenfeld regionalplanerisch die besondere Gemeindefunktion Tourismus zugewiesen bekommen. Erhebliche Funktionsträger sind die östlich an Grün angrenzenden Ortsteile Plohn (mit Freizeitpark Plohn) und Abhorn.
- 4 Es ist geplant die Industriebrache Kunststeinwerk auf den Flst. 150/3 und 156/1 durch die Verlegung des Edeka-Markt mittels Neubau eines vergrößerten Marktgebäudes und ergänzt um ein Bäckerei-Café zu revitalisieren. Das Vorhaben umfasst eine Bruttogrundfläche von 3.886 m² und infolge der geplanten eingeschossigen Bauweise eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.750 m².
- 5 Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bedürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben i.S. § 11 III Satz 1 BauNVO gemäß dessen Anl. 1, Nr. 18.6.2 dann einer allgemeinen UVP-Vorprüfung, wenn für sie im bisherigen Außenbereich i.S. § 35 BauGB ein Bebauungsplan (BBP) aufgestellt wird und das Vorhaben eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m² - 5.000 m² aufweist.
- 6 I.V.m. der notwendigen Aufstellung eines BBP für das vorgenannte Vorhaben ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zu § 7 I UVPG aufgrund der zu realisierenden Geschossfläche von 3.886 m² auch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wie hier, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Sie wird nachfolgend auf Grundlage der Angaben des Vorhabenträgers zum Vorhaben nach Anl. 2 gemäß Anl. 3 UVPG durchgeführt.

Verwendete Unterlagen:

- 7 Zu dieser allgemeinen Vorprüfung auf die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG wurden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen herangezogen:

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tagesordnung

öffentlich

- [1] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- [2] May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG; Errichtung eines EDEKA-Verbrauchermarktes im Fabrikgebäude der ehemaligen Kunststeinfabrik, Polenzstraße 48a, 08485 Lengenfeld; Vorentwurf Baubeschreibung (Entwurfsverfasser: Architekt Mahnert); Stand 21.12.2023
- [3] May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG; Errichtung eines EDEKA-Verbrauchermarktes im Fabrikgebäude der ehemaligen Kunststeinfabrik, Polenzstraße 48a, 08485 Lengenfeld; Vorentwurf Lageplan (Entwurfsverfasser: Architekt Mahnert); Stand 21.12.2023
- [4] Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU; Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl. - Schalltechnisches Gutachten -; Stand 20.12.2023
- [5] BBE Handelsberatung GmbH; Auswirkungsanalyse Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a; Stand 24.11.2023 (vorläufig)
- [6] Stadt Lengenfeld; Entwurf Flächennutzungsplan, Planzeichnung (Entwurfsverfasser: Bayerische Landesiedlung GmbH; Stand 2006)
- [7] a) Stadt Lengenfeld; Entwurf Flächennutzungsplan, Themenkarte Archäologische Kulturdenkmale (Entwurfsverfasser: Bayerische Landesiedlung GmbH; Stand 2006);
b) ergänzt um Verzeichnis der Bodendenkmale (Quelle: [www.wikidata.de-de.nina.az/Liste_der_Bodendenkmale_in_Lengenfeld_\(Vogtland\).html](http://www.wikidata.de-de.nina.az/Liste_der_Bodendenkmale_in_Lengenfeld_(Vogtland).html)) (Abruf 27.12.2023; Jahrgang der zitierten Quelle: 1983)
- [8] Stadt Lengenfeld; Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a (Flst. 150/3 und 156/1) in der Gemarkung Grün zur Bewertung einer Einfügung eines Einzelhandelsvorhabens gemäß § 34 BauGB (Erhebung und Zuarbeit im Rahmen Fortführung Flächennutzungsplanung; Verfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR, 18.10.2023)
- [9] Stadt Lengenfeld; Landschaftsplan, Fortschreibung; Karten der Entwurfsplanung (Entwurfsverfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR; Stand 2013)
- [10] Freistaat Sachsen; Landesentwicklungsplan 2013
- [11] Regionaler Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Südwestsachsen 2011
- [12] Regionaler Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023
- [13] Landesamt für Denkmalpflege; Ausführliches Denkmalverzeichnis Stadt Lengenfeld; Stand 26.03.2014,); aktualisiert um Liste der Kulturdenkmale in Lengenfeld (Vogtland) (Quelle: [www.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Lengenfeld_\(Vogtland\).html](http://www.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Lengenfeld_(Vogtland).html)) (Abruf 27.12.2023)
- [14] Staatsministerium für Wirtschaft Arbeit und Verkehr; Verkehrsmengenkarte Sachsen 2021
- [15] Landesamt für Straßenbau und Verkehr; Landesverkehrsprognose 2030 für den Freistaat Sachsen - Teil Straßenverkehr -; Stand 16.10.2017
- [16] Stadt Lengenfeld; Landschaftsplan (Verfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR; 1998)
- [17] Deutscher Wetterdienst; Klimabewertung Lengenfeld; 1996
- [18] Entwässerungsplanung EDEKA-Markt, Entwurf (Entwurfsverfasser: M. Günther; Stand 2023)
- [19] Raumplanungsinformationssystem Sachsen (<https://rapis.ipm-gis.de/client/?app=umwelt>; Berliner Meilenblätter (1780 - 1806) + Überlagerung mit Flurstücksplan und DTK 10 Sachsen; Abruf 04.01.2024)

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

2 Merkmale des Vorhabens

Das Vorhaben zur Revitalisierung der Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau eines Edeka-Markt mit Bäckerei-Café auf den Flst. 150/3 und 156/1 wird gemäß nachfolgender Tabellen 1.1 bis 1.5 hinsichtlich seiner Merkmale, planungsrechtlichen Einordnung, Nutzung von Naturgütern, entstehenden Emissionen und Risiken dargestellt und bzgl. der geforderten Wirkfaktoren überschlüssig abgeprüft. Dabei wird in der Bewertung, soweit möglich nach Bau-, Anlagen- und Betriebsphase unterschieden.

Tagesordnung

öffentlich

Tab. 1.1 Merkmale des Vorhabens

Nr.	Kriterien	Angaben zum Vorhaben
1.1	geplante Aufmaße Neubau-Gebäude	geplante Art der baulichen Nutzung: EDEKA-Verbrauchermarkt geplante Bruttogrundfläche Neubauvorhaben: 3.886 m ² , geplante max. Gebäudelänge / -breite: ca. 92 m / ca. 53,5 m geplante Bruttobaumasse: 25.300 m ³ , geplante Bauweise: 1-geschossig, Vollgeschoss i.S. § 20 I BauNVO i.V.m. § 90 II SächsBO abgeleitete Bruttogeschossfläche (gemäß § 20 III und IV BauNVO): 3.750 m ² , geplante maximale HbA (unter Beachtung Nachbau Sheddach): ca. 7,4 m ü öVF (B94), ca. 8,2 ü m OK FFB EG
1.2	weitere relevante bauliche Anlagen	<u>Kundenstellplatz:</u> geplante Bruttogrundfläche: ca. 2.910 m ² , Anzahl Stellplätze: 105 Stk.; <u>Mitarbeiterstellplatz:</u> geplante Bruttogrundfläche: ca. 470 m ² , Anzahl Stellplätze: 15 Stk.; <u>sonstige innere Erschließungsflächen:</u> Flächenumfang: ca. 1.390 m ²
1.3	Erreichen / Überschreiten der Prüfwerte für Größe, die die Vorprüfung eröffnen	<u>Prüfstatbestand:</u> Nr. 18.8, Anl. 1 zu § 7 Abs. 1 UVPG; Übertrag der allgemeine Vorprüfungspflicht für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nach Nr. 18.6 im planungsrechtlichen Außenbereich auf alle sonstigen Gebiete mit materiellem und faktischem Baurecht bei Aufstellung eines BBP ab einer Geschossfläche von 1.200 m ² ; <u>Prüfwertüberschreitung:</u> Prüfwert der Spalte 2 zu Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8, Anl. 1 zu § 7 Abs. 1 UVPG für allgemeine Vorprüfung von 1.200 m ² Geschossfläche wird durch die Bruttogeschossfläche des Vorhabens um 2.550 m ² überschritten (Überschreitung durch Nettogeschossfläche [3.388 m ²] um 2.188 m ²); <u>weitere abgeprüfte Prüfstatbestände gemäß Anl. 1:</u> zu Gesamtprojekt zugehöriger Kundenstellplatz überschreitet den Prüfwert der Spalte 2 zu Nr. 18.4.2 i.V.m. Nr. 18.8 von 0,5 Hektar (= 5.000 m ²) nicht

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Angaben zum Vorhaben
1.4	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Kumulierende Vorhaben sind bei dieser Vorprüfung gemäß Nr.18.8 nicht zu betrachten (§ 13 UVPG); Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben oder Tätigkeiten in einem engen Zusammenhang i.S. des § 10 IV UVPG besteht nicht; Auswirkungen von anderen Nutzungen auf das Vorhaben bestehen nicht, insbesondere auch der genehmigten Anlage zu Lagerung und Behandlung nicht gefährlicher Abfälle auf Flst. 226/6 (Leistungsbegrenzungen: Lagermenge max. 650 Tonnen, Brecherbetrieb max. 2 Werktage / Jahr mit max. 8 Std. / Tag; Schutz zwischenliegender Wohnbebauung gewährleistet)
1.5	Nutzungsdauer und -art (Lebensmittel-Einzelhandel)	<u>Nutzungsdauer:</u> Betriebszeiten an Werktagen: 06:00 – 22:00 Uhr; Anlieferungen an Werktagen: 06:00 – 22:00 Uhr max. 4 – 5 Lkw pro Tag; Öffnungszeiten an Werktagen: 07:00 – 20:00 Uhr durchgehend; nachts sind gebäudetechnische Anlagen in Betrieb <u>Nutzungsart:</u> Verkauf von Waren täglicher Bedarf, insbesondere der Bereiche Food und Non-Food I an Endverbraucher; Verkauf von Backwaren mit Café-Betrieb
2.1	Flächen(neu)inanspruchnahme in m ² , geschätzt	keine erstmalige Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen; beide Flst. 150/3 und 156/1 sind mit baulichen Anlagen der Industriebranche des ehemaligen Kunststeinwerks überbaut; Versiegelung im Bestand insgesamt ca. 9.300 m ² (VS-Grad ca. 90%; bezogen auf die Größe der Flst. 150/3 und 156/1)
2.2	Umfang der Gesamtversiegelung nach Umsetzung des Vorhabens in m ² , geschätzt	Versiegelungs- bzw. Überdeckungsgrad nach Umsetzung insgesamt ca. 86% (bezogen auf Größe der Flst. 150/3 und 156/1); Vollversiegelte Fläche: ca. 8.880 m ² (Zufahrten, Stellflächen, komplette Bebauung Gebäude mit zugehörigen Erschließungsflächen); Unüberdeckte, unversiegelte Flächen: ca. 1.440 m ²
2.3	Umfang der Abrissarbeiten	Abbruch aller anstehenden Gebäude inkl. Überdachungen (Bruttogrundfläche ca. 6.830 m ² , Baumasse ca. 47.700 m ³ , geschätzt gem. [8]; Gebäudelänge- ca. 140 m und -breite zwischen ca. 45 - 57 m), zusätzlich Abbruch des freistehenden Schornsteins im S des Flst. 150/3 (HbA ca. 35 m ü OK Gelände) und der geschlossen ausgeführten Bandbrücke über Uferweg und Göltzsch inkl. Standpfeiler in deren Uferbereich bis an die Bahnstrecke Zwickau - Falkenstein auf Flst. 1281/3 (beide nicht in obiger Baumasseangabe enthalten!); Beseitigung des anstehenden Wasserbeckens (Bauweise: Betonteile, vollversiegelt) mit ca. 100 m ² Bruttogrundfläche
2.4	Nutzungsaufteilung im Marktgebäude	<u>Flächenaufteilung der Nutzflächen):</u> <u>Verkaufsflächen:</u> Verkaufsfläche EDEKA- Verbrauchermarkt: ca. 2.230 m ² Verkaufsfläche Backshop: ca. 108 m ² gemeinsamer Windfang: ca. 64 m ² Verkaufsfläche gesamt: ca. 2.402 m ² <u>sonstige Flächen:</u> Nebenraumflächen EDEKA-Markt : ca. 954 m ² Nebenraumflächen Backshop ca. 32 m ² sonstige Fläche gesamt: ca. 986 m ²

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Angaben zum Vorhaben
2.5	Anbindung an externe Verkehrsanlagen	direkt über Polenzstraße (B94) innerhalb der Ortsdurchfahrt (Anliefer- und Mitarbeiter-Verkehr) sowie Uferweg (Linksabbiegen; Kundenverkehr) <u>erforderlich:</u> Ertüchtigung bestehender Verkehrsflächen (Uferweg ab B94 für Zufahrt MIV zu Kundenstellplätzen mit Radweg für separate Zufahrten für Radfahrer) sowie Bau einer separaten Linksabbiegerspur in B94 an Einmündung Uferweg; gesonderte Anbindung LKW-Anlieferung / Zufahrt Mitarbeiter im südlichen Gebäudebereich direkt von B94
3	Abfallerzeugung	Es fallen keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfälle an
4	Lagerung gefährlicher Stoffe	Es werden keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Stoffe gelagert
5	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	<u>Vorhaben:</u> stellt selbst keinen Betriebsbereich, der der Störfallverordnung unterliegt, dar; Schwere Unfälle können durch Grund- und Nahversorgungsmarkt nicht hervorgerufen werden. Stattdessen handelt es sich im weiteren Sinne selbst um eine schutzbedürftige Nutzung, da Markt durch Letztverkauf an Endverbraucher Bevölkerung allgemein zur Verfügung steht. <u>Prüfung auf umliegende Betriebsbereiche, die der Störfallverordnung unterliegen:</u> keine im Umkreis von 7 km; Aufgrund dieses Abstandes von 7 km und mehr sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten; <u>durch Klimawandel bedingte Risiken:</u> tlw. Betroffenheiten der Vorhabenfläche, jedoch nur bei verstärktem Auftreten von Extremhochwasser HQ 200 / 300 (Vorkehrungen dagegen gezielt treffbar, betreffende Bereiche aus Gefahrenkarten bekannt)

Tab. 1.2 Planungsrechtliche Einordnung

Nr.	Kriterien	Angaben zur planungsrechtlichen Einordnung
1	Aussagen in Raumordnungsplänen	Lage im verdichteten Bereich des ländlichen Raums [10]; Grundzentrum, Lengenfeld mit Grün Versorgungs- und Siedlungskern, besondere Gemeindefunktion Tourismus [12] Lage an regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen [12]: Reichenbach - Lengenfeld - MZV Göltzschtal - Oberes Vogtland - Tschechien und Zwickau - Lengenfeld - MZV Göltzschtal - Oberes Vogtland - Tschechien
2	bauplanungsrechtliche Einordnung Vorhabenfläche	<u>Bauleitplanung:</u> kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP; nur Entwurf im Stand 2006 mit Darstellung MI), kein wirksamer Bebauungsplan (BBP), keine wirksame städtebauliche Satzung; <u>Zuordnung zu bauplanungsrechtlichem Ersatzrecht:</u> Lage gemäß [8] innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), hier nach [8] präzisierend gemäß § 34 I BauGB (sog. Gemengelage)

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tab. 1.3 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben
1	Entnahme von Grundwasser	<u>Bauphase:</u> Bauwasserhaltung i.V.m. Grundwasseranschnitt wahrscheinlich erforderlich; Begründung: aufgrund der angegebenen Geländehöhe von ca. 2,5 - 3,0 m über Wasserstand Göltzsch bei Tiefschachtung > 2 m unter geplanter Sohle) Anschnitt wasserführender Schicht wahrscheinlich zu erwarten; <u>Betriebsphase:</u> keine erforderlich
2	Einleitung kommunaler Abwässer	<u>Bauphase:</u> Aufbau Schmutzwasserentsorgung und Anbindung an bestehendes Kanalsystem in Polenzstraße (B94); Entsorgung anfallendes Schmutzwasser über Baustelleneinrichtung <u>Anlagen- und Betriebsphase:</u> Einleitung in anliegende Schmutzwasserkanalisation, Vorklärung / Rückhaltung von Fetten etc. über vorgesehenen Fettabscheider etc.; Zuführung zu zentraler Kläranlage Lengenfeld
3	Ableitung Oberflächenwasser	gemäß [18] Aufbau Rigolensystem als Staukanalsystem mit unterirdischem Stauraumspeicher zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers, Vorschaltung zweier unterirdischer Certraro - Sedimentationsanlagen mit Schlamm-speicher in die Zuleitungssysteme der Freiflächenentwässerung zur Absetzung von sedimentierbaren Stoffen Einleitung Drosselabfluss in die Göltzsch
4	Einleitung von Schadstoffen	keine zu erwarten bei bestimmungsgemäßigem Betrieb; in aufzubauender Schmutzwasserentsorgung sind in beiden Ableitungen festinstallierte Abscheider vorgesehen in aufzubauender Niederschlagswasserentsorgung sind in beiden Freiflächenentwässerungen je eine unterirdische Certraro - Sedimentationsanlage mit Schlamm-speicher vorgesehen zu möglichen Havarien (Unfälle mit Kraftfahrzeugen) – seriöserweise keine verlässliche Prognose möglich (vgl. Tab. 1.5)
5.1	Inanspruchnahme natürlich anstehender Böden	keine Inanspruchnahme natürlich anstehender Böden; beide Flst. 150/3 und 156/1 sind mit baulichen Anlagen der Industriebranche des ehemaligen Kunststeinwerks überbaut; Versiegelungsgrad im Bestand insgesamt ca. 90% (ca. 9.300 m ² ; bezogen auf die Größe der Flst. 150/3 und 156/1)
5.2	Bodenabtrag / Bodenauftrag	kein Abtrag von natürlich gewachsenem Boden zu erwarten (Versiegelungsgrad IST-Zustand ca. 90%); <u>Bau- und Anlagenphase:</u> Abbruch der anstehenden Bausubstanz (Versiegelungsgrad ca. 90%); Freimachen des Baugeländes; Nachmodellierungen des Geländes im Zuge der Herstellung des Baugeländes erfolgen sehr wahrscheinlich mit örtlichem Abraummaterial; Wiedereinbau temporärer Bodenaushübe für Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen; <u>Betriebsphase:</u> keine Bodenabträge / Bodenaufträge zu erwarten

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben
6.1	Inanspruchnahme anstehender Biotop- und Nutzungstypen	Anstehender Nutzungstyp: Industrie- und Gewerbefläche (VS-Grad ca. 90%, künstlich, sehr verbesserungsbedürftig); keine Inanspruchnahme naturnäherer Biotop- und Nutzungstypen;
6.2	Inanspruchnahme von Lebensräumen von Pflanzen / Tieren	<u>Pflanzen:</u> keine Inanspruchnahme von Lebensräumen streng geschützter Pflanzen; <u>Tiere:</u> keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere auf Vorhabenfläche bekannt; Begehungen der Industriebrache haben keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben
7	Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes	<u>Bauphase:</u> <u>auf Vorhabenfläche:</u> Abbruch der bestehenden Gebäudesubstanz (max. anstehende HbA bis ca. 14 m über öVF Radweg, Abbruch-Baumasse ca. 47.700 m³, Länge der Längsseite des ununterbrochenen Gebäudekomplexes ca. 140 m und Breite zwischen ca. 45 - 57 m); durch Errichtung Neubau erfolgt deutliche Reduzierung der Raummaße (Baumasse: ca. - 22.400 m³ [Reduzierung auf ca. 53%]; max. Gebäudelänge: ca. - 50 m [Reduzierung auf ca. 64%] und HbA: ca. - 4 m [Reduzierung auf ca. 72%]; Abbruch des freistehenden Schornsteins im S des Flst. 150/3 (HbA ca. 35 m ü OK Gelände); <u>projektbezogenen Maßnahmen / Vorkehrungen:</u> Nachbildung der denkmalgeschützten Sheddachkonstruktion in Dachgestaltung des Markt-Neubaus <u>außerhalb Vorhabenfläche:</u> darüber hinaus weitergehender Abbruch der Bandbrücke bis an die Bahnstrecke Zwickau - Falkenstein auf Flst. 1281/3, Gemarkung Lengenfeld; Höhe Bauwerk ca. 3 m, UK ca. 11 m über OK Uferweg, OK ca. 14 m über OK Uferweg; Länge Bauwerk ca. 67 m)

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tab. 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben
1	Stoffeinträge in Gewässer	Rückhaltungsanlage Niederschlagswasser: gemäß [18] und Herstellerangaben zu geplanten Sedimentierungsanlagen Abscheidung von grob abfiltrierbaren Stoffen (100%), Schwimmstoffen (99,41%), Schwebstoffe (90,25%); turnusmäßige Inspektionen und Reinigungen werden unterstellt
2	Erhöhung Luftschadstoffemissionen	keine Erhöhung zu erwarten
3	Erhöhung der Lärmemissionen	Lärmemission wird durch das Vorhaben erhöht; Einschätzungsgrundlage im schalltechnischen Gutachten über Ausnutzung Irrelevanzkriterium TA Lärm durch Bewertungsabschlag von 6 dB(A) für hinzutretendes Vorhaben; an allen IO Unterschreiten des 6 dB(A)-Abschlagswertes; minimal an IO 18, 19 und 20 (alle Uferweg 4) mit 0,3 - 1,6 B(A) tags, alle anderen IO 1 - 17 und 22 - 27 tags Unterschreitung um mind. 3,5 dB(A); nachts Unterschreitungen > 11 dB(A)
4	Erhöhung der Verkehrsbelastung	<u>Angabe Vorhabenträger zu Kundenerwartung:</u> über alle Werktage 7.000 - 7.500 Kunden / Woche, gleichmäßig verteilt auf alle Tag: 1.250 Kunden / Tag, macht gemäß [4] 192 Fahrbewegungen / h zu je 96 Fahrten im Ziel- und 96 Fahrten im Quellverkehr / h; <u>Vorbelastung auf Polenzstraße (B94):</u> DTV 8.835 KfZ, Annahme Verkehrsaufkommen Tageszeitraum ca. 2/3: 5.890; verteilt auf Stunden Tageszeitraum: ca. 450 KfZ / h, je zur Hälfte in Richtung Reichenbach sowie in Richtung Rodewisch) Zunahme geschätzt je Fahrtrichtung: ca. 21%; Mitarbeiter- und Anlieferverkehr aufgrund Geringfügigkeit der täglichen Bewegungen vernachlässigbar
5	Erschütterungen	regelmäßig erwartbare Fahrzeuge sind nicht geeignet wahrnehmbare Erschütterungen im Regeleinsatz zu verursachen
6	Energienutzung u. -bedarf	Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Gewerbekälteaufbereitung
7	Klimatische Veränderungen	keine zusätzliche Erwärmung der Vorhabenfläche (Reduzierung VS-Grad von ca. 90 auf ca. 86%); durch verringerte Gebäudekubaturen Neubau gegenüber Abrissbausubstanz (vgl. Tab. 1.1, Zeile 2.3 u. Tab. 1.3, Zeile 7; insbes. auch der Bandbrücke über die Göltzsch) Reduzierung Raumwiderstand im Talabwindsystem der Göltzsch

Tab. 1.5 besondere Risiken

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben
1	Austritt / Verlagerung von gefährlichen Stoffe durch KfZ-Unfälle	in aller Regel parkplatztypische Unfälle (Zusammenprall von Fahrzeugen bei Ein- und Ausfahren, Stellplatzsuchverkehr sowie Ein- und Ausparken), Vorfahrtsunfälle bei Ein- und Abbiegen von und auf die Polenzstraße (B94); <u>projektbezogenen Maßnahmen / Vorkehrungen:</u> Herstellen Zufahrten sowie Stellplatzflächen in vollversiegelter Bauweise, Einrichten Links-Abbiegespur von Polenzstraße (B94) in den Uferweg; <u>Eintrittswahrscheinlichkeit von Unfällen:</u> unwägbar i.S. einer quantifizierenden und qualifizierenden Bewertung (möglich im Rahmen des normalen Lebensrisikos); Eindringen von Schadstoffen in den Untergrund / in Gewässer: i.V.m. den projektbezogenen Vorkehrungen unwahrscheinlich

3 Beschreibung des Standorts des Vorhabens

Das Vorhabengebiet und seine Umgebung werden gemäß den nachfolgenden Tabellen 2.1 bis 2.3 auf mögliche Betroffenheiten seiner Nutzungen, ihrer Qualität und Schutzbedürftigkeit durch die jeweiligen Wirkfaktoren überschlägig abgeprüft.

Tab. 2.1 Nutzung des Gebiets und seiner Umgebung

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
1	Flächen für (Wohn-)Siedlungen		X	Standortumfeld / nähere Umgebung ist als Gemengelage nach § 34 I BauGB einzustufen; Wechsel von nicht erheblich belästigenden Gewerbenutzungen (u.a. nicht MI-verträgliche Metallbau-, Bau- und KfZ-Betriebe, Freiflächen-Lagerung nicht gefährlicher Abfälle)
2	Verkehrsflächen	X		unmittelbare Anbindung über Einmündung Uferweg in die B94 (DTV 2021 = 8.835 KfZ gemäß [14]) innerhalb bestehender Ortsdurchfahrt, Prognose der Verkehrsentwicklung auf B94 für 2030 (DTV ca. 11.500 KfZ nach [15]); Uferweg als weitergehende Erschließungsstraße der nördlich anstehenden Baugrundstücke; Uferweg westlich Bestandsbebauung bis Göltzsch: Göltzschtalradweg
3	ausgeübte und konkurrierende Nutzungen mit Vorhabenbezug		X	<u>Vorhabenfläche:</u> keine; Fläche brachgefallen; <u>nähere und weitere Umgebung:</u> Freiflächenverkauf eines Gartenbaubetriebs auf gegenüberliegender Straßenseite (Verkauf von Pflanzen und gartengestalterischen Begleitsortimenten auf ca. 1.700 m²) - keine relevante Sortimentsüberschneidung; Einzelhandelslagen in Innenstadt (gemäß [5] faktischer zentraler Versorgungsbereich - jedoch <u>kein</u> ausgewiesener Zentraler Versorgungsbereich i.S. § 9 IIa BauGB, Z 2.3.2.3 LEP 2013) und Marktzentrum Zwickauer Straße (derzeitiger EDEKA-Markt, Diska- sowie TEDI-Markt)
4	Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens		X	Auswirkungen von anderen Nutzungen auf das Vorhaben bestehen nicht, insbesondere auch der genehmigten Anlage zu Lagerung und Behandlung nicht gefährlicher Abfälle auf Flst. 226/6 (Leistungsbegrenzungen: Lagermenge max. 650 Tonnen, Brecherbetrieb max. 2 Werktage / Jahr mit max. 8 Std. / Tag; Schutz zwischenliegender Wohnbebauung gewährleistet)

Tab. 2.2 Qualität des Gebiets und seiner Umgebung

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
1	Vorbelastungen / kumulative Wirkungen	X		unterschiedliche Gewerbenutzungen der Umgebung gemäß [8] (vgl. Anl. 1) erzeugen beachtenswerte Vorbelastungen in Form von Lärmemissionen; B94 mit Verkehrsbelastung von DTV 2021 = 8.835 KfZ gemäß [14]; Berücksichtigung im schalltechnischen Gutachten über Anwendung Irrelevanzkriterium TA Lärm durch Bewertungsabschlag von 6 dB(A) für hinzutretendes Vorhaben

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
2.1	Flächen mit besonderer Bedeutung für Erholung / Fremdenverkehr	X		<u>nähere Umgebung:</u> Göltzschtalradweg an östlicher Grenze der Vorhabenfläche
2.2	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung / Fremdenverkehr außerhalb näherer Umgebung	X		<u>allgemein:</u> Stadt Lengenfeld - raumordnerisch besondere Gemeindefunktion Tourismus; <u>nächste:</u> Parkberg mit Stadtpark, Wald auf östlicher Bergflanke– Wald mit besonderer Erholungsfunktion, Stufe 1 (Entfernung min. > 185 m westlich Vorhabenfläche); Stadtpark, westl. vorgenannter Waldfläche (Entfernung min. ca. 430 m); Freizeitpark Plohn (Besucherzahl ca. 350.000 in 2022; Entfernung min. ca. 790 m); Voranfrage bei Stadtverwaltung zu Erweiterung in Richtung Ortslage Grün (Feriendorf)
3	Für Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile		X	keine Landschaftsausschnitte im sichtbaren Umfeld mit sehr hohem und hohem landschaftsästhetischen Eigenwert; Stadtpark durch Nadelwald auf Ostflanke Parkberg sichtverschattet
4.1	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt		X	keine; Vorhabenfläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils; Fläche vollständig anthropogen überprägt (polyhemerob bzw. künstlich) und umfänglich bebaut GR ca. 9.300 m ² (GRZ ca. 0,9, davon Gebäudebestand ca. 67%)
4.2	besondere Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion		X	keine; Vorhabenfläche eben - flach geneigt; Fläche vollständig anthropogen überprägt (polyhemerob) und umfänglich bebaut GRZ ca. 0,9, Gebäudebestand ca. 67%
4.3	Altlasten / Altablagerungen / Depo-nien		X	keine; Abbruch aller Gebäudesubstanzen vorgesehen
4.4	radiologische Hinterlassenschaften	x	X	Lage innerhalb radiologischer Verdachtsfläche Nr. 9 (Lengenfeld); aber gemäß Darstellung in [16], Karte 18 keine Hinweise auf radiologische Hinterlassenschaften auf Vorhabenfläche und in näherer Umgebung
5	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	X		Göltzsch (Gewässer I. Ordnung); Bewertung Strukturgüte nach [9] gering
6	bedeutsame Grundwasservorkommen		X	keine; Lage außerhalb von TWSG und deren Einzugsgebieten
7	Flächen mit Bedeutung für land- und forstwirtschaftliche Nutzung		X	keine;
8.1	Fläche mit besonderer klimatischer Empfindlichkeit (Belastungsgebiet)	X		Lage in klimatisch belastetem Wirkraum (großflächiges Kaltluftstaugebiet im Talzug der Göltzsch); Vorhabenareal sehr hoch versiegelt (VS-Grad 90%; VS-Klasse V)

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
8.2	Fläche mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) gegenüber klimatischen Belastungsgebieten		X	nein; aufgrund Lage Vorhabenfläche im Siedlungskörper innerhalb klimatisch belastetem Wirkraum (großflächiges Kaltluftstaugebiet im Talzug der Göltzsch) wird diese sehr wahrscheinlich von Talabwindssystem der Göltzsch oberhalb geplanter Bauhöhen gemäß Tab. 1.1, Zeile 1.1 überstrichen
9	Flächen mit besonderer Luftqualität, z.B. Kurgelände		X	keine
10	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Tiere		X	keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere auf Vorhabenfläche bekannt; Begehungen der Industriebrache haben keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben
11.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen		X	keine; Vorhabenfläche: Industriebrache, mit Gebäuden und versiegelten Freiflächen überbaut, Versiegelungsgrad ca. 90%; darüber hinaus artenarme, überwiegend lineare Ruderalvegetation
11.2			X	Keine streng geschützten Pflanzenarten festgestellt
12	Bedeutung für Ortsbild, -struktur und -entwicklung		X	<u>Bebauung und Zustand:</u> Länge der Längsseite des ununterbrochenen Gebäudekomplexes ca. 140 m und Breite zwischen ca. 45 - 57 m; GRZ ca. 0,9, Gebäudebestand ca. 67%; HbA bis zu ca. 14 m über öVF; überragende Baumasse (ca. 47.700 m ³ umbauter Raum, Überschreiten Baumasse Umgebung minimal 1,5- -2-fach); anstehender Baubestand stellt einen städtebaulichen Missstand dar (seit einigen Jahren brachgefallene Baubsubstanz, Gebäudezustand schlecht, z.T. bereits eingestürzte Gebäudeteile, z.T. Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch abstürzende Gebäudeteile auf öffentliche Wege, hier Göltzschtalradweg); <u>Bedeutung:</u> zusammen mit der Unternutzung auf Flst. 140/4 städtebauliche vollständige Trennung der südlichen Stadtteilbebauung von Grün vom restlichen Stadtteil auf gesamter Breite der Ortsbebauung; damit Störung der Entwicklungsfähigkeit des südlichen Stadtteils von Grün; sehr hohe, hier stark hemmende - vereitelnde, Wirkung auf die Stadtteilentwicklung aufgrund enormen und in der näheren Umgebung überragenden Baumasse des brachgefallenen Baubestandes und der unmittelbaren Lage an der B94 hoch prägender Wirkungsgrad auf das Stadtgefüge und das Stadtbild (hier Ortsdurchfahrt nach Stadteingang mit bildprägender Wahrnehmung der Stadt Lengenfeld an vielbefahrener B94 [DTV 2021 = 8.835 KfZ])

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tab. 2.3 Schutzbedürftigkeit des Gebiets und seiner Umgebung gemäß Anl. 3 UVPG Zi. 2.3

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
1	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG / europäisches Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 2009/147/EG (§ 31ff BNatSchG)		X	keine, weder direkt noch innerhalb Pufferzone von 300 m; <u>nächstes Gebiet:</u> FFH-Gebiet „Göltzschtal“ (FFH-Nr.: 290) nördlich minimal > 1.200 m und östlich minimal > 900 m entfernt; davon jeweils u.a. durch städtische Siedlungsflächen, B94, S293 / S293A, Industrie- und Gewerbegebiet, Gewerbefläche sowie Freizeitpark „Plohn“ getrennt
2	Naturschutzgebiete / Nationalparke; Nationale Naturmonumente / Biosphärenreservate / Naturdenkmäler gemäß §§ 23, 24, 25 und 28 BNatSchG ¹		X	keine, weder direkt noch innerhalb Pufferzone von 300 m; <u>nächstes Gebiet / Einzeldenkmal:</u> Naturdenkmal Lindenallee im Stadtgebiet Lengenfeld an der Brunnenallee, > 900 m entfernt; davon u.a. durch städtische Siedlungsflächen, Kleingartenanlage, Gewerbefläche sowie Bahnanlage getrennt
3.1	Landschaftsschutzgebiete / geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 26 und 29 BNatSchG		X	keine, weder direkt noch innerhalb Pufferzone von 300 m; <u>nächstes Gebiet:</u> LSG Plohnbachau, östlich minimal > 830 m entfernt; davon u.a. durch B94, städtische Siedlungsflächen, mit gewerblichen Flächen in Gemengelage sowie Freizeitpark „Plohn“ getrennt
3.2	Naturpark „Vogtland“ gemäß §§ 27 BNatSchG		X	Naturpark Erzgebirge / Vogtland minimal > 5,6 km entfernt
4	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG / FFH-Lebensraumtypen / FFH-Arthabitate		X	keine innerhalb; <u>nächste Biotope / LRT / FFH-Arthabitate:</u> - Abschnitt der Göltzsch (5440§11003; naturnaher sommerkalter Bach [Berglandbach; FBB], zugleich LRT 3260 (Fließgewässer mit Unterwasservegetation); südlich ab ca. 150 m flussaufwärts, außerhalb an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzend; durch Siedlungsflächen getrennt; - natürlicher basenarmer Silikatfelsen (5440§085485; YFA) ; nordöstlich > 190 m entfernt, außerhalb an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzend; durch B94 und Siedlungsflächen getrennt; - Abschnitt Plohnbach ih. FFH-Gebiet „Göltzschtal“ (FFH-Nr.: 290); Reproduktionshabitat für das Bachneunauge (FFH-Arthabitat); östlich minimal > 930 m entfernt; davon jeweils u.a. durch B94, städtische Siedlungsflächen mit gewerblichen Flächen in Gemengelage sowie Freizeitpark „Plohn“ getrennt
5.1.1	Trinkwasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG		X	keine
5.1.2	Lage in Anstrombereich		X	nein, auch außerhalb von Einzugsgebieten
5.2	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 IV WHG		X	keine, sind für gesamtes Gebiet der Stadt Lengenfeld und angrenzender Kommunen nicht ausgewiesen

¹ sowie § 18 SächsNatSchG

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
6.1	Hochwasser-Risikogebiete nach § 73 I WHG	x		teilweise Lage innerhalb; sh. Zeilen 6.2 u. 6.3
6.2	Überschwemmungsgebiete	x		teilweise Lage innerhalb; Teile geplanter Kundenparkplatz im N an Uferweg sowie geplanter Mitarbeiterparkplatz und Teile der Erschließungsfläche im Süden der Vorhabenfläche; geplantes Markt-Gebäude liegt außerhalb ÜSG
6.3	überschwemmungsgefährdetes Gebiet	x		teilweise Lage innerhalb (Extremhochwasser HQ 300); geplanter Mitarbeiterparkplatz und Teile der Erschließungsfläche im Süden der Vorhabenfläche, Südliche Teile Markt-Gebäude (weit überwiegend Nebenräume)
7	Gebiete, in denen in Gemeinschaftsvorschriften festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X	keine
8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte - örtlich	X		<u>EW-Zahlen und -entwicklung:</u> 7.027 EW gesamt, davon in der Kernstadt Lengenfeld mit Grün 4.469 EW (ca. 63,6%; 2022) Siedlungsdichte Lengenfeld gesamt ca. 1.720 EW / km² Siedlungsfläche <u>städtebauliche Einordnung:</u> <u>Standort:</u> Lage vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtteils Grün des verbundenen Siedlungskörpers Lengenfeld - Grün unmittelbar zwischen B94 und Bahnlinie Zwickau - Falkenstein; nähere Umgebung Vorhabenstandort entspricht gemäß [8] einer Gemengelage nach § 34 I BauGB <u>Stadtteil:</u> Gemarkungen Grün und Lengenfeld bilden in städtebaulicher Einheit die Kernstadt Lengenfeld (städtebaulich zusammengewachsen entlang der historisch gewachsenen wirtschaftlichen Entwicklungsachse von Göltzsch, Bahntrasse und B94);
8.2	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte - überörtlich	X		<u>raumordnerische Einordnung:</u> gemäß [10] Lage im verdichteten Bereich des ländlichen Raums, gemäß [11] und [12] Grundzentrum, besondere Gemeindefunktion(en) u.a. Tourismus, Teil des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld; östlich angrenze Ortsteile Plohn und Abhorn Schwerpunktbereich der Tourismusfunktion, insbesondere Freizeitpark Plohn mit geplanter Ferienhaussiedlung im Talzug Weidengraben (östlich unmittelbar an im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Grün angrenzend; Voranfrage zu FNP-/BBP-Aufstellung bei Stadt durch Vorhabenträger gestellt)

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
9.1	Kulturdenkmäler, Denkmalensembles, sonstige Sachgüter	X		<p><u>Kulturdenkmal (Obj.Nr.: 08980268):</u> Sheddachhalle (mit reicher Klinkergliederung, um 1890 erbaut, stadtbildprägende Fassade zwischen zwei Straßenzügen, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung)</p> <p><u>Anmerkungen zur weiteren Bewertung:</u> mittlerer Teil des auf Flst. 150/3 anstehenden Gesamtbebauungskomplexes, im N und S von anderen Baukörpern unmittelbar angebaut (N: Fertigteilhalle des industriellen Bauens, DDR-Zeit; S: Nebengebäude, Klinkerbauweise, Gründerzeit); Bauzustand: devastiert, einsturzgefährdet</p>
9.2	Bodendenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaft	X		<p><u>Bodendenkmal (Nr. 4 nach [7] a) ergänzt um wikidata [7] b) nach Geupel, Volkmar; Die geschützten Bodendenkmale im Bezirk Karl-Marx-Stadt; Dresden 1983):</u> [7] a): a) Wasserburg, b) Wassermühle Hammerwerk, Mittelalter, Ersterwähnung 1399 [7] b): ursprünglich Niederungsburg mit umlaufendem wasserführenden Graben, eingeebnet und überbaut</p> <p><u>Verifizierung und Präzisierung der räumlichen Lage der Schutzgegenstände (heutige Flst.) nach [19] (vgl. Anh. 1):</u> Niederungsburg / Wasserburg: Flst. 162/1 Grün Wassermühle / Papiermühle: Flst. 164/1 Grün Hammerwerk: Flst. 162/4, 162/5 Grün</p> <p><u>Anmerkungen zur weiteren Bewertung:</u> von der Bodendenkmalfläche ausgenommen ist der nördliche Teil des Vorhabenflurstücks 150/3 (Tiefe W: ca. 12,5 m; Tiefe O: ca. 33,5 m); Lage der eigentlichen Schutzgegenstände außerhalb der Flst. 150/3 und 156/1 des Vorhabengebiets Niederungsburg eingeebnet und überbaut; Vorhabenfläche weit überwiegend seit Ende 19. Jh. sukzessive zunehmend vollversiegelt; mögliche historische Relikte unzugänglich überdeckt;</p> <p><u>archäologischer Relevanzbereich:</u> Historischer Dorfkern Grün (Nr. 3 nach [7]);</p> <p><u>Anmerkungen zur weiteren Bewertung:</u> Überdeckung entspricht Aussage zu Bodendenkmal; Lage vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Grün</p>

4 Ermittlung der Auswirkungen

Nachfolgend werden unter Zusammenführung der dargestellten Wirkpfade in Gegenüberstellung zu den nutzungsseitigen und ökologischen Standortbedingungen schutzgutbezogen die einzelnen möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen betrachtet und dann auf ihre Erheblichkeit hin qualifiziert. Dabei werden vorgesehene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen des Vorhabens „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ sowie Aussagen bereits vorliegender Gutachten in die Wertung mit einbezogen.

Tab. 3 Ermittlung der Auswirkungen nach Schutzgütern

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwenden der Kriterien Veränderungsgrad (V), Dauer (D), räumliche Ausdehnung (A), Reversibilität (R)
Mensch	<u>Erholung:</u> Abbruch der brachliegenden Gebäudesubstanz; Beseitigung potenzieller Gefahren durch herabstürzende Gebäudeteile auf den unmittelbar an deren westlichem Rand verlaufenden Göltzschtalradweg; Beseitigung übermäßiger, erdrückend wirkender Baumassen und -höhen (bis 14 m Bandbrücke + Aufnahmebau, Schornstein 35 m ü OK Gelände, Länge Gebäudefront ca. 140 m) in marodem Zustand im westlichen Siedlungskörper einschließlich über die Göltzsch ausragender Bandbrücke; Wiederbebauung mit Neubau Marktgebäude (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion; Gliederung Siedlungskontur durch Kundenparkplatz nördlich Marktgebäude	V: visuell mittel positive Wirkung auf die Erholungseignung Göltzschtalradweg und Erholungswald auf östlicher Bergflanke Parkberg; D: andauernd; A: kleinräumig, bis in näheres Umfeld wirkend; R: nicht bewertungsrelevant
	<u>Lärmemissionen:</u> Geräuschemission des Vorhabens ergibt eine Erhöhung der Lärmbelastung; Betriebszeiten an Werktagen: 06:00 – 22:00 Uhr; Anlieferungen an Werktagen: 06:00 – 22:00 Uhr max. 4 – 5 Lkw pro Tag; Öffnungszeiten an Werktagen: 07:00 – 20:00 Uhr durchgehend; nachts sind gebäudetechnische Anlagen in Betrieb; resultierende Belastung ergibt unter vorhabenbezogener Vermeidungsmaßnahmen gemäß SIP an höchstbetroffenen IO 18 - 20 minimale Unterschreitung tags der 6 dB(A) unterhalb der IRW angesetzten Bewertungswerte (Irrelevanzkriterium nach TA Lärm); darüber hinaus tags und nachts insgesamt deutliche Unterschreitung der IRW TA Lärm	Aus Sicht des Sachverständigen Festschreibung Nachtanlieferungsverbot und Verkehrsverbot auf MA-Parkplatz. Darüber hinaus sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. V, D, A, R: lokal dauerhaft keine Überschreitung IRW
	<u>Luftschadstoffe:</u> standortbezogen keine relevante Erhöhung erwartbar	V, D, A, R: lokal dauerhaft keine Änderung Ausgangszustand

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwenden der Kriterien Veränderungsgrad (V), Dauer (D), räumliche Ausdehnung (A), Reversibilität (R)
Mensch (Fortsetzung)	<u>Verkehrsaufkommen:</u> Zunahme geschätzt je Fahrtrichtung nach den Zahlen der Tab. 1.4, Zeile 4: ca. 21%; Mitarbeiter- und Anlieferverkehr aufgrund Geringfügigkeit der täglichen Bewegungen vernachlässigbar Eine signifikante Erhöhung der Lautheit nimmt der Mensch ab einer Erhöhung der dB(A) – Werte um 3 dB(A) wahr	Eine derartige Erhöhung würde aber erst mit einer Verdopplung der Verkehrsstärke erreicht. Diese wird mit dem prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht erreicht. Deshalb sind bzgl. des prognostizierten Verkehrsaufkommens keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. keine erheblich negativen Auswirkungen
zentrale Versorgungsbereiche	Für absatzwirtschaftlich betroffene Handelsbetriebe im Lengenfelder Zentrum ergeben sich infolge der Edeka-Verlagerung keine messbaren Umsatzrückgänge [5]. Fachmarktstandort Zwickauer Straße: Umsatzumlenkung nach Verlagerung 7,0% [5]	deutliche Unterschreitung Abwägungsschwellenwert von 10 % Umsatzverlagerung keine erheblich negativen Auswirkungen
Orts- und Landschaftsbild	Abbruch der brachliegenden Gebäudesubstanz; Beseitigung übermäßiger, erdrückend wirkender Baumassen und -höhen (bis 14 m Bandbrücke + Aufnahmebau, Schornstein 35 m ü OK Gelände, Länge Gebäudefront ca. 140 m) in marodem Zustand im westlichen Siedlungskörper einschließlich über die Göltzsch ausragender Bandbrücke; Wiederbebauung mit Neubau Marktgebäude (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion; Gliederung Siedlungskontur durch Kundenparkplatz nördlich Marktgebäude	V: visuell mittel - stark positive Wirkung auf das Ortsbild des Stadtteils Grün an hochfrequentierter Hauptverkehrsstraße [südliches Entree der Stadt Lengenfeld], visuell mittel positive Wirkung bis in die angrenzenden landschaftlichen Erlebnisbereiche; D: andauernd; A: lokal u. kleinräumig, bis in näheres Umfeld wirkend; R: langfristig nicht reversibel; ggf. haben Abbruch- und geplanter Neubau, wie vorgesehen eine Initialfunktion zur Aufwertung keine erheblich negativen Auswirkungen
Kultur- u. sonstige Sachgüter Kulturdenkmale	geplanter Abbruch Sheddachhalle, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung; im N und S von anderen Baukörpern unmittelbar angebaut (N: Fertigteilhalle des industriellen Bauens, DDR-Zeit; S: Nebengebäude, Klinkerbauweise, Gründerzeit); Bauzustand: devastiert, einsturzgefährdet Wiederbebauung mit Neubau Marktgebäude (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion und geplanter Erhalt der östlichen und westlichen Klinkerfassaden und Einbindung ins geplante Marktgebäude als „vorgestellte“ Fassaden	durch Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion und Erhalt der östlichen und westlichen Klinkerfassaden; Sicherung und dauerhafte Erhaltung des Denkmalwertes durch Erhalt / Nachbildung der heute sichtbaren Teile; Abstimmungen mit LA für Denkmalschutz dazu laufen
Bodendenkmale / archäol. Relevanz	ursprünglich Niederungsburg eingeebnet und überbaut; Vorhabenfläche weit überwiegend seit Ende 19. Jh. sukzessive zunehmend vollversiegelt; mögliche historische Relikte unzugänglich überdeckt; Lage der eigentlichen Schutzgegenstände außerhalb Vorhabengebiet der Flst. 150/3 und 156/1 (vgl. Anh. 1)	durch geplante Abbruch Gebäudesubstanz / Freimachung Gelände für Neubebauung eröffnet Möglichkeit einer archäologischen Sichtung und ggf. Sicherung ggf. vorhandener Denkmalspuren; Erfordernis: archäologische Vorab-Sichtung

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tagesordnung

öffentlich

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwenden der Kriterien Veränderungsgrad (V), Dauer (D), räumliche Ausdehnung (A), Reversibilität (R)
Sachgüter / ausgeübte Nutzungen	keine Auswirkungen	keine weiteres Beurteilungserfordernis unter Einbeziehung der Abstimmungen mit LA für Denkmalschutz zum Kulturdenkmalschutz und einer archäologischen Vorab-Sichtung zum Bodendenkmalschutz / archäologischer Relevanz können Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich angesehen werden
Pflanzen / BNT	Anstehender Nutzungstyp: Industrie- und Gewerbefläche (VS-Grad ca. 90%, künstlich, sehr verbesserungsbedürftig); keine Inanspruchnahme naturnäherer Biotop- und Nutzungstypen; Nach Wiederbebauung VS-Grad geringfügig geringer (VS-Grad ca. 86%, im weiteren unverändert: künstlich, sehr verbesserungsbedürftig); keine Inanspruchnahme von Lebensräumen streng geschützter Pflanzen	V: durch Neubebauung, trotz geringfügiger Reduzierung VS-Grad keine Veränderung der Werthaltigkeit des anstehenden Nutzungstyps; D: andauernd; A: lokal; R: nicht bewertungsrelevant keine erheblich negativen Auswirkungen
Tiere	keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere auf Vorhabenfläche bekannt; Begehungen der Industriebrache haben keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben	Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung aller Abbrucharbeiten inkl. vorheriger Gebäudebegehungen; Aufnahme als Text-Hinweis in den BBP; damit lassen sich die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermeiden unter Wertung obiger Empfehlungen können Auswirkungen als nicht erheblich angesehen werden
Boden / Fläche	Fläche vollständig anthropogen überprägt (polyhemerob bzw. künstlich) und umfanglich bebaut GR ca. 9.300 m ² (GRZ ca. 0,9, davon Gebäudebestand ca. 67%); natürliche Bodenfunktionen: alle (Archiv-, Ertrags-, Wasserkreislauf-, Pufferfunktion, besondere Standorteigenschaften) sehr geringwertig; Nach Wiederbebauung VS-Grad geringfügig geringer (VS-Grad ca. 86%, im weiteren unverändert: künstlich, Funktionsbewertung insgesamt sehr gering)	V: durch Neubebauung, trotz geringfügiger Reduzierung VS-Grad keine Veränderung der Werthaltigkeit des anstehenden Nutzungstyps; D: andauernd; A: lokal; R: nicht bewertungsrelevant keine erheblich negativen Auswirkungen
Wasser Schmutzwasser	geplante Einleitung des anfallenden Schmutzwassers unter Vorschaltung von Abscheidern in zentrale Abwassersystem und Zuführung zur Kläranlage Lengenfeld; Verschmutzungen mit gefährlichen Stoffen im bestimmungsgemäßen Betrieb ausgeschlossen	Einleitung nach Vorreinigung / Abscheidung ggf. bedenklicher Stoffe in geschlossenes System mit qualifizierter Reinigung keine erheblich negativen Auswirkungen

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 -
Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Tagesordnung

öffentlich

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwenden der Kriterien Veränderungsgrad (V), Dauer (D), räumliche Ausdehnung (A), Reversibilität (R)
Wasser Niederschlagswasser	Aufbau Rigolensystem als Staukanalsystem mit unterirdischem Stauraumspeicher zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers, geplanten Sedimentierungsanlagen Abscheidung von grob abfiltrierbaren Stoffen (100%), Schwimmstoffen (99,41%), Schwebstoffe (90,25%); Einleitung Drosselabfluss in die Göltzsch	geplante Vollversiegelung aller Erschließungsflächen und Stellflächen zur Vermeidung des Abflusses von KfZ-Abrieben in die Göltzsch; bei bestimmungsgemäßem Betrieb keine Einleitungen von Schadstoffen zu erwarten;
Grundwasser	Bauphase: Wasserhaltung i.V.m. Grundwasseranschnitt wahrscheinlich erforderlich	Bauwasserhaltung: wie vorgenannt unter Wertung o.g. Prämissen können Auswirkungen als nicht erheblich angesehen werden; Havarien sind unwägbar
Hochwassergefährdung	Gebäude außerhalb festgesetztem ÜSG (HQ 100) der Göltzsch; keine Kellerräume geplant; Reduzierung der Gebäudeflächen gegenüber dem derzeitigen Bestand; Erschließungs- und Stellplatzflächen nur temporär genutzt (während Öffnungstagen und -zeiten; Kundenstellplatz nur punktuell betroffen);	Vorgaben § 78 V WHG sind soweit eine potenzielle Betroffenheit besteht, zu beachten; keine erheblichen Auswirkungen ; Risiken von Extremhochwasser sind unwägbar (aber auch hier nur tlw. Betroffenheit der Vorhabenfläche)
Klima / Luft	Fläche vollständig anthropogen überprägt (polyhemerob bzw. künstlich) und umfänglich bebaut GR ca. 9.300 m ² (GRZ ca. 0,9, davon Gebäudebestand ca. 67%); klimatische Bewertung: sehr geringwertig; Nach Wiederbebauung VS-Grad geringfügig geringer (VS-Grad ca. 86%, im weiteren unverändert: Funktionsbewertung insgesamt weiter sehr gering)	V: keine Veränderung der klimatischen Flächenwirksamkeit innerhalb des klimatisch belasteten Siedlungskörpers; D: andauernd; A: lokal; R: nicht bewertungsrelevant
	tlw. Verringerung der HbA Aufnahmebau Bandbrücke innerhalb Vorhabenfläche (um ca. 4 m); ersatzloser Abbruch der Bandbrücke über die Göltzsch bis an die Bahnstrecke Zwickau - Falkenstein (schwebende Bauhöhe ca. 3 m, UK Brücke ca. 11 m ü OK Uferweg);	Beseitigung Strömungshindernis für Talabwindssystem der Göltzsch westlich des geschlossen wirkenden Siedlungskörpers; positive Wirkung auf Talabwindssystem durchaus möglich, aber seriöserweise nicht weiter quanti- und qualifizierbar
	<u>Luftschadstoffe:</u> standortbezogen keine relevante Erhöhung erwartbar	V, D, A, R: lokal dauerhaft keine Änderung Ausgangszustand keine erheblichen Auswirkungen
Abfälle	Es fallen keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfälle an	Anschluss an die entsprechenden Entsorgungssysteme keine erheblichen Auswirkungen

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Umweltverträglichkeitsvorprüfung

5 Gesamteinschätzung

Das Vorhaben hat aufgrund der oben beschriebenen Kriterien und Wirkungszusammenhänge keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine UVP – Pflicht.

Begründung:

Die Prognose erfolgte unter Verwendung der eingangs bezeichneten, in Breite und Tiefe doch sehr umfangreichen sowie detaillierten Unterlagen. Trotz einzelner verbleibender prognostischer Unsicherheiten lassen sich mit jeweils sehr hoher Wahrscheinlichkeit für **kein** Schutzgut separat erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwarten. Daraus ergibt sich folgerichtig und mit hinreichender Begründung für das Gesamtvorhaben die Einschätzung, dass eine UVP – Pflicht nicht besteht.

Lengsfeld, den 04.01.2024



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer

Tagesordnung

öffentlich

Anhang 1

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Umweltverträglichkeitsvorprüfung



Abb. 1

Ortstruktur Grün mit Lagedarstellung im Bereich Göltzschweg / Polenzstraße um 1800

Quelle: <https://rapis.ipm-is.de/.../umwelt 2024>

Tagesordnung

öffentlich

TOP 2.7 - Anlage 3 zu Beschlussvorlage 007/2024 - Umweltverträglichkeitsvorprüfung

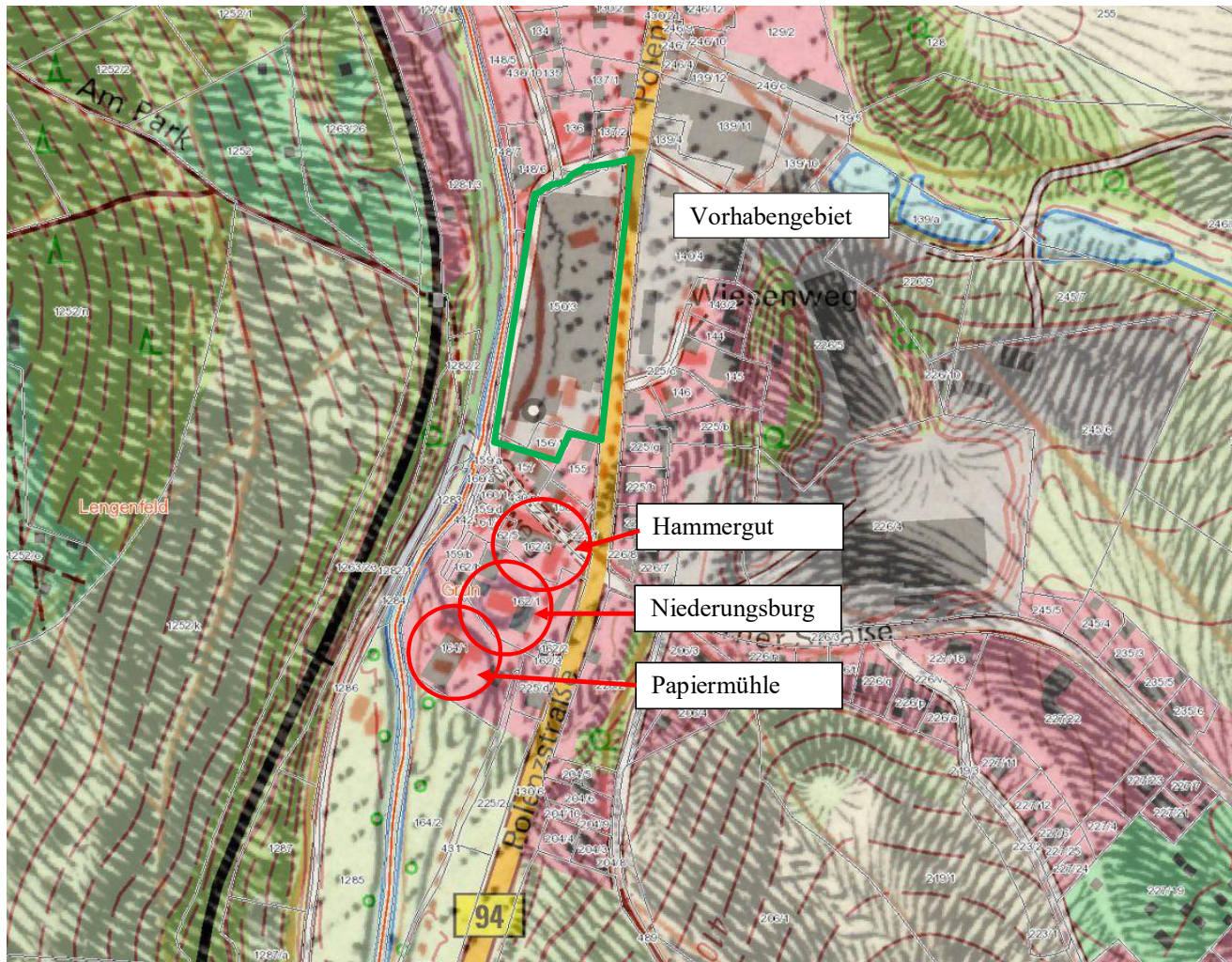


Abb. 2

Ortstruktur Grün Überlagerung Lagedarstellung im Bereich Göltzschweg / Polenzstraße um 1800 zu heute

Quelle: <https://rapis.ipm-is.de/.../umwelt/2024>

Tagesordnung

öffentlich



Auswirkungsanalyse

Tagesordnung

öffentlich

Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a

Auftraggeber:

Stadt Lengenfeld
Bauamt
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Projektleitung:
Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Gesamtleitung:
Dr. Ulrich Kollatz
BBE Handelsberatung GmbH
Futterstraße 14
99084 Erfurt
Telefon +49 361 7780660
Fax +49 361 7780612
E-Mail vlcek@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Ausarbeitungen fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Erfurt, 5. Januar 2024



Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangssituation / Projektdaten 3**
- 2. Standortrahmendaten Lengenfeld 6**
- 3. Einzelhandelsstrukturen in Lengenfeld 9**
 - 3.1. Einzelhandelsbestand, Sortimentsstruktur und räumliche Verteilung 9
 - 3.2. Zentrale Versorgungsbereiche 13
- 4. Mikrostandort 15**
- 5. Markt-/ Wettbewerbsanalyse 17**
 - 5.1. Einzugsgebiet 17
 - 5.2. Marktpotenzial 20
 - 5.3. Angebot 21
- 6. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens 24**
 - 6.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen 24
 - 6.2. Umsatzprognose 26
 - 6.3. Umsatzherkunft 30
 - 6.4. Wirkungsprognose 32
 - 6.4.1. Methodische Vorgehensweise 32
 - 6.4.2. Städtebauliche Auswirkungen im Einzugsgebiet 33
 - 6.4.3. Städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebiets 38
 - 6.4.4. Städtebauliche Auswirkungen bei Wiederbelegung des Edeka-Marktes 41
- 7. Zusammenfassung 45**



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengsfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

1. Ausgangssituation / Projektdaten

Die Handelskette **Edeka** betreibt in Lengsfeld und hier an der Zwickauer Straße einen Lebensmittelmarkt, die Filiale wurde im Jahr 2012 eröffnet. Die Verkaufsfläche liegt mit rd. 1.200 m² unterhalb der Marktzutrittsgröße des Betreibers und entspricht nicht den quantitativen Ansprüchen an einen modernen Supermarkt; der Betrieb kann seinem Vollsortimentsanspruch nur ungenügend Rechnung tragen. Am Edeka-Standort sind auf Grund der angrenzenden Bebauung keine flächenseitigen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

Im Rahmen einer **Standortverlagerung** möchte Edeka diesen Markt neu positionieren und zukunftsfähig aufstellen. Der Verlagerungsstandort befindet sich an der Polenzstraße im südöstlichen Ortsausgangsbereich von Lengsfeld und umfasst das Gelände einer Industriebrache, ursprünglich durch eine Kunststeinfabrik belegt. Der Bereich unterliegt seit etwa 30 Jahren keiner qualifizierten Nutzung und stellt einen städtebaulichen Missstand dar, so dass im Zuge der Inwertsetzung eine Aufwertung dieses Quartiers erfolgt.

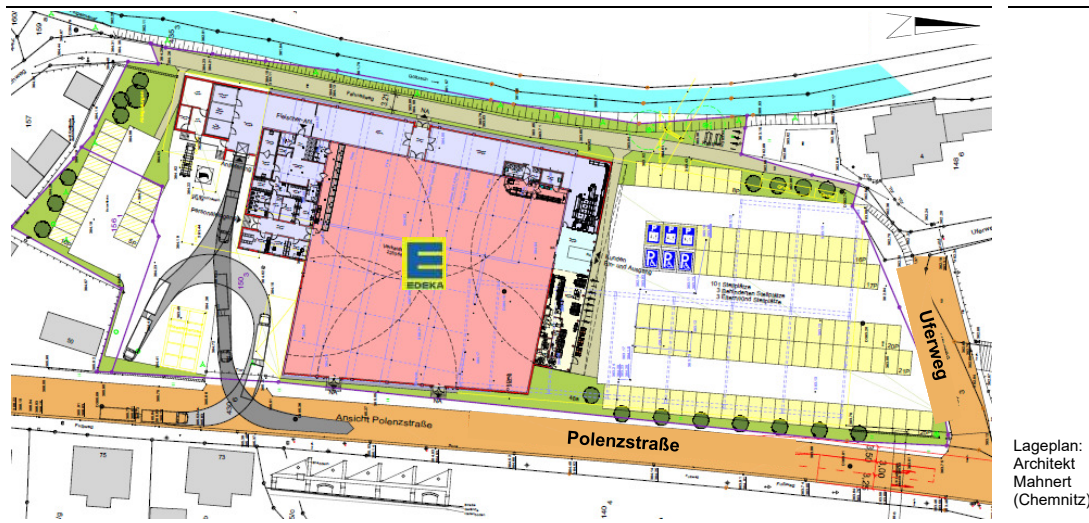
Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektareal in der Polenzstraße 48a in Lengsfeld



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Der nachstehende objektbezogene **Lageplan** stellt die neue Edeka-Filiale an der Polenzstraße im räumlichen Kontext dar. Der Markt soll in dem (südlichen) historischen Gebäudeteil platziert werden, im nördlichen Bereich wird – nach Abbruch der neueren Fabrikhalle – eine Parkplatzanlage eingerichtet.

Abbildung 2: Lageplan (Entwurf) der neu positionierten Edeka-Filiale in der Polenzstraße 48a



Lageplan:
Architekt
Mahnert
(Chemnitz)

In der folgenden Tabelle wird die **Flächenbilanz** der avisierten Verlagerung deutlich. Die Verkaufsfläche an dem Planstandort soll rd. 2.402 m² betragen, mit Blick auf die Bestandfläche errechnet sich ein Flächenaufwuchs von rd. 1.202 m². Die Bestandsfläche in der Zwickauer Straße soll weiterhin als Handelsfläche genutzt werden, folglich geht mit dem Vorhaben eine gesamtstädtische Flächenerhöhung von den benannten rd. 2.402 m² einher.

Tabelle 1: Flächenbilanz des geplanten Edeka-Vorhabens in Lengsfeld

	Zwickauer Straße 8	Polenzstraße 48a	Veränderung
	m ²	m ²	m ²
Edeka (inkl. Windfang)	1.170	2.294	+1.124
Bäckerei-Café	30	108	+78
Gesamt	1.200	2.402	+1.202

Quelle: Handels- und Wohnbau GmbH Zwickau

Mit der erweiterten Verkaufsfläche des Edeka-Marktes sollen die **Kundenattraktivität** und die Einkaufsqualität (z.B. übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen, weniger überbaute Bereiche, größere Laufwege, breitere Gänge; im Rahmen der Corona-Pandemie hatte sich die Bedeutung von Abstandsflächen innerhalb eines Lebensmittelmarktes gezeigt) erhöht werden. Die Flächenvergrößerung bezieht sich vor allem auf die Stellflächen für Waren, da so größere Mengen je Artikel im Verkaufsraum bereitgestellt werden können. Dies ist insbesondere für Produkte mit einem langen Mindesthaltbarkeitsdatum (bspw. Konserven, Nahrungsmittel, Kaffee/Tee, Getränke, Drogeriewaren, Tiernahrung) relevant, so dass diese Artikel seltener angeliefert werden müssen und in Folge der Kostenaufwand für die Warenbestückung geringer ausfällt.

Neben der Verbesserung der Präsentationsmöglichkeiten werden durch die erweiterte Fläche auch die **innerbetrieblichen Abläufe** optimiert. Dies führt zu Einsparungen bei Logistik-, Lager- und Personalkosten, da auf Grund der vergrößerten Fläche mehr Artikel in großen Gebinden bzw. ohne zeit- und arbeitsintensive Umladungen und Regalbestückungen auf Paletten oder auf Rollcontainern in den Markt gebracht werden können. Die dazu erforderlichen Gangbreiten führen zusammen mit den entsprechenden „Regalmetern“ pro Produkt auch bei gleichbleibenden Artikelzahlen zu höheren Anforderungen an die Verkaufsfläche.

Nach der Erweiterung wird seitens des Betreibers kein zur Fläche gleichlaufender bzw. proportionaler Umsatzzuwachs erwartet, da die Artikelanzahl in dem Edeka-Markt nicht wesentlich erhöht wird.¹ Die Maßnahme zielt vor allem auf eine optische Ertüchtigung des Marktes und eine **langfristige Standortsicherung** ab, um so die Wettbewerbsfähigkeit dieser Filiale in Lengsfeld – auch mit Blick auf den Angebotsbesatz in umliegenden Städten – dauerhaft zu erhalten und auch die Eigenversorgungsquote der Stadt zu sichern. Insgesamt reagiert das avisierte Vorhaben auf die aktuellen Markterfordernisse im Lebensmittelhandel.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des großflächigen Lebensmittelmarktes² soll über einen Bebauungsplan geregelt werden, der das Gebiet als **Sondergebiet** nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aufzuzeigen, inwieweit von dem Vorhaben Auswirkungen auf

- die Versorgung der Bevölkerung und
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche³

in Lengsfeld oder in anderen Orten im Sinne von **§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** anzunehmen sind.

¹ Grundsätzlich verfügen filialisierte Lebensmittelmärkte über ein einheitliches Sortimentskonzept. Aus internen Organisations- und Strukturgründen ergibt sich aus Verkaufsflächenerweiterungen keine maßgebliche Ausweitung des vorgehaltenen Sortiments.

² Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005.

³ Der zentrale Versorgungsbereich wird aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lengsfeld (28. März 2008) übernommen, wengleich der Stadtratsbeschluss dieses Konzeptes vom 26. Juni 2008 in einer Stadtratssitzung am 20. November 2017 wieder aufgehoben wurde. In diesem Konzept ist jedoch der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt, der auch in der städtebaulichen Realität in diesem Umfang wiederzufinden ist.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Die **Nachbelegung des Edeka-Standortes** in der Zwickauer Straße 8 durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist prinzipiell baurechtlich möglich, da die ausgesprochene Baugenehmigung für den Markt mit der angedachten Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird; die Baugenehmigung bleibt durch den Auszug unangestastet. Grundsätzlich ist die Nachnutzung der Marktfläche durch einen anderen Betreiber auch auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans⁴ möglich, da in den textlichen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung ein SB-Markt für Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt wurde.

Laut Angabe der Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen besteht für das Mietobjekt in der Zwickauer Straße 8 ein Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von über 10 Jahren. In dieser Zeit muss bzw. wird Edeka die Marktfläche weaternutzen und plant hier einen **Getränkemarkt**.⁵ Demzufolge ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse die Nachbelegung des Supermarktes durch einen Getränkemarkt zu beleuchten.

Sollte ein neuer Mieter aus dem **Non-Food-Handel** Interesse an dem Standort in der Zwickauer Straße zeigen, schließt Edeka eine Untervermietung nicht aus. Dazu müsste allerdings eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgen, so dass die Stadt Einfluss auf die Nachnutzung dieses Standortes bei einem neuen Non-Food-Mieter hat.

Die Ergebnisse einer entsprechenden Untersuchung, die im August/September 2023 für die Stadt Lengfeld durchgeführt wurde, werden im Folgenden dargestellt und beschrieben. Im Januar 2024 erfolgte eine Überarbeitung des Gutachtens, da die Realisierung nicht – wie ursprünglich angedacht – über eine Genehmigung nach § 34 BauGB erfolgen soll, sondern ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll.

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 16 „Errichtung eines EDEKA - Marktes der Generationen, Zwickauer Straße“.

5 vgl. Schreiben Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen vom 28.08.2023 – s. Anlage 1.



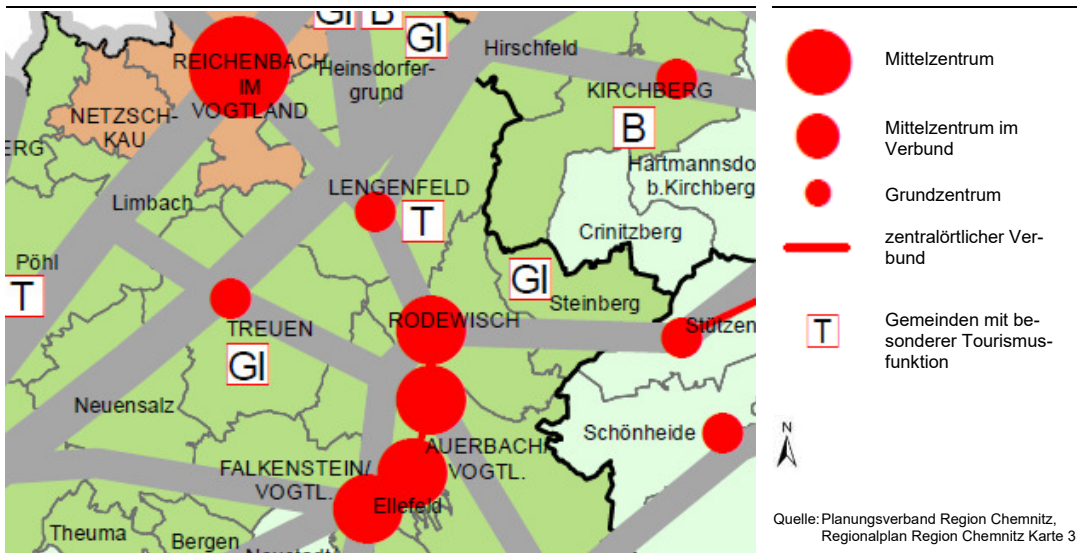
2. Standortrahmendaten Lengsfeld

Die Stadt Lengsfeld (rd. 7.000 Ew.) ist hinsichtlich ihrer **geographischen Lage** im Freistaat Sachsen und hier im Vogtlandkreis verortet. Lengsfeld ist in nordöstlicher Randlage des benannten Landkreises lokalisiert; die Gemarkungsgrenze der Stadt stellt hier gleichzeitig die Kreisgrenze zum Landkreis Zwickau dar. Naturräumlich liegt Lengsfeld im mittleren Göltzschtal im Nordosten des sächsischen Vogtlandes.

Die **Siedlungsstruktur** von Lengsfeld besteht aus einer weitgehend zusammenhängenden Kernstadt, die mit rd. 4.500 Einwohnern⁶ den Siedlungsschwerpunkt bildet. Die größten dezentralen Ortsteile sind Waldkirchen (rd. 700 Ew.) und Irfersgrün (rd. 500 Ew.), wobei alle peripheren Ortsteile - im Gegensatz zur kleinstädtisch geprägten Kernstadt - einen ländlichen Siedlungscharakter mit geringer Bebauungsdichte aufweisen.

Lengsfeld wird sowohl in dem aktuell gültigem Regionalplan Südwestsachsen (2008) und auch in dem fortgeschriebenen Regionalplan der Region Chemnitz – dieser liegt derzeit der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vor⁷ – als **Grundzentrum** ausgewiesen.

Karte 1: Raumstruktur Planungsregion Chemnitz (Ausschnitt)



Grundzentren sollen als Ergänzung zu den höherstufigen zentralen Orten als übergemeindliche Versorgungs- und Dienstleistungszentren fungieren und für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Sicherung der Daseinsvorsorge übernehmen, wozu auch die Einzelhandelsversorgung zählt. Der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Lengsfeld bezieht sich auf den Umgriff der Kommune selbst und umfasst folglich rd. 7.000 Einwohner.

Die überregionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Lengsfeld erfolgt über die Autobahn A72, deren Trassierung durch das nördliche und nordwestliche Gemarkungsgebiet der Stadt verläuft. Die Bundesstraße B94 stellt eine leistungsfähige Verbindung zu der benannten Autobahn und weiter nach Reichenbach dar, südlich führt die B94 nach Rodewisch. Darüber hinaus verknüpfen verschiedene Staats- und Kreisstraßen die einzelnen dezentralen Ortsteile und die Kernstadt miteinander und stellen eine Verbindung in umliegende Orte in der Region sicher. Im Fazit ist für Lengsfeld eine gute verkehrliche Erreichbarkeit zu konstatieren.

6 Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Einwohner auf Straßenabschnittsebene 2022.
 7 Die Verbandsversammlung hat auf ihrer 32. Sitzung am 20.06.2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung beschlossen. Am 29.08.2023 wurde der Regionalplan Region Chemnitz der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Derzeit findet das Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Abs. 3 SächsLPlIG statt.



Lengenfeld ist an das **Schiennetz** der Deutschen Bahn angeschlossen und liegt an der Regionalbahnstrecke Zwickau – Klingenthal; es bestehen auch direkte Zugverbindungen ins tschechische Sokolov. Der Bahnhof befindet sich nordöstlich der Innenstadt, ein zweiter Bahnhofpunkt ist im Ortsteil Irfersgrün eingerichtet.

Die Erschließung des Lengenfelder Stadtgebietes durch den **ÖPNV** wird von dem sog. BürgerBus übernommen, der die kleinräumige Erreichbarkeit innerhalb der Kernstadt und in einzelne Ortsteile sicherstellt. Weiterhin wird Lengenfeld von Regionalbuslinien angefahren, deren Busse auch Haltestellen innerhalb des Kernstadtgebiets und in dezentralen Ortsteilen bedienen sowie die Erreichbarkeit umliegender Orte ermöglichen. Der zentrale Bushaltepunkt ist am Bahnhof eingerichtet.

Die Stadt Lengenfeld zählt mit rd. 7.000 Einwohnern zu den mittelgroßen Kommunen im Vogtlandkreis. Die **Bevölkerungsentwicklung** in Lengenfeld war in den letzten zehn Jahren mit -6,4 % rückläufig und ist vergleichbar mit dem Trend im Vogtlandkreis (-5,7 %), wobei der Einwohnerrückgang in der Region gegenläufig zum leichten Bevölkerungsaufwuchs in Sachsen (+0,9 %) verlief.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Lengenfeld im Vergleich

	Einwohner		Veränderung	Einwohner		Veränderung
	2012	2022		2032		
	abs.	abs.	%	abs.	%	
Lengenfeld	7.490	7.013	-6,4	6.540	-6,7	
Vogtlandkreis	236.227	222.666	-5,7	203.900	-8,4	
Freistaat Sachsen	4.050.204	4.086.152	+0,9	3.954.890	-3,2	

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerung 31.12.2012 + 31.12.2022
 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 8. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen, Var. 2

Unter Berücksichtigung der lokalen demographischen Gegebenheiten wird sich in den Folgejahren die Bevölkerung in Lengenfeld weiter rückläufig entwickeln; die **zukünftige Einwohnerzahl** wird für das Jahr 2032 auf etwa 6.500 Personen prognostiziert. Der Rückgang von -6,7 % wird unter dem Wert im Vogtlandkreis (-8,4 %) liegen, wobei in der Region im Vergleich zum sächsischen Landesdurchschnitt (-3,2 %) eine höhere Bevölkerungsabnahme zu erwarten ist. Aus der vorgenannten Entwicklung lassen sich keine nachfrageseitigen Impulse für den örtlichen Einzelhandel ableiten.

Die **Pendler** können ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem negativen Pendlersaldo von -345 Personen⁸ besitzt Lengenfeld mehr Aus- als Einpendler. Auf Grund der negativen Arbeitsplatzzentralität sind keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten.

Der **Tourismus** ist für den Handel eine wichtige Determinante, da hieraus i.d.R. auch Umsatzpotenziale resultieren.⁹ Im Jahr 2022 konnte Lengenfeld etwa 15.000 Gästeübernachtungen¹⁰ aufweisen. Auf Basis der Touristenzahl sind die jährlichen Potenziale für den Lengenfelder Einzelhandel auf knapp 0,2 Mio. EUR¹¹ zu schätzen und verbreitern die Nachfragebasis des lokalen Handels nur unwesentlich. Ebenso dürfte der Lengenfelder Handel von dem Tagesbesucheraufkommen des Freizeitparks Plohn – östlich der Kernstadt im gleichnamigen Ortsteil gelegen – nur geringfügig partizipieren.

8 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2022.
 9 Der Einzelhandel profitiert vom Tourismus, da etwa 16 % der Ausgaben von Übernachtungsgästen dem Einzelhandel zu Gute kommen. Im Durchschnitt geben Touristen im Reisegebiet Vogtland etwa 10,30 EUR pro Tag im Einzelhandel aus, wobei 3,20 EUR auf den Lebensmittelhandel und 7,10 EUR auf den sonstigen Einzelhandel entfallen.
 Quelle: dwif Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland.
 10 Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Tourismus - Ausgewählte Strukturdaten 2022 (Stichtag 31.12.2022).
 11 Bei 15.049 Gästeübernachtungen ergibt sich ein Nachfragepotenzial von ca. 0,16 Mio. EUR p.a., welches von dem lokalen Einzelhandel gebunden werden kann. Hiervon entfallen rd. 0,05 Mio. EUR auf den Lebensmittelhandel und rd. 0,11 Mio. EUR auf den sonstigen Einzelhandel.



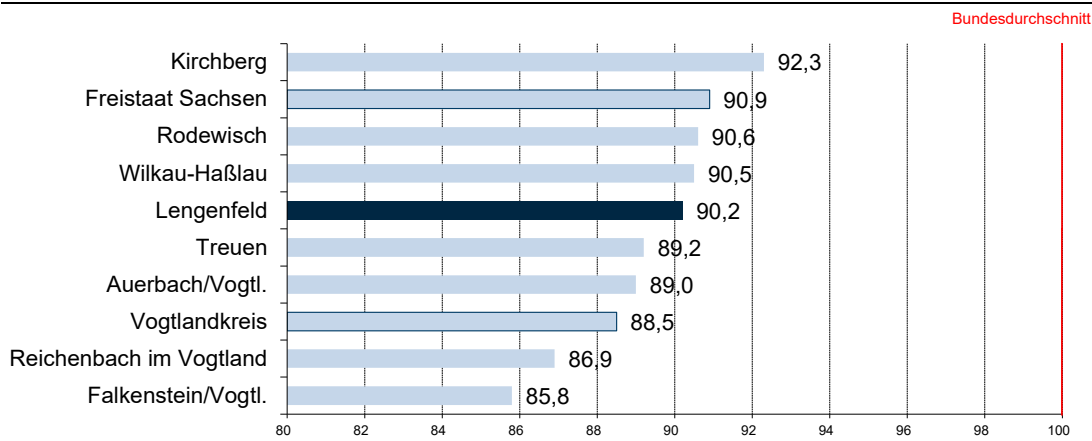
Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Für den Handel stellt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** einen wichtigen Faktor dar, der durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt wird. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe einer Stadt bzw. einer Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug einzelhandelsfremder Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorge, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel verfügbar ist.

Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022

Im nationalen Vergleich weist die Stadt Lengenfeld – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine niedrige einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf, die mit 90,2 % unter dem bundesdeutschen Referenzwert (100,0 %) rangiert. Folglich steht dem lokalen Einzelhandel in Lengenfeld ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung. Mit Blick auf den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex des Freistaats Sachsen (90,9 %) hat Lengenfeld einen vergleichbaren Kaufkraftwert, der Index für den Vogtlandkreis liegt mit 88,5 % geringfügig niedriger.



3. Einzelhandelsstrukturen in Lengenfeld

3.1. Einzelhandelsbestand, Sortimentsstruktur und räumliche Verteilung

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden im August 2023 alle Handelsbetriebe und deren Verkaufsflächen in Lengenfeld erfasst und gemäß ihrem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet. Das **flächenseitige Angebot** der 33 örtlichen Handelsbetriebe beläuft sich auf rd. 5.400 m², was einer Verkaufsflächendichte knapp 0,8 m² je Einwohner entspricht. Diese einwohnerbezogene Flächenausstattung liegt – unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung – deutlich unter dem bundesdeutschen Ausstattungswert von rd. 1,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Tabelle 3: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Lengenfeld

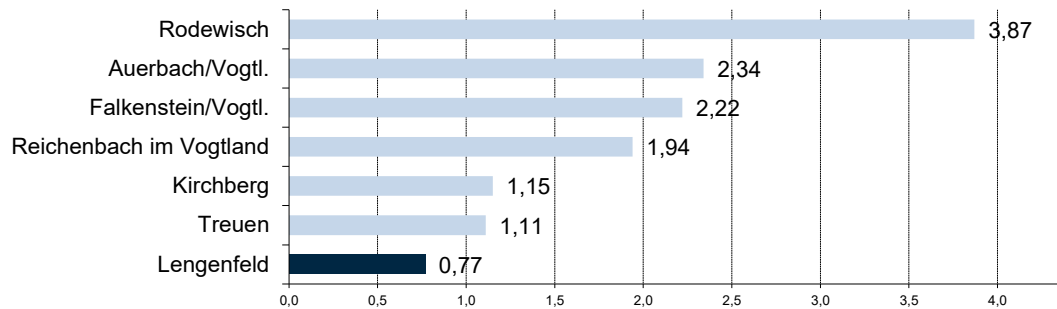
	Verkaufsfläche m ²	Betriebe abs.	Ø Betriebsgröße m ² /Betrieb	Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner
2008	5.870	62	~90	0,75
2023	5.380	33	~160	0,77

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2023 / Einzelhandelskonzept für die Stadt Lengenfeld (28. März 2008), Abb. 8+15

In der Regel weisen zentrale Orte eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächendichte auf, da solche Orte auch eine Versorgungsfunktion für ihr Umland besitzen und somit höhere Flächenangebote vorhalten. Unter Beachtung der geringen Flächendichte ist jedoch für Lengenfeld keine **stadtübergreifende Ausstrahlung** des örtlichen Einzelhandels erkennbar.

Die **geringe Flächenausstattung** von Lengenfeld wird auch im Vergleich mit anderen Städten¹² im regionalen Umfeld deutlich. So rangiert Lengenfeld mit einer Flächendichte von unter 0,8 m² je Einwohner – teilweise deutlich – unter dem Ausstattungsgrad anderer zentraler Orte in der Region.

Abbildung 4: Verkaufsflächendichte (m² Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2023 / Handelsatlas für den Freistaat Sachsen (Ausgabe 2022)

Die Verkaufsfläche und speziell die Betriebsanzahl in Lengenfeld waren in den letzten 15 Jahren rückläufig, dies ist vor allem auf die **Abschmelzung von kleineren und mittelständischen Betrieben** – hauptsächlich in der Lengenfelder Innenstadt – bedingt. Die Betriebsanzahl hat sich in Lengenfeld von 62 Handelsbetrieben um fast die Hälfte auf 33 Betriebe reduziert.

¹² Die ausgewählten Kennziffern der Verkaufsflächendichte dienen lediglich der Orientierung. Die einzelnen Werte sind nicht direkt miteinander vergleichbar, da die Städte über unterschiedliche Einwohnerzahlen, Ortsgrößen, Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen, Historien etc. verfügen. Es soll lediglich ein Trend der Flächenausstattung dargestellt werden.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengfeld in die Polenstraße 48a

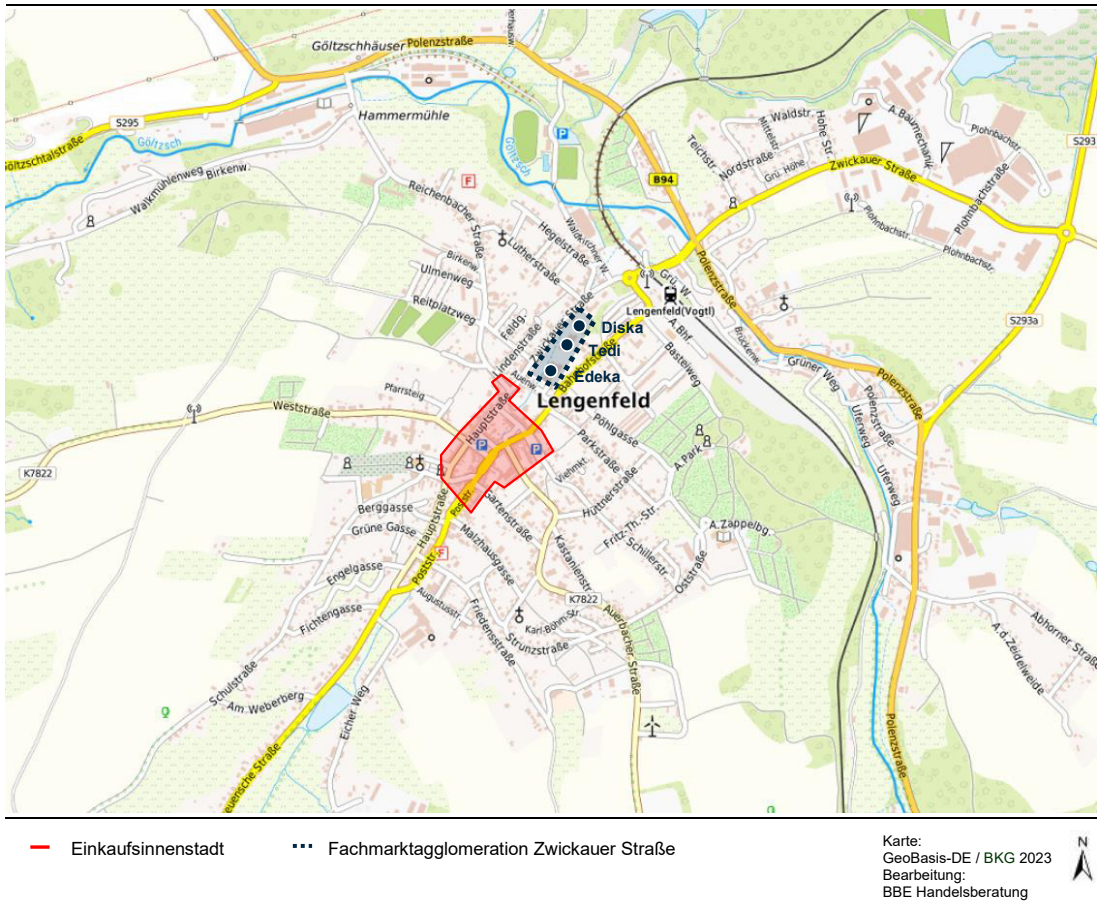
Tagesordnung

öffentlich

Die **Verkaufsflächenstruktur** von Lengfeld weist auf eine flächenseitige Dominanz des Lebensmittelhandels hin, die insgesamt 15 Betriebe nehmen mit rd. 2.500 m² einen Anteil von rd. 47 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche ein. Die Einrichtungsbranche (u.a. Bau-/ Gartenmarktartikel, Möbel, Hausrat/ Haushaltswaren) bespielt eine Verkaufsfläche von rd. 1.800 m², der Flächenanteil liegt bei rd. 34 %. Die Flächenausstattung in Lengfeld wird demnach maßgeblich durch die insgesamt 21 Betriebe dieser beiden Branchen getragen, die bereits 81 % der lokalen Verkaufsfläche belegen. Die restlichen Branchen nehmen jeweils einen geringeren Flächenanteil an der gesamtörtlich gemessenen Verkaufsfläche ein, tragen jedoch zu einem relativ breiten Sortimentsmix in Lengfeld bei.

Im Folgenden wird überblicksartig eine **kartographische Darstellung** des strukturprägenden Einzelhandelsbestandes gegeben, wobei die lokalen Handelsbetriebe vornehmlich in der Lengfelder Kernstadt und hier an zwei Standortbereichen konzentriert sind.

Karte 2: Strukturprägende Handelslagen/ -betriebe in der Lengfelder Kernstadt (Skizzierung)



Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandels existiert in der Lengfelder **Innenstadt** – der Bereich von der Poststraße/Hauptstraße über den Markt zur Tischendorfstraße bzw. Reichenbacher Straße – mit 15 Handelsbetrieben die zahlenmäßig größte zusammenhängende Einkaufslage. Die Angebotsmasse des Innenstadthandels umfasst rd. 1.500 m² und nimmt etwa 27 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche ein.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengsfeld in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Die Angebotspalette ist auf Grund der kompakten innerstädtischen Bebauung durch kleinformative und mittelständische Geschäfte geprägt; lediglich ein Möbelanbieter belegt eine größere Verkaufsfläche. Der Innenstadthandel besitzt eine limitierte Strahlkraft, kann jedoch in zahlreichen Branchen ein Angebot für die lokale Kundschaft offerieren.

Der innerörtliche Handelsbestand wird durch über 30 komplementäre Angebote (v.a. Dienstleistungen, Kleingastronomie, Büronutzungen)¹³ arrondiert, so dass der Innenstadtbereich – für kleinstädtische Verhältnisse – dennoch eine hohe Nutzungsdichte und auch Multifunktionalität besitzt. In Verbindung mit dem Handelsangebot wird so hohes Maß an Aktivitätenkopplung ermöglicht, der gesamte Bereich besitzt einen urbanen Charakter.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten handelt es sich um einen attraktiven Ortskern; dies trifft speziell auf den ansprechend und aufwendig sanierten Marktplatz zu. Eine positive Wirkung erzeugen die gestaltenden Elemente im öffentlichen Raum und die ansprechende Stadtmöblierung. Im Innenstadtbereich besteht eine durchgehende heterogene Bebauungsstruktur, die durch eine meist zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern geprägt ist. Die Handels- und Komplementärbetriebe sind in den Erdgeschossen der kleinteiligen Geschäftshäuser untergebracht, die Obergeschosse werden überwiegend durch Wohnungen und teilweise auch durch Kleingewerbe (Büros, Praxen etc.) genutzt.

Die innerstädtische Angebotserosion der letzten Jahre wird in dem aktuellen Leerstand von 25 Ladengeschäften deutlich, die durchschnittliche Flächengröße beträgt – mit Ausnahme einer Leerstandsfläche – jedoch nur knapp 40 m² je Ladenlokal und liegt somit unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen. Lediglich ein vormaliger Lebensmittelmarkt stellt mit über 700 m² eine tragfähige Flächengröße dar, wengleich dieser langjährige Leerstand auf Grund seiner zurückgesetzten Lage („2. Reihe“) und auch des erkennbaren Investitionsstaus für den Handel nur eingeschränkt nutzbar ist.

Abbildung 5: Exemplarische städtebauliche Situation in der Lengsfelder Innenstadt



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Nordöstlich der Innenstadt hat sich eine **Fachmarkttagglomeration** herausgebildet, die eine Verkaufsfläche von rd. 2.800 m² umfasst. Diese Einkaufsdestination zeichnet sich durch fachmarkttypische Gebäudestrukturen aus und beherbergt Edeka, Tedi und Diska; in den Vorkassenzonen der Lebensmittelmärkte sind jeweils Ladenhandwerker eingemietet. Das Fachmarktzentrum ist in einer einfachen Architektursprache gehalten und liegt in Randlage zur Innenstadt. Die benannten Märkte ergänzen das kleinformative Angebot im Zentrum, da hier die flächenseitigen Ansiedlungsvoraussetzungen für größere Betriebe nicht gegeben sind. Im Gebäude des Tedi-Marktes stehen zwei Ladenflächen mit jeweils etwa 150 bis 200 m² leer.

¹³ Hierbei wurden lediglich die Nutzungen bzw. Betriebe erfasst, die eine Gewerbefläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses belegen.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

In Lengenfeld ist in kernstädtischen **Streulagen** mit rd. 800 m² ein kleiner Teil der Verkaufsfläche verortet. Das Angebot wird durch diverse kleinformative und mittelständische Handelsbetriebe geprägt, insgesamt sind sieben Anbieter aktiv.

Außerhalb der Kernstadt ist in den **dezentralen Ortsteilen** ein rudimentärer Bestand von fünf Handelsbetrieben mit knapp 300 m² Verkaufsfläche vorzufinden; das Angebot bezieht vorwiegend auf kleinformative Betriebe des Lebensmittelhandels. Die Ausprägung von umfänglichen und komplexen Handelsstrukturen ist in den einzelnen peripheren Ortsteilen auf Grund der jeweils geringen Mantelbevölkerung und des daraus resultierenden niedrigen Nachfragevolumens – auch zukünftig – nicht möglich.

Abschließend wird in der Tabelle 4 synoptisch die **Standortstruktur des lokalen Einzelhandels** in Lengenfeld abgebildet.

Tabelle 4: Räumliche Verteilung des Handelsbestandes in Lengenfeld

	Verkaufsfläche		Geschäfte		Ø Betriebsgröße
	m ²	%	abs.	%	m ² /Betrieb
Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	1.470	27	15	46	~100
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	2.830	53	6	18	~470
Streulagen Kernstadt	820	15	7	21	~120
Dezentrale Ortsteile	260	5	5	15	~50
Gesamt	5.380	100	33	100	~160

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, August 2023

3.2. Zentrale Versorgungsbereiche

Die Stadt Lengenfeld hatte ursprünglich ein **Einzelhandelskonzept** beschlossen, wobei dieses städtebauliche Entwicklungskonzept nach seiner Beschlussfassung im Jahr 2008¹⁴ in einer Ratssitzung am 20. November 2017 wieder aufgehoben wurde.

Die **Aufhebung des Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandelskonzept**¹⁵ war notwendig, da trotz Anwendung des Einzelhandelskonzeptes eine Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches ausblieb und Kaufkraftabflüsse in umliegende Städte aus Lengenfeld nicht vermieden werden konnten. Die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzeptes brachte nicht den gewünschten Erfolg einer Stabilisierung der – insbesondere innerörtlichen – Handelsstrukturen.

Ebenso wurde auch der gesatzte Bebauungsplan Nr. 11 zur Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich der Stadt Lengenfeld¹⁶ aufgehoben, der sich als wenig erfolgsversprechendes Instrument zur weiteren Handelsentwicklung herausgestellt hatte und keinen Schub für den lokalen Handel erbracht hatte. Ferner war der Bebauungsplan mit inhaltlichen Fehlern behaftet und bereits im Jahr 2014 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem OVG Bautzen beklagt worden.

In dem ursprünglichem Einzelhandelskonzept wurde ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen, der als Vorranggebiet für Einzelhandelsentwicklungen vorgesehen war.

Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich in Lengenfeld



Quelle: Consilium GmbH, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lengenfeld (28. März 2008), Abb. 25 i.V.m. Abb. 24

Mit Blick auf die Nutzungsdichte, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen, das Angebot an Komplementärbetrieben und städtebaulichen Verknüpfungen zeigt sich der ursprünglich ausgewiesene **zentrale Versorgungsbereich** zweifelsohne als eine solch schützenswerte Lage; der Bereich entspricht den in der

¹⁴ Das Einzelhandelskonzept wurde ursprünglich in einer Stadtratssitzung am 26. Juni 2008 beschlossen.

¹⁵ vgl. Stadt Lengenfeld, Drucksachen-Nr. 126/2017 (20.11.2017), Einzelhandelskonzept der Stadt Lengenfeld – Aufhebung.

¹⁶ vgl. Stadt Lengenfeld, Drucksachen-Nr. 002/2019 (14.01.2019), Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengsfeld in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Rechtsprechung¹⁷ formulierten Maßgaben. Die vorgenommene Abgrenzung erfolgte zudem unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien und auf Basis des tatsächlich vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbesatzes. Der räumliche Umgriff des zentralen Versorgungsbereiches entspricht vor allem dem Funktionsbereich, in dem der Einzelhandel und auch Komplementärangebote die maßgebliche Nutzungsart darstellen und ist der funktionale und städtebauliche Mittelpunkt der Stadt Lengsfeld.

Im Ergebnis findet sich der vorstehend skizzierte zentrale Versorgungsbereich in der Realität wieder, wenngleich das **ursprünglich vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept** im November 2017 aufgehoben wurde. In diesem Konzept ist jedoch der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt, der auch in der städtebaulichen Realität in diesem Umgriff wiederzufinden ist.

¹⁷ Bei zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine maßgebliche Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Handelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche – vor allem mit dem ÖPNV und für Fußgänger – verkehrsgünstig erreichbar. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus.

Einem zentralen Versorgungsbereich muss ferner die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, das die kompetente Versorgung des Gemeindegebiets oder zumindest eines größeren räumlichen Teilbereichs mit einem umfassenden Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann.

Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Typen bzw. Hierarchiestufen (Innenstadt-/ Neben-/ Nahversorgungszentrum) geben.

vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007, vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengfeld in die Polenztstraße 48a

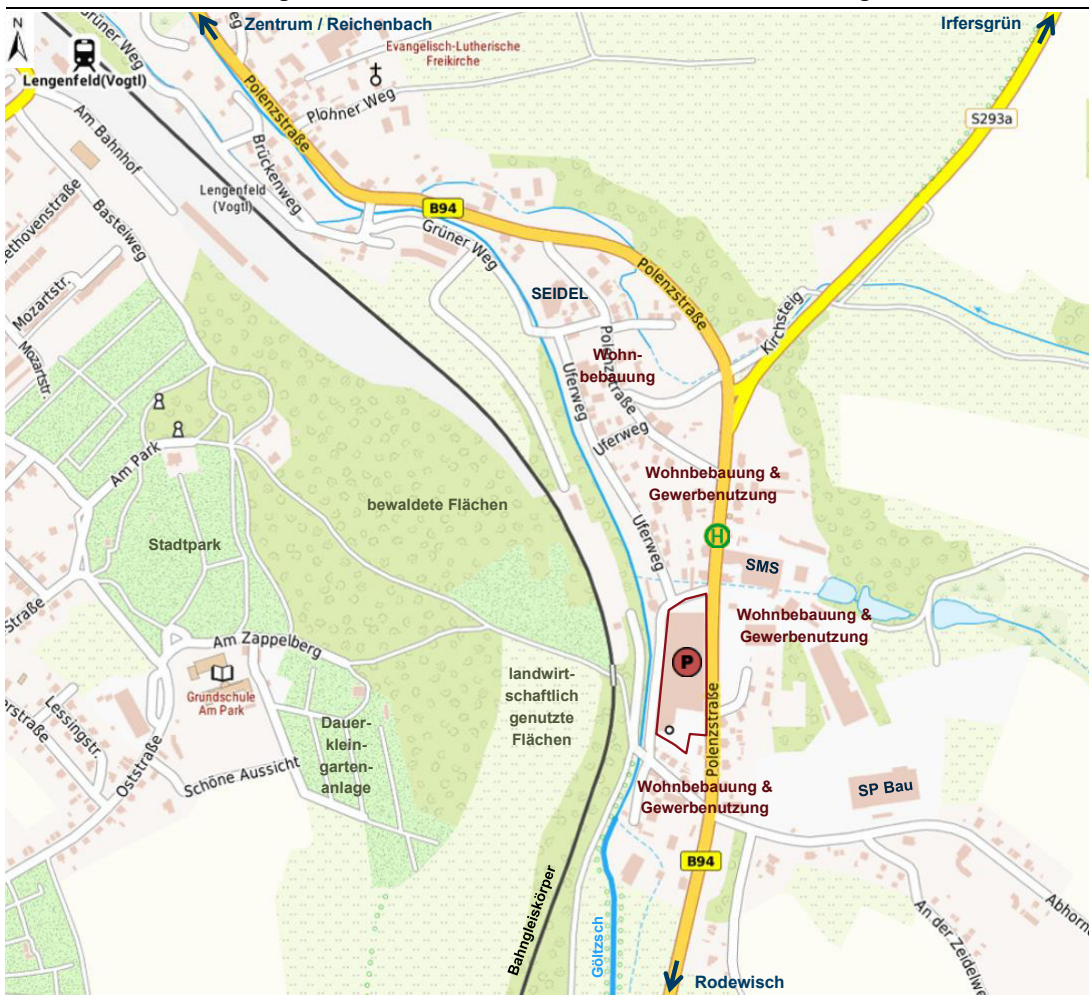
Tagesordnung

öffentlich

4. Mikrostandort

Der **Planstandort** des Edeka-Marktes ist im südöstlichen Kernstadtbereich und hier an der Polenztstraße adressiert und umfasst das Gelände einer vormaligen Kunststeinfabrik. Der Bereich unterliegt seit etwa 30 Jahren keiner qualifizierten Nutzung, die vormaligen Werkshallen befinden sich in einem maroden und ruinösen Zustand; der gesamte Bereich stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Im Rahmen der Revitalisierung und Inwertsetzung erfolgt vor allem eine von der Stadt gewünschte optische Aufwertung dieses im Ortseingangsbereich von Lengfeld befindlichen Quartiers.

Karte 4: Mikroörtliche Lage des Planstandortes an der Polenztstraße 48a in Lengfeld



Karte: GeoBasis-DE, BKG 2023 / Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Das **Standortumfeld** ist in nördlicher Richtung – zwischen Uferweg und Polenztstraße – durch eine lockere Wohnbebauung und eingestreute Gewerbenutzungen geprägt. Hier ist auch der Fahrzeug- und Maschinenhandel Seidel (Polenztstraße 32) zu nennen, in dessen Gewerberäumen bis zum Jahre 2009 ein Lebensmittelmarkt (Plus) betrieben wurde.



Östlich der Polenzstraße dominiert eine gewerbliche Nutzung, standortprägende Betriebe sind ein Metallbaubetrieb (SMS) und eine Gärtnerei (Zelt mit Pflanzenverkauf), weiterhin finden sich in diesem Bereich auch leerstehende Gewerbegebäude bzw. Gewerbehallen wieder. In der „2. Reihe“ sind vereinzelte Wohngebäude sichtbar.

Südlich und südöstlich des Plangebiets – ab Wiesenweg – zeigt sich ein Nebeneinander von lockerer Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern und Gewerbenutzungen. Diese Bebauung führt bis zum Ende des Siedlungskörpers der Kernstadt. Standortprägender Betrieb ist das Bauunternehmen SP Bau.

Westlich stellt der Flusslauf der Göltzsch bzw. ein Bahngleiskörper eine Zäsur des gesamten Standortbereichs dar. Über den Göltzschweg ist jedoch die Überquerung der Göltzsch möglich, nach einer Bahnunterführung kann über diesen Weg der Stadtpark und auch das Lengenfelder Zentrum fußläufig erreicht werden.

Der in Rede stehende Vorhabenstandort zeichnet sich auf Grund seiner Lage an der Polenzstraße durch eine sehr gute **verkehrliche Erreichbarkeit** aus. Dieser Straßenzug – als Bundesstraße (B94) ausgewiesen – stellt einen Hauptverkehrsträger durch Lengenfeld dar und führt im Norden nach Reichenbach bzw. zur Autobahn A72 und bindet im Süden Rodewisch an. Folglich ist der Planstandort sowohl aus dem gesamten Kernstadtbereich als auch aus den – insbesondere nördlichen und östlichen – dezentralen Ortsteilen zügig und bequem anfahrbar.

Die Grundstückserschließung des Edeka-Marktstandortes erfolgt über eine bestehende Zufahrt aus dem Uferweg (vgl. Abb. 2). Auf dem betriebseigenen Parkplatzareal sind 107 kostenfreie **Pkw-Abstellplätze** (inkl. 3 Stellplätze für beeinträchtigte Personen und 3 Eltern-Kind-Stellplätze) angedacht, so dass für die Marktgröße eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage zur Verfügung steht. Südlich des geplanten Marktes werden 15 Mitarbeiterparkplätze installiert, in diesem Bereich wird auch die Anlieferzone für den Supermarkt untergebracht.

Die **ÖPNV-Anbindung** des Planstandortes wird über eine Bushaltestelle in der Polenzstraße sichergestellt, der Haltepunkt („Lengenfeld Grün“) ist nur knapp über 100 Meter nördlich des Uferwegs eingerichtet. Die Haltestelle ist mit der stündlichen PlusBus-Linie 10 und dem Lengenfelder BürgerBus an den vertakteten ÖPNV des Verkehrsverbunds Vogtland angebunden. Der Vorhabenstandort besitzt folglich in einer fußläufigen Entfernung einen ortsüblichen und qualifizierten ÖPNV-Anschluss.

Der Marktstandort kann in seinem **fußläufigen Nahbereich**¹⁸ auf das Bevölkerungspotenzial im östlichen Stadtgebiet zurückgreifen. Straßenbegleitend zur Polenzstraße zeigt sich eine lockere Wohnbebauung, wobei diese Einwohner den avisierten Marktstandort insbesondere auch fußläufig erreichen können. Somit kann der Lebensmittelmarkt – trotz seiner städtebaulichen Randlage – für einen Teil der kernstädtischen Bevölkerung eine qualifizierte und wohnortnahe Nahversorgung anbieten.¹⁹

In Bezug auf seine **Einzelhandelsfunktion** stellt der Edeka-Markt die Grundversorgung mit Lebensmitteln in Lengenfeld mit sicher. Der Betrieb besitzt eine wichtige Grundversorgungsfunktion; dieser Fakt leitet sich aus der Frischtigkeit des Warenangebots bzw. dem Sortimentscharakter des Marktes ab. Mit Blick auf die Einstufung des Sortimentes führt Edeka eindeutig Warengruppen mit einer hohen und wiederkehrenden Nachfragehäufigkeit, da sich das Kernsortiment des Supermarktes größtenteils aus dem kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf (Food und Non-Food I, d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) zusammensetzt und den Großteil der Verkaufsfläche belegt. Demzufolge unterliegt das Sortiment des Betriebes einer häufigen bzw. permanenten Nachfrage („tägliches Bedarfs“), das Angebot von Edeka dient der Grundversorgung²⁰ der Bevölkerung.

18 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Lebensmittelmärkten ein Laufweg von 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht. In ländlich geprägten Orten können bis 1.000 Meter unterstellt werden.

19 Im östlichen Stadtgebiet war ursprünglich in der Polenzstraße 32 ein Plus-Lebensmittelmarkt ansässig, der auf rd. 500 m² Verkaufsfläche die Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung sichergestellt hat. Seit der Absiedlung dieses Marktes ist hier kein Lebensmittelanbieter mehr ansässig.

20 Unter Grundversorgung wird die verbraucherernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.



5. Markt-/ Wettbewerbsanalyse

5.1. Einzugsgebiet

Als Einzugsgebiet wird ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote eines Handelsbetriebs in Anspruch nehmen. In diesem Bereich ist jedoch von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem neuen Edeka-Markt auszugehen, da sich Verbraucher polyorientiert verhalten und zur Nachfragedeckung auch konkurrierende Einzelhandelslagen aufsuchen.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebiets** der Edeka-Filiale sind folgende Kriterien eingeflossen:

- die Fristigkeit der Nachfrage nach Lebensmitteln und der hierfür in Kauf genommene Zeitaufwand,²¹
- die Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des neuen Edeka-Standortes und die Verkehrsanbindung,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren,
- die Standortqualität des Projektstandortes und die Strahlkraft des Edeka-Konzeptes,
- die bereits bestehenden Kundenverflechtungen des Edeka-Marktes und
- das konkurrierende Angebot an Lebensmittelmärkten im regionalen Umfeld von Lengfeld.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist neben der Erreichbarkeit vor allem die Angebotslage im Lebensmittelhandel im Umland von Lengfeld. Die aufgezeigten Anbieter stellen dabei einen begrenzenden Faktor für das Marktgebiet des Lengfelder Lebensmittelhandels dar.

Karte 5: Wettbewerbsstandorte im regionalen Umfeld von Lengfeld und 5-Minuten-Fahrzeitzone



21 Verbraucher akzeptieren zum Lebensmitteleinkauf i.d.R. eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von 5 bis 10 Auto-Minuten.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengelfeld in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

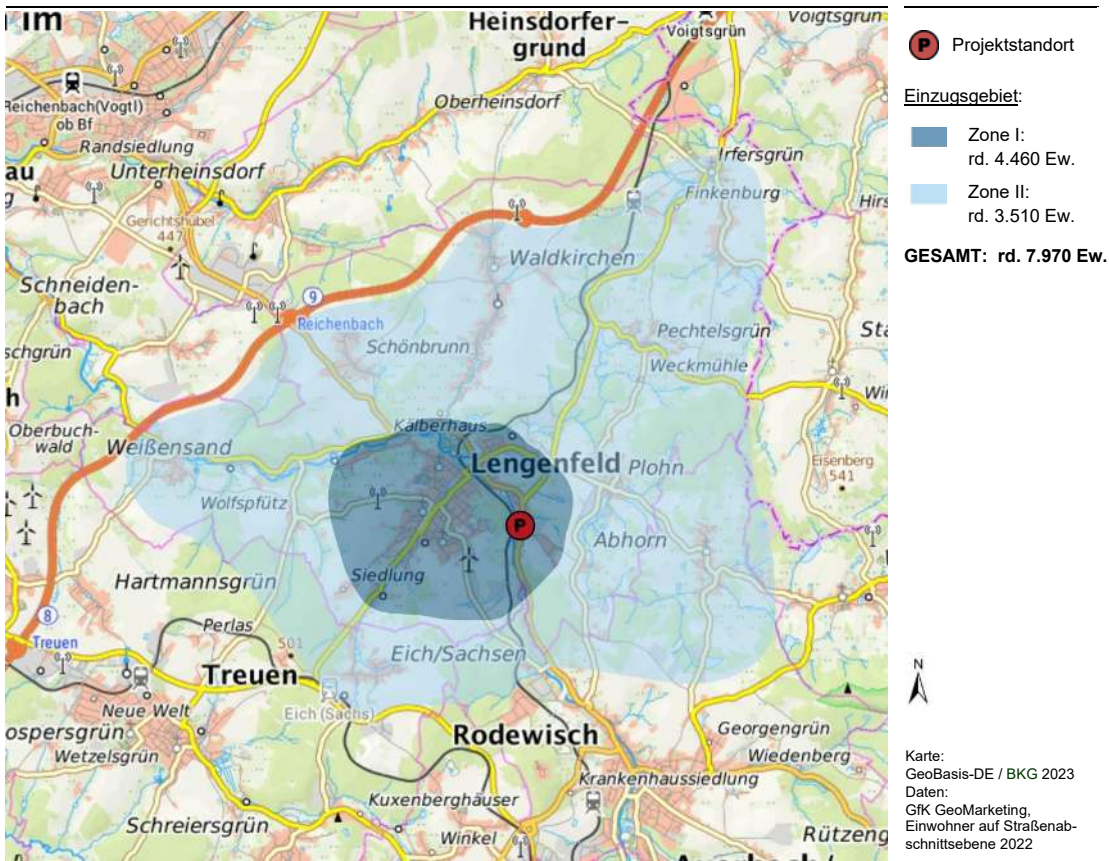
Als **Konkurrenzorte** – die das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes auch bereits heute limitieren – sind umliegende Kommunen einzustufen, die hinsichtlich Struktur und Angebot eine adäquate Ausstattung an Lebensmittelmärkten besitzen. Von besonderer Bedeutung sind Standorte, die durch einen angebotsaffinen Supermarkt oder einen Lebensmitteldiscounter belegt sind.

Die wesentlichen Konkurrenzorte für den Lengelfelder Lebensmittelhandel sind Reichenbach, Kirchberg, Rodewisch und Auerbach sowie Treuen, hier ist jeweils ein leistungsfähiges Angebot mit einer überörtlichen Strahlkraft vorzufinden. Ein Kundenzustrom aus diesen Orten bzw. deren näherem Umfeld nach Lengelfeld ist auf Grund des hier bestehenden Angebots unrealistisch.

Ferner wird der Einzugsbereich des Edeka-Marktes auch durch die **Erreichbarkeit** (Fahrzeitdistanz) begrenzt, da für den Verbraucher die Attraktivität von Handelsbetrieben mit zunehmender Distanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeit-Distanz-Empfindlichkeit wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren) angesichts des niedrigen Warenwerts und der hohen Nachfragefrequenz eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit auf. In Folge nimmt die Nachfrage nach diesen Gütern bereits mit einer leicht ansteigenden Fahrzeitdistanz deutlich ab.

Unter besonderer Berücksichtigung der Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes und der aufgezeigten Angebotssituation wird nachfolgend das **Einzugsgebiet** des prüfungsrelevanten Edeka-Marktes nach den zu erwartenden Intensitätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zoniert.

Karte 6: Zonierung des Einzugsgebiets des neu positionierten Edeka-Marktes





Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Das Naheinzugsgebiet (Zone I) des zu prüfenden Lebensmittelmarktes bezieht sich maßgeblich auf die Lengenfelder Kernstadt, aus diesem Bereich ist der Edeka-Marktstandort zeitnah erreichbar. In diesem Marktgebiet leben knapp 4.500 Personen.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst die dezentralen Ortsteile von Lengenfeld sowie die Ortsteile Eich (zu Treuen) und Röthenbach (zu Rodewisch) sowie eine Kleinwohnsiedlung im Norden²² von Rodewisch. Im Einzugsgebiet der Zone II wohnen ca. 3.500 Einwohner, dementsprechend kann der projektierte Lebensmittelmarkt in Summe auf ein Konsumentenpotenzial von rd. 8.000 Personen zurückgreifen.

Grundlegend sind Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache; der aufgezeigte Marktbereich der Edeka-Filiale endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze.

Für den Lebensmittelmarkt ist mit weiteren Umsatzpotenzialen zu rechnen, die aus sog. **Streuumsätzen** (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) resultieren. Diese Erlöse ergeben sich von Zufallskunden oder aperiodisch einkaufenden Verbrauchern und resultieren aus der verkehrsgünstigen Lage des Marktes an der Polenzstraße. Die umliegenden Gebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereichs sind jedoch nicht zum festen Marktgebiet des Edeka-Marktes zu zählen, da die Verflechtungsintensität signifikant nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von konkurrierenden Lebensmittelmärkten im regionalen Umfeld von Lengenfeld (vgl. Karte 5) zu rechnen ist.

²² Hierbei handelt es sich um die kleine Wohnsiedlung nördlich des Gewerbegebietes Nord/West bzw. des Straßenzugs „Am Klärwerk“ in Rodewisch.

5.2. Marktpotenzial

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen **Pro-Kopf-Ausgaben** für den projektrelevanten Sortimentsbereich bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Konsumausgaben für das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel angesetzt werden.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der **sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer** an die lokalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst. Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder einer Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, die zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abb. 3). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels – im vorliegenden Fall für die Lebensmittelbranche – abgebildet.²³

Die beiden vorgenannten Determinanten werden mit dem **Einwohnerpotenzial** in dem abgegrenzten Einzugsgebiet multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen nach Lebensmitteln in dem zonierten Marktgebiet errechnet.

Tabelle 5: Marktpotenzial der projektrelevanten Branche Lebensmittel im Einzugsgebiet

	Einwohner	Verbrauchs-	sortimentspez.	Marktpotenzial
	abs.	ausgaben p.a. EUR p.P.	Kaufkraftindex ²⁴ %	Mio. EUR p.a.
Zone I	4.460	2.753	92,3	11,33
Zone II	3.510	2.753	92,2	8,91
Summe	7.970			20,24

Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2022
MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern für die Branche Nahrungs- und Genussmittel für Lengenefeld und die einzelnen Orte im Einzugsgebiet

Basierend auf dem Konsumentenpotenzial, den jährlichen Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus errechnet sich für das Marktgebiet von Edeka eine jährliche **Nachfrageplattform für Lebensmittel** in Höhe von rd. 20,2 Mio. EUR.

²³ Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und einkommensseitigen Bestimmungswerte weichen die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern innerhalb der einzelnen Branchen ab und stimmen auch mit der durchschnittlichen Kaufkraft einer Kommune oder einer Region nicht überein.

Im vorliegenden Fall liegt die sortimentspezifische Kaufkraft nach Lebensmitteln in Lengenefeld mit 92,3 % über der allgemeinen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 90,2 % (vgl. Abb. 3).

²⁴ Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Zone II wurde aus den nach der Einwohnerzahl gewichteten Kaufkraftwerten der einzelnen Orte des Einzugsgebiets gebildet.



5.3. Angebot

Im August 2023 wurden alle Lebensmittelanbieter und deren Verkaufsflächen im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in dem zonierten Einzugsgebiet erfasst. Das Angebot bezieht sich ausschließlich auf die Stadt Lengenfeld, da in den beiden Orten im überörtlichen Einzugsgebiet kein Lebensmittelanbieter ansässig ist. In Lengenfeld sind aktuell 15 Betriebe des Lebensmittelhandels (inkl. Lebensmittelhandwerk) auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.500 m² aktiv. Bezogen auf die Ortsbevölkerung errechnet sich eine **einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte** von knapp 0,4 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner, die in Relation zum Bundesdurchschnitt und auch im interkommunalen Vergleich für die Ortsgröße²⁵ als unterdurchschnittlich einzustufen ist. Die geringe Flächenausstattung ist an sich untypisch für zentrale Orte, da solche – meist einwohnerseitig größere – Kommunen neben der Eigenversorgung auch eine Versorgungsfunktion für Gemeinden in ihrem umliegenden Raum mit übernehmen und i.d.R. höhere Flächenangebot vorhalten.

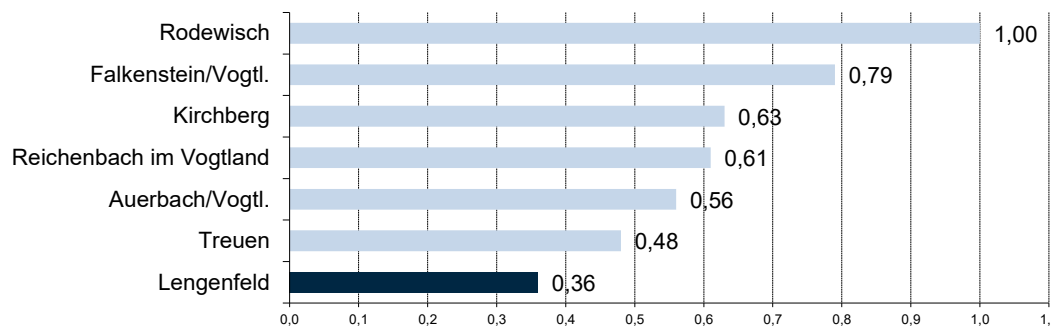
Tabelle 6: Flächendichte des Lebensmittelhandels in Lengenfeld

	Lebensmittelverkaufsfläche m ²	Einwohner abs.	Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner
Lengenfeld	2.530	7.013	0,36

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Die geringe Flächendichte in Lengenfeld wird auch mit Blick auf umliegende Orte in der Region deutlich, wo beispielsweise in einwohnerseitig vergleichbaren Kommunen wie Rodewisch (rd. 6.500 Ew.) oder Falkenstein (rd. 7.700 Ew.) deutlich größere Flächenpotenziale im Lebensmittelhandel entwickelt wurden. Folglich bleibt das Angebot für die lokale Bevölkerung in Lengenfeld deutlich hinter der Ausstattung in anderen Orten in der Region zurück.

Abbildung 6: Verkaufsflächendichte (m² Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2023 / Handelsatlas für den Freistaat Sachsen (Ausgabe 2022)

Die **Betriebstypenstruktur** in Lengenfeld (vgl. Anlage 2) wird durch die Betriebsform **Supermarkt** geprägt, da Edeka mit knapp 1.200 m² den größten Flächenanteil einnimmt. Der Betrieb war ursprünglich in der Poststraße ansässig; auf Grund der deutlich zu geringen Verkaufsfläche von knapp über 700 m² und der suboptimalen Standortqualität hat der Betreiber seinen Markt im Jahr 2012 an den aktuellen Standort verlagert. Edeka offeriert ein kundenattraktives und qualitativ höherwertiges Lebensmittelvollsortiment, wobei die Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² (inkl. Backshop) unterhalb der üblichen Marktzutrittsgröße des Betreibers

25 Die bundesdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt bei ca. 0,43 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Die Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbaren Kleinstädten bei ca. 0,55 bis 0,70 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Die angegebenen Werte dienen lediglich als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.

rangiert. Edeka stellt mit Blick auf seinen Vollsortimentsanspruch einen wichtigen qualitativen Baustein der örtlichen Grundversorgung dar.²⁶

Der Discounter Diska belegt eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² und deckt ein preisorientiertes Warenssegment ab; die standardisierte Angebotspalette ist im Wesentlichen auf Lebensmittelteilsortimente bzw. sogenannte Schnelldreher begrenzt. Der Markt – zur Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen zugehörig – war vormals auf knapp über 500 m² in dem nebenliegenden Fachmarktgebäude in der Zwickauer Straße 10a (aktuelle Nutzung durch Tedi) ansässig, im Juli 2021 hat Diska seine Filiale auf das Nachbargrundstück in einen Neubau verlagert.

Ursprünglich war im östlichen Lengsfelder Stadtgebiet in der Polenzstraße 32 ein weiterer Discounter ansässig. Der Discountmarkt Plus war flächenseitig mit rd. 500 m² deutlich unterdimensioniert und wurde bereits im Jahr 2009 geschlossen.

Neben den beiden aktiven Lebensmittelmärkten ergänzen weitere Betriebsformen das Lebensmittelangebot in Lengsfeld. Im nördlichen Kernstadtgebiet agiert an der Reichenbacher Straße ein kleiner Getränkeshop, der ein limitiertes Angebot in den Warengruppen alkoholische und nicht-alkoholische Getränke führt. Vormals war in der Zwickauer Straße 10a – im Standortverbund mit dem damals hier befindlichen Diska-Markt – ein weiterer Getränkemarkt (Fa. Getränkewelt mit rd. 200 m²) ansässig, der jedoch zwischenzeitlich geschlossen wurde. Das Sortiment ist somit derzeit in Lengsfeld unterrepräsentiert.

In Lengsfeld existieren verschiedene Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer), welche die Lebensmittelversorgung im Frischebereich komplettieren. Diese kleinflächigen Angebotsformate sind in den Vorkassenzonen der beiden Lebensmittelmärkte, im Zentrum und in Streulagen vorzufinden. Insgesamt präsentieren sich die neun Betriebe attraktiv und marktgerecht und belegen eine summierte Verkaufsfläche von rd. 300 m².

Eine flächenmäßig untergeordnete Bedeutung haben sonstige Lebensmittelanbieter, die ausgewählte bzw. spezialisierte Lebensmittelteilsortimente anbieten. Hierzu zählen ein Naturkostladen und zwei Tankstellen-shops.

Abbildung 7: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Lengsfeld (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im Fazit ist das Lebensmittelangebot in Lengsfeld durch die Bandbreite von einem Supermarkt und einem Discounter gekennzeichnet, dieses Angebot wird durch kleinformatische Unternehmen arrondiert. Unter Berücksichtigung der Ortsgröße existiert ein zufriedenstellendes, jedoch auch ausbaufähiges Angebot für die lokalen Bewohner.

²⁶ Ein Vollsortimentsmarkt deckt nahezu alle Warengruppen innerhalb des Lebensmittelsortiments ab, er ermöglicht eine fast lückenlose Versorgung. Als Ergänzungssortimente werden auch Drogeriewaren und Tiernahrung geführt. Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten bei 12.000 bis 15.000 Artikeln und somit deutlich über der durchschnittlichen Auswahlbreite von Discountern mit 1.500 bis 4.000 Artikeln, die vor allem schnelldrehende Waren führen.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

In der Tabelle 7 wird das Lebensmittelangebot in Lengenfeld – differenziert nach Betrieben, Verkaufsflächen und generiertem Umsatz²⁷ – nach **Versorgungslagen** synoptisch dargestellt. Hierbei wird nach dem Angebot in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich und den sonstigen Lagen (d.h. Betriebe außerhalb dieses schutzwürdigen Bereiches) in Lengenfeld unterschieden. In den Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet ist kein relevantes Lebensmittelangebot vorzufinden.

Tabelle 7: Angebotsnetz des Lebensmitteleinzelhandels in Lengenfeld

	Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz	Raumleistung
	abs.	m ²	Mio. EUR	EUR/m ²
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	2	70	0,38	5.430
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	5	2.080	10,05	4.830
Streulagen Kernstadt	4	230	0,93	4.040
Dezentrale Ortsteile	4	150	0,76	5.070
Gesamt	15	2.530	12,12	4.790

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Die erzielten Raumleistungen innerhalb der einzelnen Handelslagen weisen eine übliche lagebedingte Differenz auf, da die jeweiligen Betriebsformen – zudem in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit der einzelnen Betreiber – unterschiedliche Raumleistungen generieren.

Abschließend wird die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** (Kaufkraftbindungsquote) des Lebensmittelhandels in dem Einzugsgebiet berechnet, die das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen mit Lebensmitteln²⁸ und dem vorhandenen Nachfragevolumen (vgl. Tab. 5) ausdrückt. Durch die Gegenüberstellung können Aussagen abgeleitet werden, ob per Saldo Kaufkraftzuflüsse (> 100 %) oder Kaufkraftabflüsse (< 100 %) im Lebensmittelhandel aus dem Einzugsgebiet existieren.

Tabelle 8: Zentralität des Sortiments Lebensmittel in dem untersuchten Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Marktpotenzial	Lebensmittelumsätze	Zentralität	Kaufkraftzu-/abfluss
	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Einzugsgebiet	20,24	11,06	55	-9,18

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Auf Basis des sortimentspezifischen Nachfragevolumens und der betriebs- bzw. ortstypischen Einzelhandelsumsätze mit Lebensmitteln – ohne Non-Food – errechnet sich für den Lebensmittelhandel in dem Einzugsgebiet eine Zentralität von 55 %. Demnach können die Lebensmittelanbieter die Kaufkraft nicht vollständig binden; es zeigt sich ein **Kaufkraftabfluss von ca. 9,2 Mio. EUR** an Angebotsstandorte in der Region.

Der Kaufkraftabfluss erklärt sich mit dem geringen flächenseitigen Angebot innerhalb von Lengenfeld von lediglich knapp 0,4 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner und erscheint mit Blick auf die Angebotsdichte in umliegenden Städten (vgl. Abb. 6) plausibel; die Eigenversorgungsquote von Lengenfeld liegt demzufolge niedrig.

27 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Lebensmittelanbieters erfolgt auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, die mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wird. Die Kennwerte der Raumleistung werden aus den Erfahrungen der einzelnen spezialisierten BBE-Branchenberater abgeleitet. Ferner werden diese Raumleistungen auch mit der aktuellen Handelsliteratur oder mit Veröffentlichungen von Großbetriebsformen abgeglichen. Durch die Vor-Ort-Begehung jedes einzelnen Geschäftes werden in der Umsatzbewertung ebenfalls qualitative Aspekte, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter oder mikroräumliche bzw. lageseitige Standortbedingungen berücksichtigt.

28 Hier wird nur der Umsatz mit Lebensmitteln betrachtet, d.h. die Erlöse mit Non-Food-Waren werden herausgerechnet. Aus diesem Grund stimmen die Gesamterlöse der Betriebe des Lebensmittelhandels (vgl. Tab. 7) mit deren ausschließlichen Lebensmittelumsätzen (vgl. Tab. 8) nicht überein.

6. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

6.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Für das Areal des angefragten Edeka-Marktes soll ein **Bebauungsplan** mit Ausweisung eines Sondergebiets aufgestellt werden, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu untersuchen, ob von dem Projektvorhaben nicht nur unwesentliche **Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung** ausgehen. Insbesondere ist zu prüfen, welche Auswirkungen

- auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Lengenfeld und in umliegenden Gemeinden

im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Dabei spielen vor allem die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzumlenkungen) auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen Auswirkungen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.²⁹ In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich – abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB – als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.³⁰

Tabelle 9: Orientierungswerte der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	<10 %	<10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	>20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	>20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	>20 %	>30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg (1998)³¹

29 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

30 Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

31 Eine DSSW-Studie aus dem Jahr 2017 hat bestätigt, dass sich für die Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes grundsätzlich die Orientierung an den Schwellenwerten der Umverteilungsquoten bewährt hat.
vgl. DSSW-Studie, Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Kurzfassung), 2017.

Unter Berücksichtigung des Gebots der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB kommt es jedoch nicht auf die in vorstehender Tabelle 9 benannten Schädlichkeitswerte an, sondern dass unter Beachtung des „Entwicklungsaspekts“ eine Umsatzumverlagerung auch unterhalb der zitierten Schädlichkeitsschwelle von 10 % abwägungsrelevant ist. Der benannte Richtwert ist daher schematisch und beachtet nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist auch aus den **individuellen lokalen Gegebenheiten** betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.³²

Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtiger Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat. Grundsätzlich sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gerade dann zu erwarten, wenn deren **Funktionsfähigkeit** so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.³³

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der **baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit** hinzunehmen, da Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Potenzielle Auswirkungen dürfen nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbschutzes gesehen werden, zumal das Bauplanungsrecht nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Blick hat, sondern sich in dieser Hinsicht neutral verhält. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte zentrale Versorgungsbereich nicht in eine kritische Lage versetzt wird.

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert und können nachvollziehbar³⁴ an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch **Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren** umfassen.

Im vorliegenden Fall wurde in Lengenefeld mit dem Innenstadtzentrum ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO identifiziert. Folglich sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf diesen schutzwürdigen Versorgungsbereich (vgl. Karte 3) zu thematisieren.

Nach einer Begehung der beiden Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet³⁵ kann hier kein zentraler Versorgungsbereich erkannt werden. Mit Ausnahme von vereinzelt Handelsbetrieben ist nur ein rudimentäres Handelsangebot ohne städtebauliches Gewicht vorzufinden; eine vollumfängliche und komplexe Versorgung ist in den jeweiligen Ortsteilen von Eich (zu Treuen) und Röthenbach (zu Rodewisch) nicht ausgebildet. Im Fazit sind daher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf Grund des Nichtvorhandenseins solcher Bereiche in den Orten im überörtlichen Einzugsgebiet des Edeka-Marktes auszuschließen.

32 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte – und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare – Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [2 D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

33 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

34 vgl. Beschluss BVerwG [4 B 5.09] vom 12.02.2009.

35 Das überörtliche Einzugsgebiet des Edeka-Marktes umfasst die Ortsteile Eich (zu Treuen) und Röthenbach (zu Rodewisch) sowie eine kleine Wohnsiedlung nördlich des Gewerbegebietes Nord/West bzw. des Straßenzugs „Am Klärwerk“ in Rodewisch.



6.2. Umsatzprognose

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Handelsbetriebs ist der Umsatz relevant, da dieser teilweise in Form von Umsatzumlenkungen wettbewerbswirksam wird. Nachfolgend wird für den Edeka-Lebensmittelmarkt eine Umsatzherkunftsprognose auf Basis des potenziell erzielbaren Marktanteils im Einzugsgebiet (= **Marktanteilkonzept**³⁶) erstellt. Auf Grundlage

- der Lagequalität des Projektstandortes,
- der Größe, des Betriebstyps und der spezifischen Leistungsfähigkeit des Betreibers,
- der lokalen Nachfrageplattform und
- der Wettbewerbsintensität in Lengendorf und in angrenzenden Orten

ist für den angefragten Lebensmittelmarkt mit einem Zielumsatz zwischen 7,3 und 7,8 Mio. EUR p.a. zu kalkulieren. Die folgende Tabelle stellt die **Umsatzprognose** (vgl. Karte 6 i.V.m. Tab. 5) des Supermarktes in seinem Einzugsgebiet dar, wobei für die weiteren Berechnungen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung mit den maximal zu erwartenden Erlösen des Betriebes gerechnet wird.

Tabelle 10: Marktanteilsprognose der prüfungsrelevanten Edeka-Filiale in der Polenzstraße 48a

Sortiment	Einzugsgebiet	Marktpotenzial Mio. EUR	Ø Marktanteil ³⁷		Umsatz	
			min. / max. %	min. Mio. EUR p.a.	max. Mio. EUR p.a.	
Food	Zone I	11,33	~30 / ~32		3,40	3,63
	Zone II	8,91	~28 / ~30		2,51	2,69
	<i>Zwischensumme</i>	<i>20,24</i>	<i>~29 / ~31</i>		<i>5,91</i>	<i>6,32</i>
Non-Food					0,73	0,78
	<i>Zwischensumme</i>				<i>6,64</i>	<i>7,10</i>
Streuumsätze					0,68	0,68
Gesamt					7,32	7,78

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Im Naheinzugsgebiet des Supermarktes, d.h. der Lengendorfer Kernstadt (Zone I), ist von einem maximalen Marktanteil von rd. 32 % des Nachfragevolumens für Lebensmittel auszugehen; der hier generierte Lebensmittelumsatz wird bei rd. 3,6 Mio. EUR liegen. Eine höhere Marktdurchdringung ist nicht möglich, da sich Konsumenten nicht ausschließlich in einem Supermarkt³⁸ bzw. in der projektrelevanten Edeka-Filiale versorgen, sondern auch andere Betriebe zur Deckung ihrer Nachfrage aufsuchen. Darüber hinaus agieren im regionalen Umfeld von Lengendorf zahlreiche attraktive Lebensmittelmärkte, die ebenfalls auf die Stadt Lengendorf ausstrahlen. Eine Erhöhung des Edeka-Marktanteils ist daher objektiv nicht möglich.

36 Bei dem sog. Marktanteilkonzept werden das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und die mögliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt. Der ausgewiesene Umsatz versteht sich als Bruttoumsatz, d.h. inklusive Mehrwertsteuer.

37 Die Marktanteile wurden jeweils separat für die einzelnen Ort im Einzugsgebiet der Zone II prognostiziert. Der in der Tabelle 10 ausgewiesene Marktanteil stellt somit einen aggregierten Wert dar.

38 Der Marktanteil orientiert sich an dem durchschnittlichen Umsatzanteil von Supermärkten in Deutschland, die eine Marktdurchdringung von rd. 32 % erreichen. Discounter erzielen einen Marktanteil von rd. 45 %, SB-Warenhäuser von rd. 10 %, Verbrauchermärkte von rd. 11 % und sonstige Lebensmittelanbieter von rd. 2 %.

Quelle: HDE Zahlenspiegel 2023; Umsatz, Anzahl und Verkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland 2022.



Im Einzugsgebiet der Zone II ist von einer nachlassenden Marktdurchdringung auszugehen, da die Konsumenten aus diesem Bereich auch zu anderen Versorgungsstandorten im regionalen Umfeld von Lengsfeld tendieren. In diesem Marktbereich ist mit einem durchschnittlichen Marktanteil von maximal rd. 30 % zu rechnen, was einem zu erwartenden Jahresumsatz mit Lebensmitteln von rd. 2,7 Mio. EUR entspricht.

Neben den Umsätzen aus dem Kernsortiment Lebensmittel in Höhe von rd. 6,3 Mio. EUR werden von dem Supermarkt weitere Erlöse mit den Randsortimenten des Non-Food I und II (vgl. Anlage 3) generiert; die jährlichen Erträge werden bei etwa 0,8 Mio. EUR liegen.

Die Non-Food-Randsortimente nehmen bei vergleichbaren Edeka-Märkten durchschnittlich ca. 10 % der Verkaufsfläche ein. Der Non-Food-Bereich setzt sich neben festen Non-Food I-Artikeln (Drogeriewaren, Tiernahrung, ca. 6 %) zu einem weiteren Teil aus Angeboten verschiedenster Sortimente des Non-Food II (ca. 4 %) zusammen, wobei der Flächenanteil der Non-Food I-Abteilung überwiegt. Damit belegen

- die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Food und Non-Food I, d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung, sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 96 % der Verkaufsfläche und
- die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (Non-Food II, sog. nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 4 % der Verkaufsfläche.

Bei den Non-Food II-Sortimenten handelt es sich bei Edeka um unterschiedliche und flächenseitig unwesentlich ausgeprägte Warengruppen, so dass auf Grund der geringen Größe der jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsfläche die konkrete Zuordnung der Flächen und der Umsätze auf einzelne Sortimente nicht sinnvoll ist. Die Artikel des Non-Food II stellen zudem nur eine Ergänzung des Hauptsortiments Lebensmittel dar, da dieses Segment innerhalb eines Edeka-Marktes flächen- und umsatzmäßig wesentlich diesem Kernsortiment untergeordnet ist. Grundsätzlich verzichten Supermarktanbieter auf wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus dem Non-Food II-Bereich, wie dies beispielsweise bei Discountern (z.B. Aldi, Lidl) üblich ist.

Zuzüglich zu den vorstehenden Umsatzquellen ist mit Erlösen von knapp 0,7 Mio. EUR aus diffusen Zuflüssen zu rechnen. Diese Streuumsätze³⁹ resultieren von Kunden außerhalb des Einzugsgebiets und sind u.a. auf Zufallskunden, Durchreisende an der Polenzstraße, auf aperiodisch einkaufende Verbraucher (z.B. bei Werbeaktionen) oder auch auf Touristen zurückzuführen.

Auf Basis der Umsatzprognose und der angestrebten Verkaufsfläche wird die **Raumleistung** berechnet und Vergleichswerten gegenübergestellt. Somit kann eine Plausibilitätsprüfung erfolgen, inwieweit die Umsatzprognose für den zu prüfenden Supermarkt belastbar ist und realitätsnahe Planzahlen vorliegen.

Tabelle 11: Prospektive Raumleistung des Edeka-Marktes

Branche	Betriebstyp	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
		Mio. EUR	m ²	EUR/m ²
Lebensmittel	Supermarkt	7,78	2.294	3.390

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die ausgewiesene Raumleistung des Edeka-Marktes von etwa 3.400 EUR/m² bewegt sich im Bereich bundesdurchschnittlicher Vergleichswerte, da Supermärkte i.d.R. eine Flächenleistung zwischen 3.300 bis 4.100 EUR/m² erzielen.⁴⁰ Ein höherer Umsatz ist für den Betrieb auf Grund

- der im Bundesvergleich niedrigeren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Lengsfeld (90,2 %, vgl. Abb. 3) und des daraus folgenden geringeren (absoluten) Nachfragepotenzials,
- des begrenzten und auch zukünftig nicht ausdehnbaren Einzugsgebiets,

39 Dies sind Umsätze, welche durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets zufließen. Streuumsätze resultieren aus keinen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen und können hinsichtlich der Herkunft nicht genau lokalisiert werden. Diese Umsätze ergeben sich beispielsweise aus sporadischen oder aperiodischen Einkäufen, von Zufallskunden oder von Touristen.

40 Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2020, Seite 15 - vgl. Anlage 4.



- des Wettbewerbsdrucks durch zahlreiche weitere Lebensmittelmärkte im regionalen Umfeld von Lengenfeld und
- eines nicht wesentlich zu steigernden Marktanteils⁴¹ des Supermarkts,

nicht realisierbar. Somit handelt es sich bei der Umsatzprognose unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten um einen Maximalwert für das Vorhaben, so dass die folgenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die betroffenen Lebensmittelanbieter bereits den sog. Worst-Case darstellen.

Bezüglich der Raumleistung ist unter betreiberspezifischer Sicht zu konstatieren, dass die Handelskette Edeka bundesweit einen Flächenwert⁴² von ca. 5.320 EUR/m² erreicht. Dieser statistische Edeka-Vergleichswert bezieht sich allerdings auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche⁴³ aller bundesdeutschen Edeka-Filialen von rd. 1.305 m².

Da im (Lebensmittel-)Handel bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung – wie auch in der Rechtsprechung anerkannt⁴⁴ – nicht proportional mitwächst, sondern tendenziell absinkt, kann diese durchschnittliche Raumleistung nicht auf jede Geschäftsfläche übertragen werden. Insbesondere kann bei einer höheren Verkaufsfläche wie im vorliegenden Fall – die Fläche des geplanten Edeka-Marktes liegt mit 2.294 m² um +76 % (+989 m²) weit oberhalb der üblichen bundesweiten Edeka-Fläche – keine vergleichbare Raumleistung angenommen werden.

Dies ist auch durch neue Konzepte der Lebensmittelfilialisten bedingt, die größere Gangbreiten, niedrigere Regalhöhen und großzügigere Laufwege bei einer gleichbleibenden Artikelanzahl⁴⁵ anbieten; somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung. Aus diesem Grund ist die Flächenleistung des Edeka-Marktes auf der avisierten Verkaufsfläche nicht weiter steigerungsfähig, zumal auch die unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Lengenfeld – diese liegt mit 90,2 % um etwa 10 %-Punkte unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. Abb. 3) – einen weiteren Umsatzzuwachs nicht zulässt. Im Fazit stellt aus handlungsgutachterlicher Sicht die prospektive Raumleistung von rd. 3.400 EUR/m² einen realistischen, zugleich aber auch maximalen Planwert dar.

Die Handelskette Edeka erzielt bundesweit über alle Märkte hinweg einen durchschnittlichen **Filialumsatz** von rd. 6,9 Mio. EUR je Markt.⁴⁶ Somit ist für die vorstehende Umsatzprognose von rd. 7,8 Mio. EUR bereits ein hoher bzw. überdurchschnittlicher Umsatzwert zu reklamieren; dies beruht vor allem auf der erhöhten Verkaufsfläche des Marktes und dem Alleinstellungsmerkmal als größter lokaler Lebensmittelmarkt in Lengenfeld. Ein weiterer Umsatzaufwuchs ist jedoch für den Edeka-Markt nicht realistisch; es wird bereits ein – im Bundesvergleich – überdurchschnittlicher Filialumsatz für die Berechnung der Auswirkungen angesetzt.

41 Eine vollständige bzw. selbst überwiegende Marktdeckung durch nur ein Lebensmittelkonzept ist prinzipiell nicht möglich, da sich Konsumenten i. d. R. bei mehreren Betriebsformen (vgl. Anlage 2) versorgen. So wird beispielsweise der Einkauf von Frischeprodukten und qualitativ höherwertigen Lebensmitteln vorwiegend in Supermärkten, der preisorientierte Einkauf bei Discountern, der Einkauf von Bio-Waren in Bio-Märkten und der sog. Wochenendeinkauf oft bei Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern getätigt.

Die Marktdurchdringung eines Lebensmittelsupermarktes bzw. auch anderer Lebensmittelkonzepte ist nicht beliebig steigerungsfähig, somit ist eine wesentliche Erhöhung des Marktanteils der zu prüfenden Edeka-Filiale – auch zukünftig – nicht realistisch und auch nicht umsetzbar. Demnach stellt die ausgewiesene Raumleistung einen Maximalwert für diesen Markt dar.

42 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2023, Bruttoumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche führender Vertriebslinien im LEH 2022.

43 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2023, Durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale ausgewählter Vertriebslinien im Lebensmittelhandel in Deutschland 2022.

44 Eine in erster Linie zum Zwecke einer großzügigeren Warenpräsentation, verbesserten Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe angedachte Verkaufsflächenvergrößerung bedingt regelmäßig keine zum Flächenzuwachs proportionale Umsatzsteigerung. Mit einer vergrößerten Verkaufsfläche werden auch nicht nennenswerte Veränderungen der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.

vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [2 A 1510/12] vom 02.12.2013.

45 Grundsätzlich verfügen filialisierte Supermärkte über ein einheitliches Sortimentskonzept. Aus internen Organisations- und Strukturgründen ergibt sich aus Verkaufsflächenenerweiterungen keine Ausweitung des vorgehaltenen Sortiments.

46 Bei einer durchschnittlichen Filialgröße von 1.305 m² und einer Raumleistung von 5.320 EUR/m² Verkaufsfläche errechnet sich ein bundesweit durchschnittlicher Umsatz je Edeka-Filiale von rd. 6,94 Mio. EUR p.a.

Quelle: Statista GmbH Hamburg 2023, Bruttoumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche führender Vertriebslinien im LEH 2022 / Durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale ausgewählter Vertriebslinien im LEH 2022.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengfeld in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Abschließend wird die Umsatzschätzung⁴⁷ für den angedachten **Backshop** in der Vorkassenzzone des Edeka-Marktes vorgenommen. Die Gesamtverkaufsfläche⁴⁸ des Bäcker-Cafés soll ca. 108 m² (vgl. Tab. 1) einnehmen, wovon ein Teil der Fläche für einen Sitzbereich bzw. für Laufflächen zu subtrahieren ist. Auf der „reinen“ Verkaufsfläche von maximal rd. 50 m² wird für den Bäcker eine branchenübliche Flächenleistung⁴⁹ von 5.000 EUR/m² unterstellt, so dass für den Nahrungsmittelhandwerker mit einem Jahresumsatz von ca. 0,2 Mio. EUR zu rechnen ist.

Tabelle 12: Umsatzplanung des Backshops

Branche	Betriebstyp	Verkaufsfläche m ²	Raumleistung EUR/m ²	Umsatzprognose Mio. EUR
Lebensmittel	Bäcker	50	5.000	0,25

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

47 Die Umsatzprognose des Bäckers erfolgt auf Basis der Plan-Verkaufsfläche, die mit der branchenüblichen Raumleistung multipliziert wird.

48 Die Sitz- und Laufbereiche sind mit zur Verkaufsfläche zu zählen, wenngleich auf diesen Flächen keine Handelsumsätze getätigt werden.

49 vgl. BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2020, Seite 15 – vgl. auch Anlage 4.



6.3. Umsatzherkunft

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens im Einzelhandel setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation vor Ort aus verschiedenen Quellen zusammen. Für die Betrachtung der handelswirtschaftlichen Auswirkungen ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt zu prüfen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Edeka-Markt bereits **Teil des lokalen Einzelhandelsangebots** innerhalb des zonierte Marktgebietes ist; dementsprechend ist der mit Abstand überwiegender Anteil der zu betrachtenden Edeka-Fläche am Markt etabliert und hat sich sowohl in der handelswirtschaftlichen als auch städtebaulichen Realität niedergeschlagen. Folglich hat sich der Wettbewerb auf diesen Betrieb eingestellt; neue absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind durch die bereits betriebene Edeka-Fläche naturgemäß auszuschließen.

Als Prüfmaßstab ist demzufolge nur der durch die Mehrverkaufsfläche induzierte **Zusatzumsatz** anzusetzen, so dass im Rahmen einer Delta-Betrachtung von dem prognostizierten Gesamtumsatz des Supermarktes der aktuelle Bestandsumsatz subtrahiert wird.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird jedoch auch in einer separaten Darstellung (vgl. folgenden Punkt 6.4.4) untersucht, welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei einer **Nachbelegung des derzeitigen Edeka-Marktes** in der Zwickauer Straße 8 durch den angesprochenen Getränkemarkt (vgl. Seite 5) zu erwarten sind.

Tabelle 13: Umsatzherkunft der neu aufgestellten Edeka-Filiale

	Umsatzherkunft
	Mio. EUR
Umsatzprognose (vgl. Tab. 10/12)	8,03
davon aus:	
Umsatz Edeka-Bestandsbetrieb (inkl. Bäcker)	5,60
Umsatzumlenkung im Einzugsgebiet	0,41
Umsatzumlenkung außerhalb des Einzugsgebiets	2,02

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die **Umsatzherkunft** des in Rede stehenden Edeka-Marktes am neuen Standort Polenzstraße setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

- Der Großteil der Erlöse des neu aufgestellten Supermarktes resultiert aus den aktuell generierten Umsätzen des Betriebes (rd. 5,6 Mio. EUR, inkl. Bäcker). Die Bestandsumsätze des Marktes – diese werden von dem Altstandort aus der Zwickauer Straße „mitgenommen“ – führen nicht zu einer erneuten Beeinträchtigung anderer Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet.
- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umsatzumlenkungseffekte für die in dem Einzugsgebiet ansässigen Betriebe relevant. Dabei geht der im Realisierungsfall am Standort zu beziffernde Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern im Einzugsgebiet umgelenkt wird. Die Auswirkungen dieser Umsatzumverlagerungen von rd. 0,4 Mio. EUR auf die anderen Marktteilnehmer werden in Folge unter dem Punkt 6.4.2 diskutiert.
- Im Fall des zu beurteilenden Vorhabens spielt eine Rückholung von Kaufkraftabflüssen von Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets eine wichtige Rolle. Dies leitet sich aus dem geringen flächenseitigen Lebensmittelangebot in dem Einzugsgebiet und der hieraus resultierenden niedrigen Zentralität ab;



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

es zeigt sich bei einer Kaufkraftbindung von lediglich rd. 55 % ein Kaufkraftabfluss aus dem Einzugsgebiet in Höhe von rd. 9,2 Mio. EUR (vgl. Tab. 8).

Auf Grund der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des örtlichen Lebensmittelhandels und der verstärkten Bindung der Lebensmittelkaufkraft vor Ort in Lengenfeld geht ein großer Teil des zu erwartenden Umsatzes (rd. 2,0 Mio. EUR) auch zu Lasten von Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes. Aus diesem Grund wird eine Einschätzung zu den Auswirkungen auf umliegende Orte in der Region unter Punkt 6.4.3 vorgenommen.



6.4. Wirkungsprognose

6.4.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung bzw. -erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation und die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist die Überprüfung möglicher **Umsatzumverlagerungsprozesse** – die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus zentralen Versorgungsbereichen und von verbrauchernahen Versorgungsstandorten induziert werden könnten – von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzumlenkungen, die durch das Edeka-Vorhaben hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzabgabe erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells⁵⁰, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- die Raumleistung bzw. der erzielte Umsatz eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den relevanten Handelsbetrieben und den Projektstandorten,
- die Bewertung der Attraktivität und der Leistungsfähigkeit betroffener Handelsbetriebe und
- der Prognoseumsatz von Edeka (inkl. Bäcker).

Mit dem Standortwechsel des Edeka-Marktes wird sich das **Angebotsgefüge** in dem Einzugsgebiet nicht verändern, da der Supermarkt bereits langjährig in Lengenfeld situiert sind. Mit dem Hinzutreten der erweiterten Verkaufsfläche werden sich jedoch in Folge Umsatzumverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben in Lengenfeld ergeben, die auf maximal 0,4 Mio. EUR zu quantifizieren sind. Für Betriebe außerhalb des Einzugsgebietes ist mit einem Umsatzabfluss von rd. 2,0 Mio. EUR zu rechnen, der aus der verstärkten Kundenbindung vor Ort in Lengenfeld und einer daraus folgenden Umsatzrückholung resultiert (vgl. Tab. 13).

Das eingesetzte Gravitationsmodell⁵¹ liefert eine Berechnung der standortspezifischen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der **konkreten Standortgegebenheiten** der betroffenen Betriebe bewertet werden. Auf Basis der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Edeka-Vorhabens sowohl innerhalb als auch außerhalb des zonierte Einzugsgebiets.

50 Das Gravitationsmodell liefert Wahrscheinlichkeitsaussagen über mögliche Kaufkraftumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei sind die dargestellten Quellen der Umsatzherkunft („Aus welchem Gebiet kommen die künftigen Kunden her“ – vgl. Karte 6 i.V.m. Tab. 10) mit den ausgelösten Umsatzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ – vgl. Tab. 14) nicht identisch.

51 Für die Prognose der von dem Projektvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen Wirkungen wurde ein Gravitationsmodell eingesetzt, das auf dem Modell von D.L. HUFF ("Defining and Estimating a Trading Area") basiert. Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Konsumenten. Es werden beispielsweise die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Einkaufsstätten ebenso wie deren Standortqualität, die Intensität der Wettbewerbsbeziehung bspw. mit Blick auf eine Betriebstypengleichheit oder die Zeitdistanzen zwischen dem Projektstandort und betroffenen Betrieben berücksichtigt. Das Modell wurde auf Grundlage der lokalen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen in dem betrachteten Untersuchungsgebiet kalibriert, um eine Prognose der Umsatzumverlagerungen bei einer Umsetzung des avisierten Edeka-Vorhabens vornehmen zu können.

6.4.2. Städtebauliche Auswirkungen im Einzugsgebiet

Auf Basis der prognostizierten Umsatzumlenkungen⁵² von ca. 0,4 Mio. EUR errechnet sich für die Lebensmittelanbieter in dem Einzugsgebiet – das Angebot bezieht sich hierbei ausschließlich auf Lengsfeld – eine **durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von ca. 6 %** ihres Bestandsumsatzes. Der vorstehende Wert der Umsatzumverlagerung stellt den Durchschnittswert aller Anbieter dar. Insbesondere variiert auf Grund

- der Entfernung betroffener Betriebe zu dem Edeka-Standort und
- der Betriebstypenzugehörigkeit

lagespezifisch die prozentuale Umsatzumlenkung der einzelnen Betriebe in Lengsfeld.

Durch die Sortimentszusammensetzung des Supermarktes werden absatzwirtschaftlich in erster Linie jene Unternehmen tangiert, die nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept führen. Somit werden vorwiegend Lebensmittelanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber (d.h. Supermärkte/Discounter) einzustufen sind. Andere Anbieter – beispielsweise Getränkemarkte, Nahungsmittelhandwerker oder Lebensmittelspezialgeschäfte – die nur Teilsortimente anbieten, werden deutlich geringere Auswirkungen zu verkraften haben.

Ferner werden sich für näher am Projektstandort liegende Lebensmittelanbieter tendenziell höhere Umsatzverluste ergeben, da mit abnehmender Erreichbarkeit und der Zunahme von Einkaufsalternativen im weiteren Umfeld weniger Kunden zu dem Vorhabenstandort tendieren. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben – gerade im Segment Lebensmittel – mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird und zur Deckung der Nachfrage kundenseitig i.d.R. nur geringe Wegedistanzen akzeptiert werden.

Die folgende Tabelle beschreibt die **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** in den einzelnen Lagebereichen des Einzugsgebietes (vgl. Tab. 7).

Tabelle 14: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des erweiterten Edeka-Marktes in Lengsfeld

	Bestandsumsatz		Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR		Mio. EUR	%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	0,38		0,03	n.n.
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	4,45		0,31	7,0
Streulagen Kernstadt	0,93		0,04	n.n.
Dezentrale Ortsteile	0,76		0,03	n.n.
Gesamt	6,52		0,41	6,3

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

* Anmerkung: Bei dem Umsatz „Fachmarktstandort Zwickauer Straße“ wurde der von Edeka getätigte Umsatz (rd. 5,6 Mio. EUR, vgl. Tab. 13) subtrahiert, da der Markt sich von diesem Standort absiedelt und auch naturgemäß nicht von den Umsatzumlenkungen der eigenen Erweiterung betroffen sein kann.

52 In der Umsatzumverteilungsrechnung sind neben den Food- auch die Non-Food-Sortimente des Supermarktes inbegriffen. In den Non-Food I-Sortimenten werden sich die Umsatzumlenkungen des Edeka-Marktes nicht zu Lasten anderer Betriebstypen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels niederschlagen. Diese Sortimente (Drogeriewaren/Tiernahrung) werden i.d.R. in Kombination mit dem Lebensmittelsortiment nachgefragt, wobei diese Umsätze – wie berechnet – von bestehenden Anbietern des Lebensmittelhandels verlagert werden. Die Umverteilungseffekte des erweiterten Lebensmittelmarktes sind im Bereich des Non-Food II-Segments (vgl. Anlage 3) auf Grund der geringen Größenordnung des zusätzlichen Umsatzes, welcher sich zudem auf zahlreiche unterschiedliche Sortimente verteilt, städtebaulich nicht erheblich. Die Non-Food II-Sortimente sind ferner dem Kernsortiment Lebensmittel flächenmäßig untergeordnet, da diese bei Edeka lediglich rd. 4 % der Verkaufsfläche einnehmen (vgl. Seite 27).

Des Weiteren stellen die Sortimente nur einen Teilausschnitt des jeweiligen Angebots dar, so dass die Sortimentsbreite und -tiefe im Vergleich zu einem Spezialanbieter unterdurchschnittlich ist. In Summe sind schädliche städtebauliche Auswirkungen der nur marginal bzw. anteilig erweiterten Non-Food-Verkaufsfläche auszuschließen.



Die Lebensmittelanbieter innerhalb des Einzugsgebiets werden in Summe einen annualisierten Umsatzverlust von durchschnittlich rd. 6 % zu verkraften haben, so dass von einer **Intensivierung des Wettbewerbs** auszugehen ist. Der Wert der Umsatzumverlagerung liegt mit einem Sicherheitspuffer unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 9); dementsprechend sind keine Abschmelzungstendenzen von Bestandsbetrieben abzuleiten, ebenso wie ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen (bspw. Leerstand und daraus folgende Trading-down-Tendenzen) oder negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht anzunehmen sind.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Für die absatzwirtschaftlich betroffenen Handelsbetriebe im Lengenfelder Zentrum ergeben sich infolge der Edeka-Verlagerung keine messbaren Umsatzrückgänge. Dies resultiert aus der Tatsache, dass in der Innenstadt kein angebotsgleicher Lebensmittelmarkt – der ein möglicher direkter Konkurrenzbetrieb für Edeka wäre – vorzufinden ist. In der Lengenfelder Innenstadt sind ausschließlich vereinzelte kleinformatische Lebensmittelanbieter anzutreffen, die Wettbewerbsadressaten des Edeka-Marktes liegen außerhalb des Zentrums. Das innerstädtische Lebensmittelangebot wird lediglich durch zwei Ladenhandwerker auf insgesamt knapp 100 m² Verkaufsfläche abgebildet (vgl. Tab. 7). Unter Berücksichtigung der Sortimentsausrichtung und der Größe der benannten Betriebe ist eine komplexe und vollumfängliche Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln hier nicht möglich. Ein umfänglicher Lebensmitteleinkauf kann daher innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches nicht erfolgen.

Die beiden Bäcker führen kein dem Edeka-Markt vergleichbares Lebensmittelangebot. Somit werden die Betriebe monetär von dem Edeka-Vorhaben nicht wesentlich tangiert, da diese Ladenhandwerker durch ihre spezielle Ausrichtung auf Frische, individuellen Geschmack, Service und teilweise Kleingastronomie keine direkten Wettbewerber zu dem Lebensmittelgrundsortiment des Supermarktes darstellen.

Für die beiden Bäcker ist mit marginalen Umsatzverlusten zu rechnen, die aus der möglichen Ansiedlung eines Backshops in der Vorkassenzzone des Edeka-Marktes resultieren. Auf Grund der geringen Höhe des Umsatzes eines solchen Betriebes und der breiten räumlichen Streuung der Kundenherkunft sind für die beiden bestehenden Bäcker im Lengenfelder Zentrum keinerlei Auswirkungen nachweisbar.

Mit Blick auf die prognostizierte Umsatzabgabe von insgesamt ca. 0,03 Mio. EUR (vgl. Tab. 14) ergibt sich für die innerstädtischen Betriebe ein äußerst geringer Umsatzumlenkungsbetrag. Dieser liegt mit einem Sicherheitsabstand unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze⁵³ von 0,10 Mio. EUR; erst ab diesem Schwellenwert zeigen sich tatsächlich messbare Umsatzumverlagerungen. Da sich der Umsatzentzug zudem noch auf die vorstehend beschriebenen beiden Betriebe verteilt, sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine einzelbetrieblichen Auswirkungen nachweisbar.

Zusammengefasst sind für die Lebensmittelanbieter in der Lengenfelder Innenstadt keine spürbaren Umsatzausfälle zu reklamieren. Stattdessen werden die Erlösrückgänge im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzschwankung liegen und können nicht zu messbaren Ertragseinbußen dieser Betriebe führen.

Durch das Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhaben von Edeka wird der Weiterentwicklung der Lengenfelder Innenstadt – diese stellt im rechtlichen Sinn einen zentralen Versorgungsbereich dar (vgl. Pkt. 3.2) – nicht entgegengewirkt. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung wäre beispielsweise anzunehmen, wenn durch das Projektvorhaben die geplante Realisierung eines vergleichbaren oder eines bereits geplanten Ansiedlungsvorhabens in diesem Bereich gefährdet wäre.

Im Innenstadtbereich fehlen jedoch die flächenseitigen Ansiedlungsvoraussetzungen für einen großformatigen Lebensmittelmarkt. Der Immobilienbestand setzt sich aus einer kleinteiligen und kompakten Bebauungsstruktur zusammen, wobei *keine Leerstandsfläche* in der von Edeka benötigten Größenordnung vorzufinden ist. Es besteht keine großflächige Angebotsreserve, da – mit Ausnahme einer Ladenfläche – ausschließlich

⁵³ Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln. Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009.

kleine Ladengeschäfte leer stehen. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt ca. 40 m² je leerstehendem Ladenlokal. Die Nachnutzung dieser Flächen durch einen Lebensmittelmarkt ist – auch bei einer etwaigen Zusammenlegung von Ladeneinheiten – grundsätzlich nicht möglich.

Abbildung 8: Beispiele für Leerstandsflächen im Lengenfelder Zentrum



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

In der Poststraße (vgl. Abb. 8 rechts) wurde eine größere Leerstandsfläche identifiziert, die etwa 700 m² beträgt. Die Fläche – in einem Innenhof gelegen – wurde vormals durch den in Rede stehenden Edeka-Markt belegt, der auf Grund der limitierten Lagequalität diesen Standort aufgegeben hatte und seine Filiale an den derzeitigen Standort in der Zwickauer Straße verlagert hat. Eine Wiederbelegung der Fläche mit einem Lebensmittelmarkt scheidet auf Grund der suboptimalen Standortqualität (v.a. beengter Eingangsbereich, geringe Parkplatzzahl, Stellplätze liegen leicht tiefer versetzt zum Markteingang, ungünstige Anlieferungssituation, eingeschränkte Anfahrt für motorisierte Kunden, keine Sichtbeziehung des Marktes und geringe Werbewirksamkeit durch zurückversetzte Lage des Marktes im Innenhof) und vor allem auf Grund der zu geringen Verkaufsfläche definitiv aus. Die Nutzung durch andere Branchen ist vermutlich auf Grund der skizzierten Standortqualität und des funktional labilen Gesamteindrucks des gesamten Innenhofbereiches ebenfalls nicht realistisch, da die Gewerbefläche bereits seit dem Auszug von Edeka leer steht.

In dem abgegrenzten Innenstadtbereich von Lengenfeld sind augenscheinlich *keine Potenzial- oder Freiflächen* (auch keine Baulücken) vorhanden, die für eine Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt⁵⁴ infrage kommen würden. Aktuell ist lediglich eine Freifläche im Kreuzungsbereich der Hauptstraße/ Tischendorfstraße sichtbar, die mit knapp 600 m² für die Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt deutlich zu gering ausfällt.⁵⁵ Die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes ist demnach in dem Innenstadtbereich – auch zukünftig – nicht realistisch.

Des Weiteren sind die für einen Lebensmittelmarkt notwendigen Standortvoraussetzungen auch bezüglich des *induzierten Verkehrs* nicht gegeben. Gerade die verträgliche Aufnahme des An- und Abreiseverkehrs eines größeren Lebensmittelmarktes und auch der Belieferung (Anfahrbarkeit des Lieferverkehrs) sind in dem Bereich der Haupt- bzw. der Tischendorfstraße und auch am Markt und der Poststraße fraglich.

In Auswertung der vorstehenden Diskussion ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortskern von Lengenfeld objektiv nicht möglich. Daher wird durch die Verlagerung des Edeka-Marktes eine potenzielle Entwicklung innerhalb der Lengenfelder Innenstadt nicht konterkariert.

Fazit: Mit der Inbetriebnahme des vergrößerten Edeka-Marktes sind keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf die Lengenfelder Innenstadt zu reklamieren; die geringen Umsatzrückgänge rufen keine Substanzverluste hervor und bleiben ohne städtebauliche Relevanz. Ferner ist eine Einschränkung bei der Weiterentwicklung der Innenstadt infolge der Edeka-Verlagerung auszuschließen; Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden nicht eintreten.

⁵⁴ Die Grundfläche, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes benötigt wird, liegt i.d.R. bei minimal rd. 7.000 m². Dieses Flächenpotenzial ist augenscheinlich in der Lengenfelder Innenstadt nicht vorhanden. Ferner muss der Standort u.a. auf Grund der Logistik eines Lebensmittelmarktes (Lieferverkehr) verkehrlich gut erreichbar sein und erzeugt auch einen hohen An- und Abreiseverkehr.

⁵⁵ Eine weitere Freifläche im Kreuzungsbereich Poststraße und Tischendorfstraße fällt ebenfalls zu klein aus und wird zudem derzeit mit einer Grünanlage, einem Kindspielbereich und einer WC-Anlage neu gestaltet.



Auswirkungen auf den Fachmarktstandort Zwickauer Straße

Der Edeka-Markt wird sich von seinem aktuellen Bestandsstandort in der Zwickauer Straße 8 absiedeln, damit wird die Versorgungsfunktion dieses Standortes entfallen. Die Grundversorgung wird jedoch weiterhin von dem naheliegenden Diska-Markt gesichert, der mit rd. 800 m² Verkaufsfläche sowie einem Bäcker und einem Fleischer in seiner Vorkassenzone ein umfangreiches Lebensmittelangebot präsentieren wird. Eine Aufgabe der wohnortnahen Versorgung wird somit nicht erfolgen, wenngleich durch die alleinige Präsenz des Diska-Marktes das Angebotspektrum dieses Versorgungsstandortes eingeschränkt wird.⁵⁶

Die Nachbelegung des Edeka-Standorts soll durch einen betriebseigenen Edeka-Getränkemarkt erfolgen, wobei der Getränkemarkt sehr gute Kopplungs- und Synergieeffekte zu dem naheliegenden Diska-Markt aufbauen wird. Diska führt nur einen Teilausschnitt aus diesem Sortiment, es werden vorwiegend niedrigpreisige Angebote offeriert. Getränkemarkte heben sich durch ihr umfassenderes und breiteres Angebot von einem Discounter ab und weisen eine höhere Spezialisierung auf, d.h. es wird eine deutlich größere Artikelzahl und es werden mehr Markenprodukte angeboten. Eine Schließung des Diska-Marktes infolge der Nachbelegung des Edeka-Standortes wird daher nicht erfolgen (vgl. auch Berechnungen unter Punkt 6.4.4); im Gegenteil können beide Märkte ein optimales und abgestimmtes Angebot an Lebensmitteln und Getränken offerieren.

Mit Blick auf die Höhe der Umsatzlenkungen von rd. 7 % (vgl. Tab. 14), die durch die erweiterte Verkaufsfläche des Edeka-Marktes ausgelöst wird, zeigen sich für Diska keine Absiedlungstendenzen. Ein Rückzug des Marktes von seinem Standort ist daher nicht zu erwarten. Dies wird ebenso seitens der Edeka eingeschätzt, da der Betreiber keine übermäßige Konkurrenz zwischen beiden Märkten sieht und der Betrieb beider Konzepte auf Grund der Stadtgröße von Lengenfeld möglich ist.

Die Umsatzverluste resultieren aus der erhöhten Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Edeka-Marktes, wobei Kunden – auch aus dem Innenstadtbereich – perspektivisch den neuen Edeka-Standort an der Polenstraße verstärkt zum Lebensmitteleinkauf aufsuchen werden. Auf der anderen Seite werden derzeitige Edeka-Kunden nunmehr für einen wohnortnahen Einkauf den Diska-Markt aufsuchen, so dass Diska auch von dem Edeka-Wegzug im gewissen Sinne profitieren wird.

Eine Absiedlung von Diska ist hierbei auch mit Blick auf die Standortqualität nicht erwarten. Die Diska-Filiale ist im zentralen Kernstadtgebiet verortet und liegt an der Zwickauer Straße, neben der Bahnhofstraße einem wichtigen Erschließungsträger innerhalb der Kernstadt. Dem Markteingang von Diska sind konzeptkonform die Kundenparkplätze – kostenfrei nutzbar – vorgelagert, die Pkw-Zufahrt ist direkt von der Zwickauer Straße möglich. Des Weiteren ist direkt westlich des Marktes eine Bushaltestelle („Zwickauer Straße“) eingerichtet, so dass der Marktstandort insgesamt durch eine gute Erreichbarkeit geprägt ist.

Diska besitzt durch die Lage an der Zwickauer Straße eine direkte Sichtachse zu diesem Straßenzug und somit eine sehr hohe Werbewirksamkeit auf den passierenden Verkehr; die Einsehbarkeit des Marktes ist barrierefrei möglich.

Der Diska-Markt ist zudem in die umliegende Wohnbebauung eingebunden und kann in seinem fußläufigen Nahbereich auf den Großteil der Bevölkerung der Lengenfelder Kernstadt zurückgreifen. Im Nahbereich des Marktes ist bereits ein hohes Nachfragepotenzial vorhanden, so dass die gute Erreichbarkeit des Marktes und gleichzeitig das direkte Nachfragevolumen eine optimale Standortqualität bedingen.

An dem Diska-Standort sind mit einem Bäcker und einem Fleischer zwei Ladenhandwerker ansässig, die das Angebot des Discounters im Frischesegment abrunden. Ferner ist mit Tedi in der Nachbarschaft ein weiterer discountorientierter Betrieb und der einzige sog. Multisortimentsmarkt von Lengenfeld ansässig. In Summe können alle genannten Betriebe Kopplungseffekte erzielen und von den erreichten Synergien wechselseitig profitieren.

⁵⁶ Diska ist eine discountorientierte Vertriebssschiene der Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mit etwa 100 Märkten in dieser Region. Die Diska-Märkte zeichnen sich – im Vergleich zu anderen Discountern – mit rd. 6.000 Artikeln durch eine größere Warenvielfalt aus; die Angebotskompetenz liegt bei Lebensmitteln, der Non-Food-Anteil liegt bei Diska sehr gering. Mit Blick auf den nebenliegenden Edeka-Markt werden bei Diska teilweise analoge Produkte geführt, so dass mit dem Wegzug des Edeka-Marktes keine wesentliche Einschränkung der Angebotskompetenz dieses Versorgungsstandortes einhergeht.



Zusammengefasst zeigt sich für den Diska-Markt eine sehr gute Standortqualität. Der Markt ist einerseits verkehrlich gut anfahrbar und ist für motorisierte Kunden attraktiv, andererseits verfügt der Betrieb im fußläufigen Nahbereich bereits über eine sehr hohe Nachfrage. Der Markt ist in einem eingeschossigen Funktionsbau etabliert, die Filiale zeigt sich in einem baulich einwandfreien Zustand und stellt sich marktüblich dar. Folglich sind die Umsatzverluste dieses Betriebes von rd. 7 % als verkraftbar einzustufen, zumal diese von einem Markt des gleichen Betreibers ausgelöst werden. Eine Absiedlung von Diska und ein Abbau von wohnortnaher Versorgung infolge der Edeka-Verlagerung ist auszuschließen.

Für die zwei Ladenhandwerker (Bäckerei, Fleischer) in der Vorkassenzone des Diska-Marktes ergeben sich keine messbaren Auswirkungen, ein Rückzug dieser benannten Anbieter ist nicht zu erwarten. Dies ist auch unter dem Aspekt des Wegzugs des Bäckers in der Vorkassenzone des Edeka-Marktes zu sehen, so dass sich die Wettbewerbsslage in diesem Segment entspannen wird.

Fazit: Infolge des avisierten Standortwechsels des Edeka-Marktes bei gleichzeitiger Flächenerweiterung werden keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Lebensmittelanbieter in der Fachmarktlage Zwickauer Straße ausgelöst. Nach der Absiedlung von Edeka wird Diska die Grundversorgung für den zentralen Kernstadtbereich weiterhin sicherstellen, ein geplanter Edeka-Getränkemarkt kann als Nachnutzer des Supermarktes eine attraktive Versorgung in diesem Segment übernehmen.

Auswirkungen auf Streulagen innerhalb der Kernstadt

Neben dem Lebensmittelangebot im Lengenfelder Zentrum und dem Angebot an dem Fachmarktstandort Zwickauer Straße agieren in kernstädtischen Streulagen weitere Lebensmittelanbieter. Die Lebensmittelanbieter werden nach der Edeka-Verlagerung einen Umsatzentzug von rd. 0,04 Mio. EUR (vgl. Tab. 14) zu verkraften haben, wobei dieser summierte Wert bereits unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze (rd. 0,10 Mio. EUR) liegt. Folglich sind für die Anbieter in diesen Lagen keine messbaren Umsatzrückgänge zu sehen, ein Abbau von verbrauchernaher Versorgung ist auszuschließen.

Mit Blick auf die Betriebstypen – ein Getränkeshop, ein Anbieter mit Naturkost und zwei Tankstellenshops – zeigt sich keine konzeptionelle Übereinstimmung mit dem Edeka-Sortiment, zumal diese Betriebe eine andere Zielkundschaft ansprechen und nicht in einen direkten Wettbewerb mit dem Edeka-Markt treten. Die benannten Betriebe werden nur marginale Erlösrückgänge hinnehmen müssen, die nicht zu einer Absiedlung führen können.

Fazit: Infolge der angedachten Edeka-Verlagerung werden keine vorhabeninduzierten schädlichen Auswirkungen auf bestehende Lebensmittelanbieter in Streulagen in Lengenfeld ausgelöst; ein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist nicht erkennbar.

Auswirkungen auf dezentrale Ortsteile

Für die Lebensmittelanbieter in den dezentralen Lengenfelder Ortsteilen werden marginale Umsatzrückgänge von ca. 0,03 Mio. EUR (vgl. Tab. 14) ausgewiesen, die mit einem deutlichen Sicherheitsabstand unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR liegen. Da sich die Umsatzzuflüsse zudem auf vier Anbieter (2 Bäcker, 2 Fleischer) verteilen, sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine einzelbetrieblichen monetären Auswirkungen nachweisbar.

Für die aufgeführten Lebensmittelanbieter sind keine spürbaren Ertragsausfälle zu erwarten. Stattdessen werden die Erlösrückgänge im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzschwankung liegen und können nicht zu Ertragseinbrüchen bei den betroffenen Betrieben führen. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Versorgung der Lengenfelder Ortsteile sind auszuschließen.

Fazit: Nach der Umsetzung des Edeka-Vorhabens werden sich keine spürbaren Auswirkungen auf Lebensmittelanbieter in den dezentralen Lengenfelder Ortsteilen ergeben, zumal hier kein angebotsaffiner Lebensmittelmarkt vorhanden ist, der als direkter Konkurrenzbetrieb fungieren könnte.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengelfeld in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

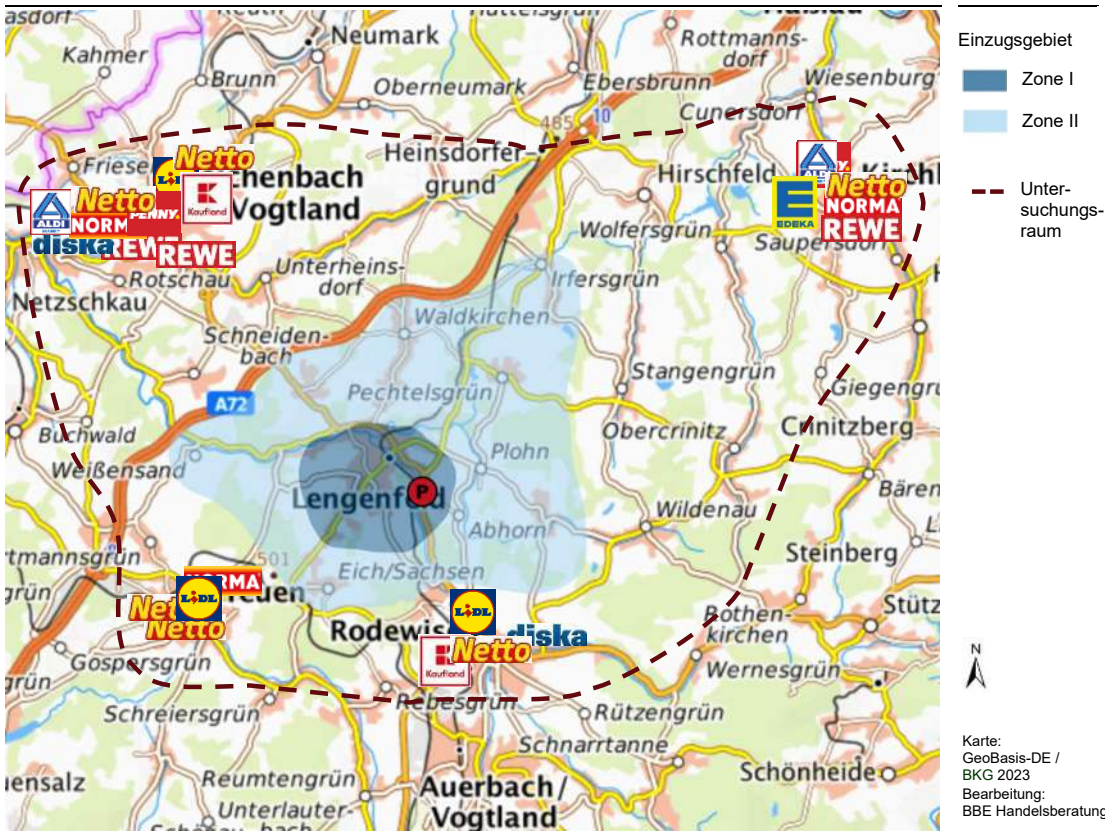
6.4.3. Städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebiets

Das Marktgebiet des aufgezeigten Edeka-Marktes erstreckt sich über den zonierten Einzugsbereich, welcher im Wesentlichen Lengelfeld und zwei angrenzende Orte (Eich und Röthenbach, zu Treuen bzw. zu Rodewisch, vgl. Karte 6) umfasst. Eine Ausweitung des Einzugsgebiets scheidet aus, da umliegende Orte über ein attraktives und auch ein betriebstypengleiches Lebensmittelangebot verfügen, so dass Kunden- und auch Kaufkraftabflüsse aus diesen Kommunen und aus deren Umfeld nach Lengelfeld unrealistisch sind.⁵⁷

Derzeit decken Kunden aus dem Einzugsgebiet auch außerhalb dieses Bereiches ihre Nachfrage nach Lebensmitteln, so dass verschiedene Kundenverflechtungen zu Lebensmittelanbietern in umliegenden Orten bestehen; dies betrifft insbesondere Verbraucher in den Randbereichen des Einzugsgebiets. Die abfließende Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet ist auf ca. 9,2 Mio. EUR zu quantifizieren, der lokale Lebensmittelhandel kann derzeit lediglich rd. 55 % der Lebensmittelkaufkraft vor Ort binden (vgl. Tab. 8).

Der Kaufkraftabfluss erfolgt vor allem zu Lebensmittelmärkten im näheren Umfeld von Lengelfeld, die eine **qualifizierte und ansprechende Einkaufsalternative** für die lokalen Bewohner darstellen. Hierbei kommen maßgeblich Märkte in Reichenbach, Kirchberg, Rodewisch und in Treuen in Frage.

Karte 7: Abgrenzung Untersuchungsraum und Skizzierung strukturprägender Lebensmittelmärkte



⁵⁷ Ferner wird für Verbraucher die Attraktivität von Handelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit-/Kostenaufwand geringer, zumal die Waren des täglichen Bedarfs hinsichtlich des niedrigen Warenwerts und der hohen Nachfragehäufigkeit eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit aufweisen. Der Einkauf dieser Waren erfolgt durch Verbraucher überwiegend wohnortnah, so dass Kunden aus umliegenden Orten kaum Lengelfeld zum regelmäßigen Lebensmitteleinkauf aufsuchen werden.



Im Rahmen der avisierten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes ist mit der **legitimen Rückholung von abfließender Kaufkraft** zu rechnen. Die Kunden und die Umsätze, die zukünftig verstärkt in Lengenfeld gebunden werden, gehen naturgemäß Betrieben außerhalb des Einzugsgebietes verloren. Daher werden die größeren Lebensmittelmärkte in umliegenden Orten betrachtet, die eine qualifizierte Einkaufsalternative für die Bewohner innerhalb des betrachteten Einzugsgebietes darstellen. Andere Lebensmittelanbieter (z.B. Ladenhandwerker, kleine SB-Märkte, sonstige Lebensmittelanbieter) werden nicht berücksichtigt, da ansonsten auch auf Grund der erweiterten Angebotsbasis eine „Verwässerung“ der nachfolgend berechneten Umsatzumlenkungsquoten zu erwarten wäre.

Die Lebensmittelanbieter außerhalb des zonierten Einzugsgebietes werden in Summe einen annualisierten Umsatzverlust von rd. 2,0 Mio. EUR (vgl. Tab. 13) zu verkraften haben. Auf Basis der Erlöse der betroffenen Lebensmittelmärkte errechnet sich ein durchschnittlicher Umsatzumlenkungsbetrag von 1 bis 2 %, so dass von einer äußerst geringfügigen bzw. **nicht-spürbaren Intensivierung des Wettbewerbs** innerhalb dieser Orte auszugehen ist. Der Wert der Umsatzumverlagerung liegt dabei mit einem deutlichen Sicherheitspuffer unter dem Schwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 9); dementsprechend sind keine Abschmelzungstendenzen von Bestandsbetrieben abzuleiten.

Tabelle 15: Prognostizierte Umsatzumlenkungen in Orten außerhalb des Einzugsgebiets

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Reichenbach (Kaufland, REWE [2x], Aldi, Lidl, Netto [2x], Penny, Norma, Diska; insgesamt rd. 11.110 m² VK)	54,31	0,81	1,5
Kirchberg (REWE, Edeka, Aldi, Netto, Penny, Norma; insgesamt rd. 6.610 m² VK)	29,07	0,37	1,3
Rodewisch (Kaufland, Lidl, Netto, Diska; insgesamt rd. 7.520 m² VK)	31,35	0,60	1,9
Treuen (Lidl, Netto [2x], Norma; insgesamt rd. 3.170 m² VK)	16,18	0,24	1,5
Gesamt	130,91	2,02	1,5

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Für alle betrachteten Lebensmittelmärkte in Reichenbach, Kirchberg und Treuen, die partiell auch von Kunden aus dem betrachteten Einzugsgebiet aufgesucht werden, sind auf Basis der eintretenden Kundenrückholung jeweils Umsatzverluste von etwa 1 % zu erwarten. Hierbei ist zu beachten, dass auf Basis der Zahl der betroffenen Märkte die jeweiligen einzelbetrieblichen Umsatzverluste unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR⁵⁸ liegen werden. Folglich werden die Umsatzrückgänge auf Grund der geringen Höhe für die einzelnen Lebensmittelmärkte nicht spürbar sein.

Die Umsatzumlenkungsquote für Rodewisch zeigt sich gegenüber dem Durchschnittswert leicht erhöht, dies ist durch einen höheren Umsatzverlust des hier befindlichen, attraktiven Kaufland-Verbrauchermarktes zu begründen. Da das Vollsortiment derzeit in Lengenfeld auf Grund der limitierten Größe des Edeka-Marktes nur unterdurchschnittlich ausgeprägt ist, wird nach der Inbetriebnahme des erweiterten Edeka-Marktes ein Teil der lokalen Bevölkerung verstärkt seine Nachfrage vor Ort in Lengenfeld tätigen und weniger den Kaufland-Markt in Rodewisch besuchen. Ein Rückzug von Kaufland ist jedoch auf Grund der geringen Höhe der

58 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln. Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengendorf in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Erlösrückgänge auszuschließen, zumal sich der Betrieb an einem peripheren und nicht schutzwürdigen Standort befindet. Die Umsatzrückholungen von diesem Betrieb sind daher als hinnehmbar zu bewerten.

Im Ergebnis ist eine Absiedlung von Lebensmittelmärkten in umliegenden Orten nach der Eröffnung des neuen Edeka-Marktes an der Polenstraße in Lengendorf auszuschließen. Etwaige Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche können zudem nicht eintreten, da die angesprochenen Lebensmittelmärkte in den umliegenden Orten überwiegend an dezentralen Standorten platziert wurden und nicht in der jeweiligen Stadtmitte angesiedelt sind.

Die ausgewiesenen Kunden- und auch Umsatzrückholungen sind prinzipiell als „legitim“ einzustufen, da die wirtschaftliche Auslastung sowohl der neu geplanten Lebensmittelverkaufsfläche als auch der bestehenden Lebensmittelanbieter vollständig durch die lokale Nachfrage in dem Einzugsgebiet abgedeckt ist. Dies verdeutlicht die **prospektive Zentralität**, die sich in Anbetracht der zusätzlich zu erwartenden Lebensmittelerlöse von ca. 2,0 Mio. EUR⁵⁹ von 55 % (vgl. Tab. 8) auf dann 64 % erhöhen wird. Somit ist selbst nach der Inbetriebnahme des erweiterten Edeka-Marktes keine vollständige Bindung der lokalen Lebensmittelnachfrage vor Ort möglich, eine Überbuchung der örtlichen Lebensmittelkaufkraft ist nicht zu erkennen.

Tabelle 16: Zentralität des Sortiments Lebensmittel in Einzugsgebiet (IST – PLAN)

	Marktpotenzial	realisierte Lebensmittelumsätze	Zentralität	Kaufkraftzu-/abfluss
	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Einzugsgebiet – IST		11,06	55	-9,18
Einzugsgebiet – PLAN	20,24	12,88	64	-7,36

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Unter Berücksichtigung der lokalen Nachfrage nach Lebensmitteln (rd. 20,2 Mio. EUR) und der zu erwartenden Lebensmittelumsätze (rd. 12,9 Mio. EUR) sind zum wirtschaftlichen Betrieb der Lebensmittelflächen in dem Einzugsgebiet keine zusätzlichen Kundenzuflüsse von außerhalb dieses Bereiches notwendig. Rein rechnerisch gesehen strahlt der Lebensmittelhandel in dem Einzugsgebiet ausschließlich auf diesen Bereich aus bzw. kann von dem lokalen Konsumentenpotenzial vollständig „leben“.

Nach Umsetzung des Edeka-Vorhabens ist weiterhin ein „**offenes**“ **Nachfragepotenzial** vorhanden, das von dem lokalen Lebensmittelhandel nicht gebunden werden kann und an umliegende Angebotsstandorte in der Region abfließt. Dennoch geht mit der Attraktivierung des Edeka-Marktes eine Stärkung der Eigenversorgungsquote innerhalb des Einzugsgebiets auf rd. 64 % einher.

Fazit: Durch die Neupositionierung des Edeka-Marktes und der daraus resultierenden verstärkten Kaufkraftbindung werden Umsatzrückholeffekte ausgelöst, diese haben auf Grund der breiten räumlichen Streuung über verschiedene Lebensmittelmärkte in umliegenden Orten und der geringen Höhe keinerlei schädliche Auswirkungen. Bei der Umsatzrückholung handelt es sich um eine verstärkte und legitime Bindung der Lebensmittelkaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets, wobei der projektierte Edeka-Markt keine zählbaren Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes – mit Ausnahme von Streukunden – akquirieren kann.

Die Höhe der Umsatzrückholung deutet nicht auf überdimensionierte Werte hin, die beispielsweise auf eine über das Einzugsgebiet hinausgehende Versorgungsfunktion der lokalen Lebensmittelanbieter oder auf eine im Verhältnis zur Einwohnerzahl in dem Einzugsgebiet standortunangepassten Verkaufsfläche hinweisen.

59 Zuzüglich zu den aktuell generierten Lebensmittelumständen in Einzugsgebiet (rd. 11,06 Mio. EUR, vgl. Tab. 8) addieren sich die „zurückgeholten“ Lebensmittelumstände des erweiterten Edeka-Marktes (rd. 2,02 Mio. EUR [vgl. Tab. 13] abzgl. Non-Food-Umsätze von rd. 0,20 Mio. EUR = rd. 1,82 Mio. EUR).



6.4.4. Städtebauliche Auswirkungen bei Wiederbelegung des Edeka-Marktes

Die Nachbelegung des Edeka-Standortes in der Zwickauer Straße 8 durch einen anderen **Lebensmittelmarkt** ist prinzipiell baurechtlich möglich, da die ausgesprochene Baugenehmigung für den Markt mit der angedachten Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird; die Baugenehmigung bleibt durch den Auszug unangetastet. Grundsätzlich ist die Nachnutzung der Marktfläche durch einen anderen Betreiber auch auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans⁶⁰ möglich, da in den textlichen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung ein SB-Markt für Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt wurde.

Laut Angabe der Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen besteht für das Mietobjekt in der Zwickauer Straße 8 ein Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von über 10 Jahren. In dieser Zeit muss bzw. wird Edeka die Marktfläche weaternutzen, da für das Objekt Mietkosten anfallen. Zur Deckung der Kosten ist seitens der Edeka angedacht, die Fläche mit einem **Getränkemarkt** zu nutzen.⁶¹ Einerseits ist ein derartiger Markt in Lengenfeld nicht mehr ansässig⁶², andererseits kann dieses Sortiment insbesondere in dem naheliegenden Diska-Markt auf Grund der limitierten Verkaufsfläche von rd. 800 m² nicht ausreichend bespielt werden. Demzufolge ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse die Nachbelegung des Supermarktes durch einen Getränkemarkt zu prüfen.⁶³

Sollte sich für die Edeka-Marktfläche ein Mietinteressent aus dem **Non-Food-Handel** zeigen, so steht Edeka einer Untervermietung positiv gegenüber; eine solche Lösung wird auch von Edeka favorisiert. Aus handlungsgutachterlicher Sicht zeigen sich auf Grund der geringen einzelhandelsseitigen Flächendichte in Lengenfeld (vgl. Pkt. 3.1) und der guten Standortqualität verschiedene Ansiedlungschancen für Handelsbetriebe aus diesem Segment; insbesondere ist die Fläche für großformatige Fachmarktkonzepte attraktiv.

Die Edeka-Fläche bzw. auch Teilflächen könnten u.a. durch **Fachmarktkonzepte** aus den Branchen

- Drogeriewaren,
- Bekleidung,
- Bau-/ Gartenmarktartikel,
- Möbel/ Einrichtungsbedarf,
- Fahrrad,
- Tiernahrung/Zoobedarf und
- sog. Multisortimentsmärkte

nachgenutzt werden. Bei einer entsprechenden Ansiedlung wäre die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans für diesen Bereich notwendig, so dass die Stadt Lengenfeld bei einer Nutzungsänderung auf Grund ihrer Planungshoheit eine Steuerungsmöglichkeit für diese Fläche besitzt.

Nachstehend werden die städtebaulichen Auswirkungen des Edeka-Verlagerungsvorhabens ermittelt, sofern eine **Wiederbelegung des bestehenden Edeka-Marktes** in der Zwickauer Straße 8 mit einem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² erfolgen würde. Bei der Umsatzprognose wurden die analogen Prämissen wie bei der Umsatzplanung des Supermarktes (vgl. Pkt. 6.2) zugrunde gelegt. Prinzipiell ist für den Getränkemarkt mit einem deutlich geringen Marktanteil zu kalkulieren, da Getränke lediglich eine Teilmenge der gesamten Verbraucherausgaben für Lebensmittel darstellen.

Der Getränkemarkt am Planstandort Zwickauer Straße 8 dürfte in der Lengenfelder Kernstadt (**Zone I**) einen Marktanteil von maximal rd. 9 % auf sich vereinen können; dies entspricht einem Planumsatz in diesem Marktgebiet von rd. 1,0 Mio. EUR p.a.

60 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 16 „Errichtung eines EDEKA - Marktes der Generationen, Zwickauer Straße“.

61 vgl. Schreiben Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen vom 28.08.2023 – s. Anlage 1.

62 In der Zwickauer Straße 10a war ursprünglich – im Standortverbund mit dem damals dort befindlichen Diska-Markt – ein Getränkemarkt der Firma Getränkewelt mit rd. 200 m² ansässig; der Betrieb wurde jedoch zwischenzeitlich geschlossen. Das Sortiment ist somit derzeit mangels eines größeren Anbieters in Lengenfeld unterrepräsentiert.

63 Edeka wird die Marktfläche naturgemäß nicht an eine konkurrierende Lebensmittelkette vermieten, da in diesem Falle mit einer erhöhten Konkurrenz insbesondere für den Diska-Markt zu rechnen wäre.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengsfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Im Einzugsgebiet der Zone II, d.h. den dezentralen Lengsfelder Ortsteilen und zwei Gemeindeteilen von Treuen und Rodewisch, wird der Marktanteil deutlich absinken, da für den Einkauf dieser Waren kundenseitig nur eine geringe Zeit-/ Wegedistanz akzeptiert wird. Bei einem Marktanteil von ca. 4 % ergeben sich jährliche Erlöse mit Getränken in Höhe von etwa 0,3 Mio. EUR.

In Bezug auf die geführten Warengruppen werden in einem Getränkemarkt keine Non-Food-Sortimente angeboten, die verkauften Waren beziehen sich ausschließlich auf alkoholische und nicht-alkoholische Getränke. Zuzüglich von marginalen Streuumsätze von deutlich unter 0,1 Mio. EUR ist ein jährlicher Gesamtumsatz des Getränkemarktes von maximal 1,4 Mio. EUR zu erwarten.

Tabelle 17: Marktanteilsprognose des angefragten Edeka-Getränkemarktes in der Zwickauer Straße 8

Sortiment	Einzugsgebiet	Marktpotenzial Mio. EUR	Ø Marktanteil		Umsatz	
			min. / max. %	min. Mio. EUR p.a.	max. Mio. EUR p.a.	
Getränke	Zone I	11,33	~8 / ~9		0,91	1,02
	Zone II	8,91	~3 / ~4		0,27	0,35
<i>Zwischensumme</i>		<i>20,24</i>	<i>~6 / ~7</i>		<i>1,18</i>	<i>1,37</i>
Streuumsätze					0,02	0,02
Gesamt					1,20	1,39

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Die **Raumleistung** des Getränkemarktes wird mit knapp 1.200 EUR/m² unterhalb von branchenüblichen Vergleichswerten liegen, da Getränkemärkte i.d.R. eine Flächenleistung zwischen 1.400 und 1.800 EUR/m² erreichen.⁶⁴

Tabelle 18: Prospektive Raumleistung des Edeka-Getränkemarktes

Branche	Betriebstyp	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
		Mio. EUR	m ²	EUR/m ²
Lebensmittel	Getränkemarkt	1,39	1.200	1.160

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Eine höhere Raumleistung ist für diesen Markt nicht zu erwarten, was sich aus den bereits vorstehend genannten Punkten zur Flächenleistung des Edeka-Marktes (vgl. Seite 27/28) ableitet. Ferner liegt die Fläche des geplanten Getränkemarktes mit ca. 1.200 m² vergleichsweise hoch, so dass bei dieser Größendimension mit einer deutlich abfallenden Raumleistung zu rechnen ist.⁶⁵

In Bezug auf die **Gesamtumsatzleistung** des Getränkemarktes wird dieser Betrieb mit einem Jahresumsatz von ca. 1,4 Mio. EUR einen überdurchschnittlichen Erlös erzielen, da Getränkemärkte bundesweit einen durchschnittlichen Umsatz von ca. 0,7 Mio. EUR je Markt erreichen.⁶⁶ Somit ist eine weitere Erlössteigerung – gerade auf Grund des limitierten Einzugsgebietes – nicht realistisch.

⁶⁴ vgl. BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2020, Seite 15 – vgl. auch Anlage 4.

⁶⁵ Der Branchenwert der Raumleistung bezieht sich bei Getränkemärkten auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 400 m². Bei einer höheren Verkaufsfläche ist grundsätzlich mit einer sinkenden Raumleistung zu rechnen; der Raumleistungswert ist je nach Größe der Verkaufsfläche anzupassen.

⁶⁶ In Deutschland waren im Jahr 2021 insgesamt 8.995 Getränkemärkte aktiv, die einen Umsatz von 6,20 Mrd. EUR erzielt haben. Demnach errechnet sich ein Durchschnittsumsatz von 0,69 Mio. EUR je Getränkemarkt.
Quelle: Statista GmbH Hamburg 2023, Anzahl der Getränkefachmärkte in Deutschland 2021 / Bruttoumsatz von Getränkefachmärkten in Deutschland 2021.



Mit Blick auf die **Umsatzherkunft** des Getränkemarktes ist zu konstatieren, dass ein solcher Betrieb⁶⁷ in Lengenfeld nicht ansässig ist. Folglich werden diese Sortimente u.a. in dem verlagerten Edeka-Markt an der Polenstraße und in dem Diska-Markt eingekauft; ein Teil der Nachfrage wird auch in Lebensmittelmärkten in umliegenden Städten getätigt. Nach der Inbetriebnahme des Getränkemarktes geht dessen Umsatz von rd. 1,39 Mio. EUR einerseits zu Lasten von örtlichen Anbietern in Lengenfeld (rd. 0,44 Mio. EUR), andererseits werden die Kunden auch von Lebensmittelmärkten aus der Region (rd. 0,95 Mio. EUR) abgezogen.

Die eingefügte Tabelle 19 beschreibt die **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** des neu hinzutretenden Getränkemarktes in den einzelnen Lagebereichen innerhalb von **Lengenfeld**. Mit Blick auf die Auswirkungen werden die Umsatzverluste der bestehenden Betriebe mit einem hohen Sicherheitsabstand unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit (rd. 10 %) liegen. Folglich ist die Absiedlung von bestehenden Anbietern mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Die Umsatzumlenkungen werden maßgeblich von den beiden Lebensmittelmärkten Edeka und Diska zu verkraften sein. Da in beiden Betrieben lediglich die Warengruppe alkoholische und nicht-alkoholische Getränke betroffen sein wird, ist mit Blick auf den Gesamtumsatz dieser Märkte mit einer geringen monetären Beeinträchtigung zu rechnen. Eine Betriebsaufgabe ist daher auszuschließen, zumal die Edeka-Regionalgesellschaft als Betreiber aller Märkte die wechselseitigen Beeinträchtigungen ebenfalls als verkraftbar bzw. marginal einstuft.

Tabelle 19: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Edeka-Getränkemarktes in Lengenfeld

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	0,35	0,00	n.n.
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	4,14	0,10	2,4
Streulagen Kernstadt	8,92	0,34	3,8
Dezentrale Ortsteile	0,73	0,00	n.n.
Gesamt	14,14	0,44	3,1

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Anmerkung: Bei den Erlösen der jeweiligen Handelslage wurden die Umsatzverluste – ausgelöst durch die erweiterte Verkaufsfläche des Edeka-Marktes – von den jeweiligen Bestandsumsätzen subtrahiert (vgl. Tab. 14). Im Gegenzug wurde der von Edeka zu erwartende Umsatz (rd. 8,03 Mio. EUR) zu der Handelslage „Streulagen Kernstadt“ hinzugerechnet.

Nach der Verlagerung des Edeka-Marktes wird auch weiterhin ein Teil der Lebensmittelnachfrage an umliegende Standorte abfließen; die prospektive Zentralität des Lebensmittelhandels wird gemäß der Modelrechnung bei lediglich rd. 64 % liegen, der Umsatzabfluss aus dem Einzugsgebiet wird etwa 7,4 Mio. EUR betragen (vgl. Tab. 16). Folglich geht auch mit der Ansiedlung des Getränkemarktes ein Teil des Umsatzes zu Lasten von **Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets**; d.h. auf Grund des neuen und attraktiven Getränkemarktes erwerben lokale Kunden verstärkt diese Waren vor Ort in Lengenfeld und kaufen diese Waren nicht in anderen Lebensmittelmärkten – vor allem in Großbetriebsformen mit einem entsprechenden Getränkeangebot – ein.

Die Lebensmittelanbieter außerhalb des zonierten Einzugsgebietes werden in Summe einen annualisierten Umsatzverlust von rd. 0,9 Mio. EUR zu verkraften haben; dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatzumlenkungsbetrag von unter 1 %, der mit einem hohen Abstand unter dem Schwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 9) rangiert. Folglich ist einer nicht-spürbaren Intensivierung des Wettbewerbs innerhalb dieser Orte auszugehen ist, wobei diese Erlösrückgänge im Rahmen einer unterjährigen Umsatzschwankung im Lebensmittelhandel liegen. Eine Schließung von Lebensmittelmärkten in den umseitig benannten Orten infolge der Eröffnung des Getränkemarktes in Lengenfeld ist – auch im Zusammenspiel

67 In Lengenfeld ist an der Reichenbacher Straße lediglich ein kleiner Getränkeshop ansässig.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengendorf in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

mit der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes – auszuschließen; insbesondere können Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht eintreten. Dies ergibt sich einerseits aus der geringen Umsatzumlenkungsquote, andererseits aus der Tatsache, dass die benannten Lebensmittelmärkte überwiegend an dezentralen Standorten platziert wurden und nicht in der jeweiligen Stadtmitte liegen.

Tabelle 20: Prognostizierte Umsatzumlenkungen in Orten außerhalb des Einzugsgebiets

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Reichenbach (Kaufland, REWE [2x], Aldi, Lidl, Netto [2x], Penny, Norma, Diska; insgesamt rd. 11.110 m² VK)	53,50	0,42	0,8
Kirchberg (REWE, Edeka, Aldi, Netto, Penny, Norma; insgesamt rd. 6.610 m² VK)	28,70	0,18	0,6
Rodewisch (Kaufland, Lidl, Netto, Diska; insgesamt rd. 7.520 m² VK)	30,75	0,27	0,9
Treuen (Lidl, Netto [2x], Norma; insgesamt rd. 3.170 m² VK)	15,94	0,08	0,5
Gesamt	128,89	0,95	0,7

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Anmerkung: Bei den Erlösen der jeweiligen Handelslage wurden die Umsatzverluste – ausgelöst durch die erweiterte Verkaufsfläche des Edeka-Marktes – von den jeweiligen Bestandsumsätzen subtrahiert (vgl. Tab. 15).

Die wirtschaftliche Auslastung sowohl des in Rede stehenden Getränkemarktes als auch der bestehenden Lebensmittelanbieter ist vollständig durch die lokale Nachfrage in dem Einzugsgebiet abgedeckt, die ausgewiesenen Kunden- und auch Umsatzrückholungen sind als „legitim“ einzustufen und dienen der verstärkten Bindung der lokalen Kaufkraft in Lengendorf. Die **prospektive Zentralität** weist auch nach der Nachnutzung des Edeka-Marktes durch einen Getränkemarkt mit **rd. 68 %** auf einen Umsatzabfluss hin, dieser ist auf rd. 6,4 Mio. EUR zu quantifizieren.

Fazit: Infolge der Nachnutzung des Edeka-Marktes in der Zwickauer Straße durch einen Getränkemarkt sind keine schädlichen Auswirkungen auf lokale Lebensmittelanbieter in Lengendorf und auch Lebensmittelmärkte in umliegenden Orten zu erwarten; insbesondere werden Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht eintreten.

Die Nachbelegung des Edeka-Altstandortes in der Zwickauer Straße ist auch durch einen Non-Food-Fachmarkt möglich, wobei unter Berücksichtigung der geringen gesamtstädtischen Flächendichte in Lengendorf (vgl. Seite 9) in verschiedenen Branchen Ansiedlungsbedarfe bestehen.



7. Zusammenfassung

Abschließend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zusammengefasst.

- Die Stadt Lengenfeld (rd. 7.000 Einwohner) ist im sächsischen Vogtlandkreises verortet und wird als Grundzentrum eingestuft. In Lengenfeld agieren knapp über 30 Handelsbetriebe auf einer **Verkaufsfläche** von ca. 5.400 m²; die Verkaufsflächendichte ist mit 0,8 m² je Einwohner – vor allem im Vergleich mit umliegenden Orten – als niedrig einzustufen und deutet nicht auf eine stadtübergreifende Ausstrahlung des lokalen Handels hin. In der Innenstadt von Lengenfeld ist ein zentraler Versorgungsbereich ausgebildet, der die städtebauliche und funktionale Ortsmitte für die Kleinstadt darstellt.
- Die Handelskette **Edeka** betreibt nordöstlich des Zentrums und hier in der Zwickauer Straße einen Lebensmittelmarkt. Der Betrieb entspricht mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäcker) nicht mehr den quantitativen Ansprüchen an einen modernen Supermarkt, die Filiale kann ihrem Vollsortimentsanspruch nur ungenügend Rechnung tragen.
- Am aktuellen Edeka-Standort sind keine flächenseitigen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden, daher ist eine Verlagerung des Betriebes angedacht. Der **Planstandort** befindet sich an der Polenstraße im südöstlichen Ortsausgangsbereich von Lengenfeld und umfasst das Gelände einer Industriebrache. Der Bereich unterliegt langjährig keiner qualifizierten Nutzung und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Im Rahmen der Inwertsetzung erfolgt daher eine Aufwertung dieses Quartiers.
- Die geplante Verkaufsfläche des neuen Edeka-Marktes beträgt rd. 2.294 m², hierzu addiert sich die Fläche eines Bäckerei-Cafés. Der **gestiegene Flächenbedarf** von Edeka resultiert – wie auch bei anderen Lebensmittelmärkten – aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels. Mit der erweiterten Fläche sollen auch die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner wird die Warenpräsentation im Markt durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiviert.
- Die größere Verkaufsfläche führt nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl bei Food und Non-Food nach der Erweiterung nicht wesentlich steigen wird. Mit der Edeka-Neupositionierung werden tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, das Vorhaben ist als bestands- und **zukunftssichernde Maßnahme** für diese Filiale zu werten. Durch die Verlagerung und Ertüchtigung des Marktes wird die Eigenversorgungsquote von Lengenfeld gesichert und ausgebaut.
- Das **Lebensmittelangebot** ist in Lengenfeld auf rd. 2.500 m² Verkaufsfläche organisiert; die Flächendichte von knapp 0,4 m² je Einwohner fällt für die Stadtgröße Lengenfelds und auch im Vergleich mit umliegenden Orten in der Region niedrig aus. Als Träger der Grundversorgung fungieren ein Edeka- und ein Diska-Markt; deren Angebot wird lediglich durch kleinformatische Lebensmittelanbieter arrondiert, so dass für die lokalen Bewohner eine limitierte Auswahlvielfalt existiert.
- Der prospektive **betriebliche Einzugsbereich** des verlagerten Edeka-Marktes erstreckt sich über Lengenfeld und zwei umliegende Kommunen in der Region. Der Lebensmittelmarkt kann auf ein Einwohnerpotenzial von etwa 8.000 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 20,2 Mio. EUR verfügen. Die Zentralität des Lebensmittelhandels liegt innerhalb des zonierten Einzugsgebietes bei etwa 55 %, mit rd. 9,2 Mio. EUR zeigt sich aktuell ein hoher Kunden- und auch Kaufkraftabfluss aus diesem Bereich.
- Der angefragte Edeka-Markt besitzt kein Alleinstellungsmerkmal bzw. kann **keine wesentliche überörtliche Strahlkraft** entfalten, so dass eine Beeinträchtigung umliegender Handelsstandorte außerhalb des zonierten Einzugsgebietes nicht möglich ist. Das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region wird durch die geplante Marktverlagerung nicht tangiert.

- Der verlagerte bzw. erweiterte Edeka-Supermarkt wird in seiner Konfiguration von ca. 2.294 m² Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel in seinem Einzugsgebiet einen durchschnittlichen **Marktanteil** von maximal rd. 31 % erzielen. Der jährliche Umsatz der Edeka-Filiale wird bei etwa 7,8 Mio. EUR liegen; mit einer Flächenleistung von ca. 3.400 EUR/m² wird unter Berücksichtigung der Marktgröße und der lokalen Kaufkraftsituation ein ortsüblicher bzw. standortgerechter Wert erreicht.
- Der Großteil des Edeka-Umsatzes stammt aus der Kunden- und auch Umsatzmitnahme von seinem Altstandort in der Zwickauer Straße. Die zusätzlichen Erlöse des Lebensmittelmarktes werden naturgemäß aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des beantragten Marktstandortes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Betriebe in dem Einzugsgebiet hinweg bei durchschnittlich rd. 6 % und erreichen einzelbetrieblich für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt.
- Die Berechnung der Zentralität zeigt, dass Kunden aus dem Einzugsgebiet einen großen Teil ihrer Lebensmittelnachfrage außerhalb von Lengenfeld decken. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund des erweiterten und attraktivierten Angebots verstärkt ihre Nachfrage vor Ort in dem projektierten Edeka-Markt tätigen, so dass mit einer **legitimen Rückholung von abfließender Kaufkraft** zu rechnen ist. Die Umsätze, die Lebensmittelmärkten in umliegenden Orten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich ihrer sehr geringen Höhe von durchschnittlich rd. 1 bis 2 % nicht zu einer Absiedlung von bestehenden Betrieben führen.
- Bei einer Nachnutzung des Edeka-Marktes in der Zwickauer Straße durch einen **Getränkemarkt** sind keine schädlichen Auswirkungen auf lokale Lebensmittelanbieter in Lengenfeld und auch Lebensmittelmärkte in umliegenden Orten zu erwarten. Seitens der Edeka wird neben der Eigennutzung auch eine Untervermietung an einen **Non-Food-Anbieter** favorisiert; auf Basis der geringen Flächendichte in Lengenfeld zeigen sich verschiedene Ansiedlungsbedarfe.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind.
 - Eine negative Beeinträchtigung von Bestand und Entwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches ist – auch unter Berücksichtigung der Nachbelegung des Edeka-Marktes durch einen Getränkemarkt – auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen, was sich aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diesen Bereich ableitet.
 - Ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung ist mit hoher Sicherheit auszuschließen, da eine vorhabenausgelöste Absiedlung von Lebensmittelanbietern in wohnortnahen Versorgungslagen nicht anzunehmen ist.

Das vorstehende Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens sowie als Abwägungsgrundlage in dem einzuleitenden Bebauungsplanverfahren.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Projektleitung

Erfurt, 5. Januar 2024



Anlage 1: Schreiben der Edeka-Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen



EDEKA
Grundstücksgesellschaft
Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH

EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordb.-Sachsen-Thüringen mbH • 97227 Rottendorf

Stadt Lengsfeld
z. Hd. Herrn Brandt
Hauptstraße 1
08485 Lengsfeld

Nachnutzung EDEKA-Standort Zwickauer Straße 8, 08485 Lengsfeld

Sehr geehrter Herr Brandt,

die EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH ist Mieterin des o.g. Objektes und besitzt folglich Mietzahlungsverpflichtungen für viele weitere Jahre. Es ist deshalb in unserem eigenen Interesse, dass ein Leerstand vermieden wird. Eine Nachnutzung durch einen hauseigenen Getränkemarkt wäre ebenso wie eine Untervermietung an einen branchenfremden Mieter außerhalb des Lebensmittelhandels denkbar.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 
Jan Hasek
Regionalleiter Expansion

i. A. 
Tim-Bix Schuster
Junior Gebietsleiter Expansion

Brief- und Rechnungsanschrift
97227 Rottendorf

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: JH/TBS

Ihre Kontaktperson:
Jan Hasek
Tim-Bix Schuster

Abteilung:
Expansion

Telefon: 0351 8022830
Mobil: 0151 20969561
0151 17561243
E-Mail: jan.hasek@edeka.de
tim-bix.schuster@edeka.de

Datum: 28.08.2023

EDEKA
Grundstücksgesellschaft
Nordbayern-Sachsen-Thüringen
mbH

Firmensitz
Edekastraße 3, 97228 Rottendorf
Telefon: 0930228-0

Handelsregister
Register: Amtsgericht Würzburg
Nummer: HRB 288
USt-ID-Nr.: DE229411956

Geschäftsführer
Sebastian Kohmann
Gert Lehmann
Christian Remy

EDEKABANK AG Hamburg
IBAN: DE71 2009 0700 3443 1320 01
BIC: EDEKDE33

Wir ♥ Lebensmittel.



Anlage 2: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH)

Convenience- oder Nachbarschaftsladen

- kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 400 m²
- eng begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs zu einem eher hohen Preisniveau
- häufig gekennzeichnet durch ergänzende Dienstleistungen (bspw. Lotto-Toto, Reinigung, Postservice)
- Lage i.d.R. an einem wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort
- Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden möglich

Lebensmittel-SB-Markt („Kleiner Supermarkt“)

- „Kleiner Supermarkt“ meist zwischen 400 bis 800 m² Verkaufsfläche mit einem eingeschränkten Sortiment
- in kleinen Orten oder in verdichteten Wohnquartieren von Großstädten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Discounter rentabel ist

Beispiele: nah & gut, nahkauf, Um's Eck, nah & frisch, Markttreff, Ihr Kaufmann, CAP

Lebensmittel-Discountmarkt

- meist Betriebsgrößen zwischen 700 und 1.200 m² Verkaufsfläche
- ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, ab 800 Artikel bei Hard-Discountern (z.B. Aldi, Norma), ca. 1.500 bis 2.500 Artikel bei Soft- bzw. Markendiscountern (z.B. Lidl) und ca. 4.000 Artikel bei Supermarkt-Discounter-Hybriden (z.B. Netto Marken-Discount)
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 10 bis 15 % (Non-Food I + II)
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke), seit geraumer Zeit kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch, Backwaren)
- ohne Bedienungsabteilungen (Ausnahme: einige Filialen von Netto Marken-Discount) und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv

Beispiele: Aldi, Lidl, Penny, Netto Marken-Discount, Norma, Netto (Salling Group, Dansk Supermarked), NP, Diska

Supermarkt

- Betriebsgrößen meist zwischen 1.200 bis 2.000 m², aktuelle Konzepte ab 1.800 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, i.d.R. mit Bedientheken
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 5 bis 10 % (Non-Food I + II)
- Standorte in verkehrsgünstigen Lagen mit Wohngebietsorientierung sowie in Einkaufszentren
- als „City-Supermarkt“ in gut hochfrequentierten und verdichteten Stadtteillagen von Großstädten auf geringeren Verkaufsflächen von 400 bis 800 m²
- hohe Kompetenz im Frische-Bereich

Beispiele: REWE (nahkauf), Edeka, tegut, Combi



Verbrauchermarkt („Großer Supermarkt“)

- Verkaufsfläche von 2.500 bis 5.000 m²
- breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 bis 40 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 25 bis 50 %
- autokundenorientierter Standort bzw. in Einkaufszentren
- ab ca. 5.000 m² Übergang zum Betriebstyp SB-Warenhaus

Beispiele: E-Center/Herkules, Kaufland, REWE-Center, Famila, HIT

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m²
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 bis 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 50 bis 60 %
- ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst
- hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik
- autokundenorientierter, häufig peripherer Standort
- häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration

Beispiele: Globus, Marktkauf, real



Anlage 3: Differenzierung Non-Food-Sortimente / Umsatzverteilung Food/Non-Food im LEH

Non-Food I

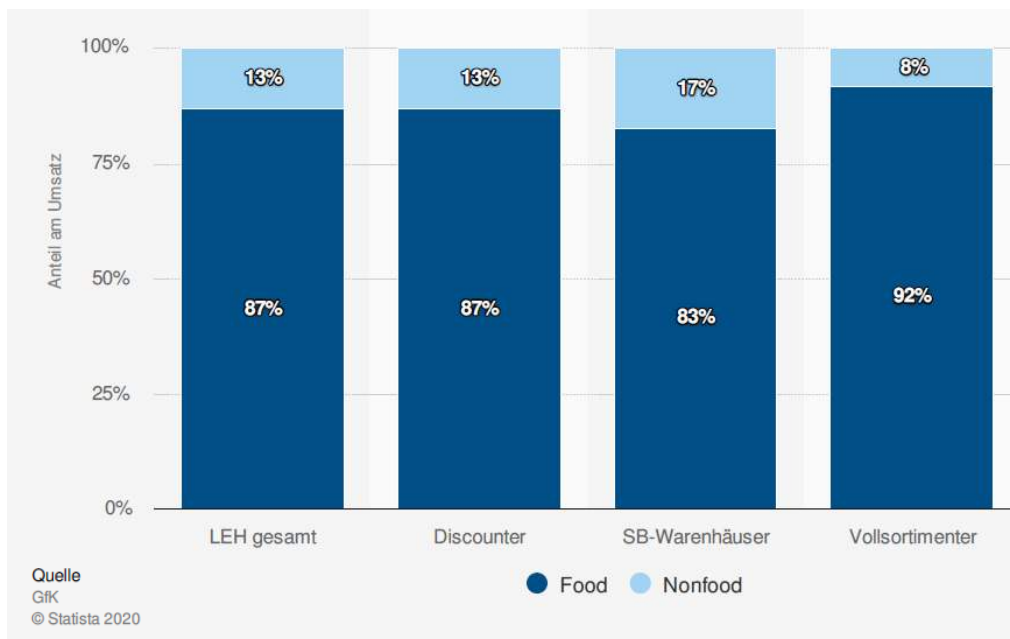
Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-/ Kleiderpflege, Hygieneartikel, Hygienepapiere, Säuglingspflege, Watte, Verbandsstoffe, Haar-/ Haut-/ Mund- und Körperpflege, Sonnen- und Insektenschutz, Kosmetika, Fußpflegemittel, Tiernahrung, Tierpflegeartikel u.ä.

Non-Food II

Textilien, Heimtextilien, Kurzwaren, Schuhe, Lederwaren, Koffer, Schirme, Haushaltswaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Camping-/ Garten- und Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und -artikel, Elektrogroßgeräte, Schmuck, Foto, Uhren, Brillen, Spielwaren, Papier-/ Büro- und Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, EDV, Kommunikation, Do-it-Yourself-Artikel (Baumarktartikel), Eisenkurzwaren, Farben, Lacke, Autozubehör, Fahrradzubehör, Blumen, Pflanzen, Samen, Düngemittel, Insektizide, Sonstiges wie Möbel und Sanitärbedarf u.ä.

Quelle: EHI Retail Institute Köln, 2006

Umsatzverteilung des Food- und Nonfood-Sortiments im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland





Anlage 4: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Lebensmittelhandel nach Betriebstypen

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m² p.a.	€/m² p.a.	€/m² p.a.
SB-Warenhäuser nur Food-Abteilung	6.600	7.100	7.600
nur Non-Food-Abteilung	2.000	2.500	3.000
Verbrauchermärkte nur Food-Abteilung	5.100	5.600	6.100
nur Non-Food-Abteilung	1.500	2.000	2.500
Große Supermärkte (ab 2.500 Verkaufsfläche)	3.300	4.000	4.300
Supermärkte (bis 2.500 Verkaufsfläche)	3.300	3.600	4.100
Discounter	3.800	4.800	5.800
SB-Märkte	3.600	4.100	4.600
City-Supermärkte	3.800	4.300	4.900
Metzgereien	6.800	7.300	7.800
Bäckereien	4.500	5.000	5.500
Getränkemärkte	1.400	1.600	1.800

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des geplanten Edeka-Vorhabens in Lengenfeld4
 Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Lengenfeld im Vergleich7
 Tabelle 3: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Lengenfeld9
 Tabelle 4: Räumliche Verteilung des Handelsbestandes in Lengenfeld12
 Tabelle 5: Marktpotenzial der projektrelevanten Branche Lebensmittel im Einzugsgebiet20
 Tabelle 6: Flächendichte des Lebensmittelhandels in Lengenfeld21
 Tabelle 7: Angebotsnetz des Lebensmitteleinzelhandels in Lengenfeld23
 Tabelle 8: Zentralität des Sortiments Lebensmittel in dem untersuchten Einzugsgebiet23
 Tabelle 9: Orientierungswerte der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben24
 Tabelle 10: Marktanteilsprognose der prüfungsrelevanten Edeka-Filiale in der Polenzstraße 48a26
 Tabelle 11: Prospektive Raumleistung des Edeka-Marktes27
 Tabelle 12: Umsatzplanung des Backshops29
 Tabelle 13: Umsatzherkunft der neu aufgestellten Edeka-Filiale30
 Tabelle 14: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des erweiterten Edeka-Marktes in Lengenfeld33
 Tabelle 15: Prognostizierte Umsatzumlenkungen in Orten außerhalb des Einzugsgebiets39
 Tabelle 16: Zentralität des Sortiments Lebensmittel in Einzugsgebiet (IST – PLAN)40
 Tabelle 17: Marktanteilsprognose des angefragten Edeka-Getränkemarktes in der Zwickauer Straße 8 ...42
 Tabelle 18: Prospektive Raumleistung des Edeka-Getränkemarktes42
 Tabelle 19: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Edeka-Getränkemarktes in Lengenfeld43
 Tabelle 20: Prognostizierte Umsatzumlenkungen in Orten außerhalb des Einzugsgebiets44

Kartenverzeichnis

Karte 1: Raumstruktur Planungsregion Chemnitz (Ausschnitt)6
 Karte 2: Strukturprägende Handelslagen/ -betriebe in der Lengenfelder Kernstadt (Skizzierung)10
 Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich in Lengenfeld13
 Karte 4: Mikroörtliche Lage des Planstandortes an der Polenzstraße 48a in Lengenfeld15
 Karte 5: Wettbewerbsstandorte im regionalen Umfeld von Lengenfeld und 5-Minuten-Fahrzeitzone17
 Karte 6: Zonierung des Einzugsgebiets des neu positionierten Edeka-Marktes18
 Karte 7: Abgrenzung Untersuchungsraum und Skizzierung strukturprägender Lebensmittelmärkte38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektareal in der Polenzstraße 48a in Lengenfeld3
 Abbildung 2: Lageplan (Entwurf) der neu positionierten Edeka-Filiale in der Polenzstraße 48a3
 Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern8
 Abbildung 4: Verkaufsflächendichte (m² Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte9
 Abbildung 5: Exemplarische städtebauliche Situation in der Lengenfelder Innenstadt11
 Abbildung 6: Verkaufsflächendichte (m² Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte21
 Abbildung 7: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Lengenfeld (Auswahl)22
 Abbildung 8: Beispiele für Leerstandsflächen im Lengenfelder Zentrum35



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Schreiben der Edeka-Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen47
Anlage 2: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH).....48
Anlage 3: Differenzierung Non-Food-Sortimente / Umsatzverteilung Food/Non-Food im LEH.....50
Anlage 4: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Lebensmittelhandel nach Betriebstypen51