

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Böhlen (Fortschreibung 2023)

für die

Stadt Böhlen

Karl-Marx-Straße 5

04564 Böhlen

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz

(Gesamtleitung)

Humangeographie M.Sc. Richard Engel

(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21

04105 Leipzig

Deutschland

Tel +49 341 98386-732

Fax +49 341 98386-80

E-Mail horn@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 Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. 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. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	4
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Böhlen	6
2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung	6
2.2. Siedlungs- und Standortstruktur innerhalb des Stadtgebietes	8
2.3. Einzugsgebiet des Böhleener Einzelhandels	9
3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030	11
3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	11
3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2022	12
3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030	15
4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Böhlen	17
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	17
4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet Böhlen nach Standortlagen	19
4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Böhlen	23
4.4. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept.....	25
5. Einzelhandelsstandortkonzept Böhlen	39
5.1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Böhlen	39
5.2. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung	40
5.3. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	42
6. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Böhlen	52
6.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente	52
6.2. Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels durch den „Böhleener Nachbarschaftsladen“	54
6.3. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Böhleener Liste“	57
6.4. Leitlinien zur Umsetzung des Konzeptes der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Böhlen	62
7. Anlage Zentrenpässe	I

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Quantitative Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Böhlen	17
Abbildung 2: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf	18
Abbildung 3: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile differenziert nach Böhlemer Einzelhandelsstandorten.....	19
Abbildung 4: Begriff der qualifizierten Grundversorgung	25
Abbildung 5: Lageplan Vorhaben Röthaer Straße 51 in der Stadt Böhlen	28
Abbildung 6: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Böhlen.....	43
Abbildung 7: Ansichten zum A-Zentrum Innenstadt Böhlen.....	47
Abbildung 8: Ansichten zum C-Zentrum Grundversorgungszentrum Röthaer Straße.....	49
Abbildung 9: Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Böhlemer Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur	55
Abbildung 10: Verteilung der Böhlemer Nachbarschaftsläden und der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur	56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose Stadt Böhlen im regionalen Vergleich	11
Tabelle 2: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Böhlen nach Warengruppen 2022	13
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet nach Warengruppen 2022	14
Tabelle 4: Nachfrageentwicklung in der Stadt Böhlen bis 2030	16
Tabelle 5: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen in Böhlen	21
Tabelle 6: Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen in Böhlen.....	22
Tabelle 7: Kaufkraftbindung des Böhlemer Einzelhandels im Stadtgebiet	23
Tabelle 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet in den Kernsortimenten von Lebensmittelmärkten.....	24
Tabelle 9: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet und Einzugsgebiet von Böhlen	27
Tabelle 10: Verkaufsflächendimensionierung Vorhaben an der Röthaer Straße 51 in der Stadt Böhlen.....	28
Tabelle 11: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet und Einzugsgebiet von Böhlen nach Realisierung Planvorhaben.....	31
Tabelle 12: Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt.....	32
Tabelle 13: Resultierende Flächenproduktivitäten im Planvorhaben	34
Tabelle 14: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe	36

Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung Böhlen	6
Karte 2: Lage und verkehrliche Anbindung von Böhlen	7
Karte 3: Ortsteile der Stadt Böhlen.....	8
Karte 4: Einzugsgebiet des Einzelhandels von Böhlen	10
Karte 5: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte	26
Karte 6: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Böhlen	44
Karte 7: Räumliche Abgrenzung der Innenstadt von Böhlen	46
Karte 8: Räumliche Abgrenzung Grundversorgungszentrum Röthaer Straße.....	49

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde von der Stadtverwaltung Böhlen gemäß Vertrag vom 2. März 2023 mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt.

Aus dem Jahr 2018 liegt der Stadt Böhlen ein Einzelhandelskonzept vor, welches die Entwicklungsperspektiven der Einzelhandelsstruktur und somit maßgeblicher Standorte, eingeordnet in die Nachfrageentwicklung, aufzeigt. Im Mittelpunkt des Entwicklungskonzeptes stehen die Perspektiven und Ziele der Innenstadt von Böhlen sowie die Sicherung der Nahversorgung. In der Gesamtheit ist die konzeptionelle Grundlage auf die Etablierung eines leistungsstarken Einzelhandelsstandortes ausgerichtet. Die Stadt Böhlen ist gemeinsames Grundzentrum mit Zwenkau und hat entsprechende zentralörtliche Funktionen wahrzunehmen, die eng mit der Einzelhandelsentwicklung verknüpft sind.

Die angestrebte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultiert zum einen aus einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung, die sich auch in einem aktuellen Planvorhaben widerspiegelt, zum anderen haben sich auch städtebauliche Rahmenbedingungen geändert.

Die Dynamik des Einzelhandels setzt sich weiter fort. In diesem Kontext steht auch das aktuelle Planvorhaben eines Grundversorgungszentrums an der Röthaer Straße. Als Neuansiedlungen sind ein EDEKA-Supermarkt mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche und ein ALDI-Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt mit jeweils ca. 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Der Projektstandort, an dem ehemals bereits ein EDEKA-Markt vorhanden war, wird aktuell gewerblich genutzt. Dieses Planvorhaben berührt die städtebaulichen Zielvorstellungen, lenkt diese in deutlich stärkerem Maße auf eine konzentriert zentrenbasierte Versorgungsstruktur, diese Entwicklung ist im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen und entsprechend auszugestalten.

Die Aufgabe umschließt eine Gesamtbetrachtung aller Einzelhandelsstandorte Böhlens mit zentrenrelevanten und (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird die Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation bilden. Darauf aufbauend gilt es, unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter Strukturveränderungen und Trends, standortspezifische Zielkonzepte und eine Zentren- und Standortstruktur für Böhlen zu erarbeiten, die eine zukunftsfähige Ausrichtung des Einzelhandelsstandortes gewährleisten. In diesem Kontext erfolgt eine detaillierte Prüfung und Bewertung des vorliegenden Planvorhabens im Stadtgebiet von Böhlen. Es gilt die Funktion der Standorte und die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf den bisherigen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich sowie auf die Nahversorgung zu prüfen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes wird auch weiterhin die fachliche Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet gelegt. Die Empfehlungen sollen maßgebliche Entscheidungsgrundlage bei Planungsprozessen bilden.

Die praxisnahe Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden gewährleistet, der das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Fortschreibung schließt auch eine Überprüfung der Ansiedlungsleitsätze ein, welche eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen bilden. Im Kontext der ortsspezifischen Liste (Böhlener Liste), mit der die Festlegung zentrenrelevanter Sortimente erfolgt, wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet. Die Liste wird folglich ebenfalls einer Überprüfung unterzogen. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, eine fachlich determinierte Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in Böhlen zu erarbeiten. Damit entsteht Transparenz sowie Sicherheit für Investoren aber auch Rechtssicherheit für die Kommune. Wesentliche Schwerpunkte der aktuellen Fortschreibung sind somit:

- Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Böhlen mit Konkretisierung des Einzugsgebietes für den Einzelhandel

- Darstellung der Nachfrage- und Angebotssituation
- Steuerung einer flächendeckenden Nahversorgung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung von Böhlen
- Erstellung der „Böhlemer Liste“ zentrenrelevanter Sortimente
- Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption mit Entscheidungsmatrix
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Analyse beinhaltet die Darstellung und Bewertung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation unter Berücksichtigung räumlicher und funktionaler Aspekte, mit dem Ziel, eine Zentren- und Standortstruktur abzuleiten.

Ein besonderer Fokus richtete sich auf die Qualifizierung der wohnort- und wohnungsnahen Versorgung der Böhlemer Bevölkerung. In diesem Kontext wurden auch die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt bewertet, deren multifunktionale Weiterentwicklung erklärtes städtebauliches Ziel ist.

Das Konzept umfasst die Strategien, Ziele und Instrumente der zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsstandortentwicklung. Dazu gehören im Einzelnen:

- Leitziele
- künftige Zentrenstruktur mit Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
- zukünftige Nahversorgungsstruktur
- mögliche Ergänzungsstandorte
- Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Steuerung und zur Böhlemer Sortimentsliste

Betriebsstättenerhebung

Für die Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine Betriebsstättenerhebung durch die Bearbeiter des Konzeptes vorgenommen. Die aktuelle Verkaufsflächenerhebung der Einzelhandelsbetriebe in Böhlen schließt mit dem Stichtag 5. Mai 2023. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Böhlen bzw. des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation in der Stadt Böhlen stellen aktuelle Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research sowie die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung (IFH Köln) dar.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen
- Regionalplan Leipzig - Westsachsen
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Böhlen
- Statistische Daten der Stadt Böhlen und des Statistischen Landesamtes
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

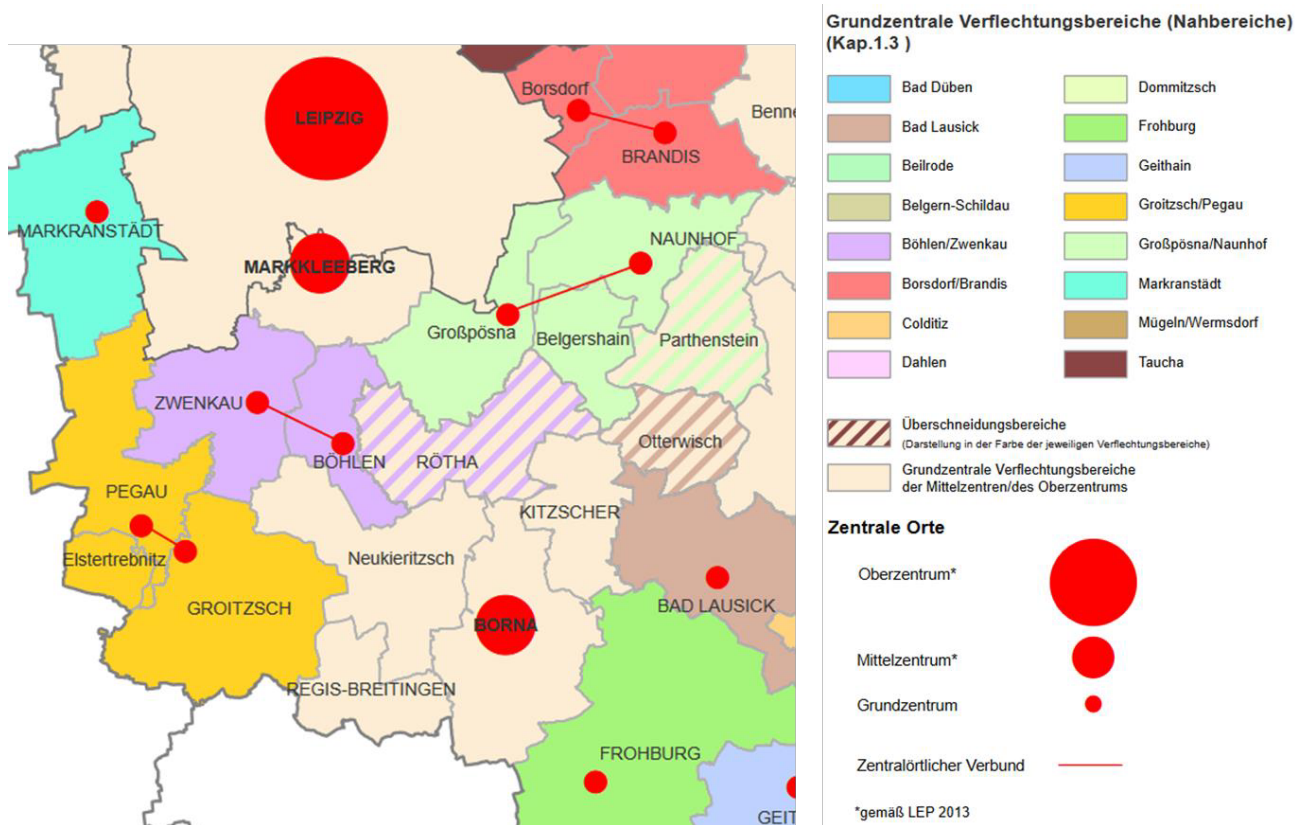
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Böhlen

2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Stadt Böhlen liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen in der Leipziger Tieflandsbucht im Landkreis Leipzig.

Zwischen der sich weiterentwickelnden Seenlandschaft südlich von Leipzig gelegen, verfügt Böhlen über eine zentrale Lage im Neuseenland. Darüber hinaus kann Böhlen von der Nähe zum Oberzentrum Leipzig profitieren, welche seit Jahren zu den am stärksten wachsenden Großstädten Deutschlands gehört. Die Entfernung zwischen Leipzig und Böhlen beträgt lediglich ca. 15 km. Insbesondere durch den Ausbau des Leipziger City-Tunnels ist die S-Bahnanbindung nach Leipzig sehr gut. Durch den weiteren Ausbau der A72 in Richtung Leipzig, wird sich die Anbindung weiter verbessern.

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung Böhlen



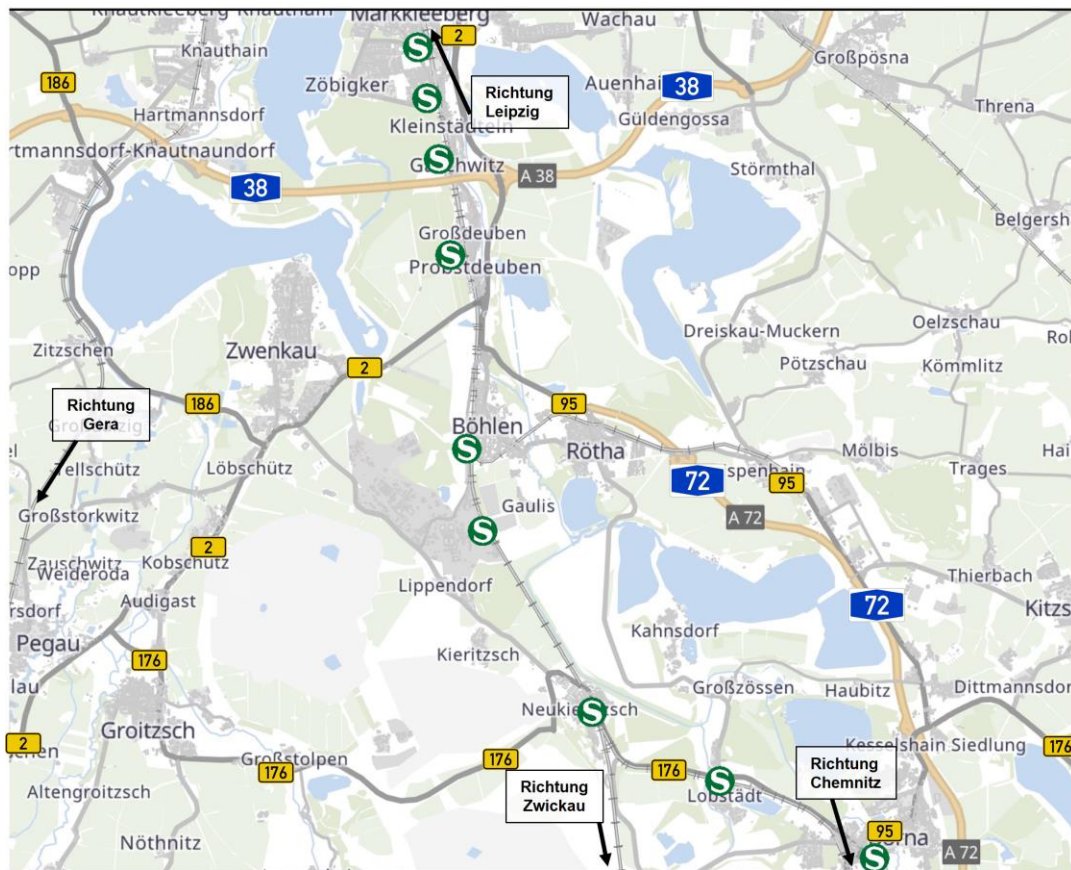
Quelle: Regionalplan Westsachsen 2021, Karte 3 Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche), Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Die zentralörtliche Gliederung sowie die raumstrukturelle Einordnung der Stadt Böhlen ist aus Karte 1 zu entnehmen. Im Regionalplan Westsachsen ist Böhlen im Verbund mit Zwenkau als Grundzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadtkerne der benachbarten Städte Böhlen und Zwenkau liegen 8 km Fahrstrecke mit dem Auto voneinander entfernt. Der Verflechtungsbereich umfasst neben der Stadt Böhlen auch die Stadt Rötha (im Überschneidungsbereich mit der Stadt Borna). Seit dem 01. August 2015 gehört zur Stadt Rötha auch die ehemalige Gemeinde Espenhain.

Ein Grundzentrum sollte lt. Regionalplan Westsachsen ein Versorgungs- und Dienstleistungszentrum darstellen, das über einen Komplex mit zentralörtlichen Einrichtungen ausgestatteten Gemeindekern verfügt.

Im Bereich des Einzelhandels wird eine qualifizierte Versorgung mit mehreren Lebensmittel-Supermärkten / Discountern und Fachgeschäften erwartet.

Karte 2: Lage und verkehrliche Anbindung von Böhlen



Räumliche Lage



Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren, die die Entwicklungsperspektiven auch des Einzelhandels prägen. Böhlen liegt im Schnittpunkt der westlichen B2 und der östlichen A72 (im Bau), welche sich im Stadtteil Großdeuben kreuzen. Die Bundesstraßen B2 und A72 sowie die Staatsstraße S72 durchqueren das Stadtgebiet von Böhlen und binden die Stadt gut an das überörtliche Verkehrsnetz an. Über die A72 erfolgt zukünftig (Fertigstellung 2026) die Anbindung an das Oberzentrum Leipzig (rd. 15 km). Die Anschlussstelle der Autobahn A38 (Göttingen-Leipzig) befindet sich unmittelbar an der nördlichen Grenze des Stadtgebietes.

Der Flughafen Leipzig/Halle liegt ca. 25 km Luftlinie und etwa 50 km Fahrstrecke (A38-A14) nordwestlich von Böhlen.

Der ÖPNV wird ausschließlich durch Linienbusse realisiert (Buslinie 101, 107, 108, 144). Ein großer Vorteil für die Mobilität der Einwohner stellt der Anschluss an die S-Bahn (S5, S5X, S6) dar. Durch den S-Bahnanschluss lässt sich das Leipziger Stadtzentrum in 20-25 Minuten erreichen.

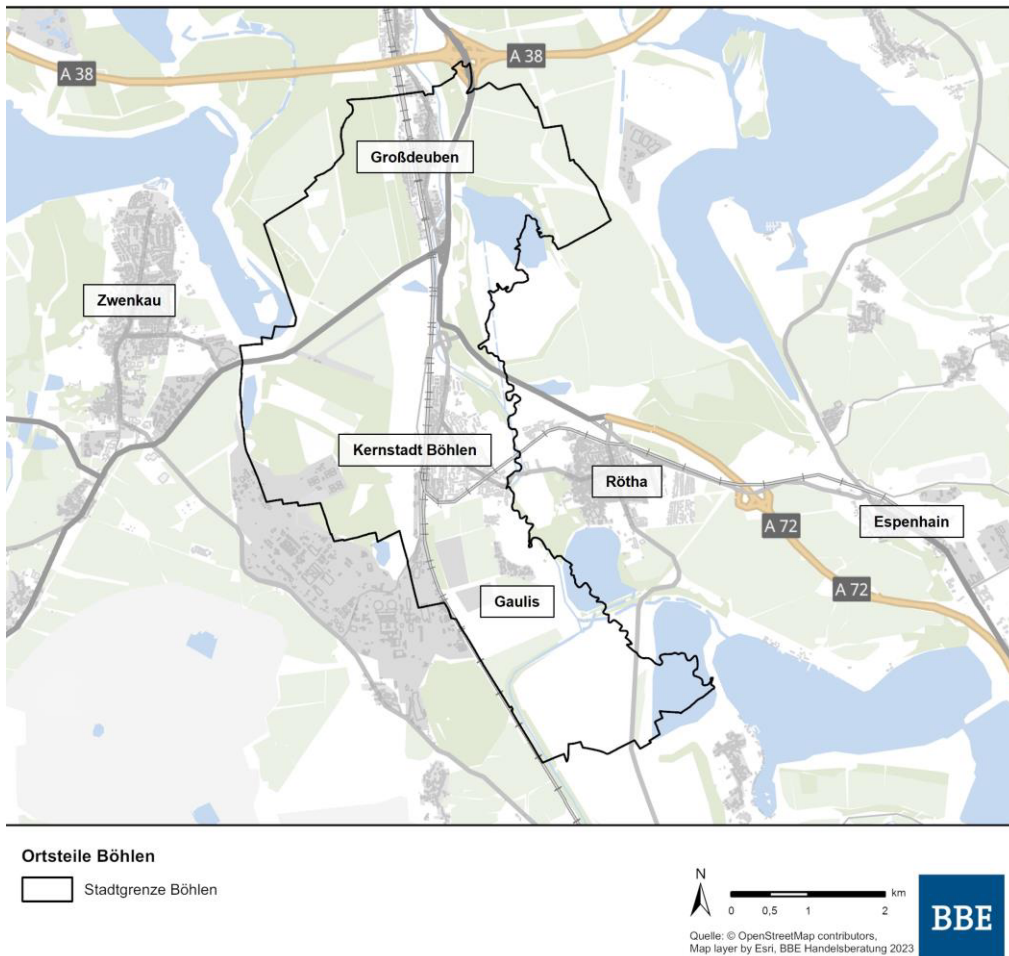
Die Stärkung grundzentraler Funktionen im Kontext mit der Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Böhlen sind zentrale Zielstellungen der Stadtentwicklung. Der Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Einzelhandel wird eine bedeutende Stellung in der Stadtplanung eingeräumt. Damit sind Fragen der Standortverteilung des Einzelhandels von besonderer Relevanz.

2.2. Siedlungs- und Standortstruktur innerhalb des Stadtgebietes

Standort- und Versorgungsstrukturen des Einzelhandels stehen im Kontext zur Struktur des Stadtraumes. Das Stadtgebiet von Böhlen gliedert sich in die Kernstadt Böhlen sowie den Stadtteil Großdeuben im Norden und den Ortsteil Gaulis im Süden. Der heutige Stadtteil Großdeuben wurde 1997 eingemeindet.

In der Kernstadt Böhlen leben rd. 72% der Bevölkerung woraus eine Konzentration der Bevölkerung auf die Kernstadt abzulesen ist. Der Stadtteil Großdeuben und der Ortsteil Gaulis weisen ca. 1.600 und ca. 250 Personen auf.¹ Die Versorgungsfunktionen und damit das Einzelhandelsangebot sind an der Siedlungsstruktur ausgerichtet. Während im Hauptort Böhlen zahlreiche Einzelhandelsanbieter vorhanden sind, verfügen sowohl der Stadtteil Großdeuben als auch der Ortsteil Gaulis über keine wohnungsnaher Versorgung.

Karte 3: Ortsteile der Stadt Böhlen



¹ GfK (2023): Einwohner nach Straßenabschnitten

2.3. Einzugsgebiet des Böhleiner Einzelhandels

Versorgungsfunktionen sind zunächst generell an der zentralörtlichen Funktion und dem raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich auszurichten. Dieser umfasst neben Böhlen und Zwenkau auch die Stadt Rötha im Überschneidungsbereich mit Borna.

Auch vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu den Mittelzentren Markkleeberg und Borna besitzt Böhlen nur ein begrenztes Einzugsgebiet.

Dessen Abgrenzung aus Sicht einer realistischen Kundenbindung erfolgt unter Berücksichtigung wesentlicher Faktoren wie z.B.:

- Einzelhandelszentralität und zu erwartende regionale Kaufkraftströme,
- Verkehrsanbindung,
- Wettbewerbssituation,
- Zeit-Distanz-Aspekte,
- Lage und Größe von Einzelhandelsstandorten bzw. Planvorhaben.

Die zu erwartende Größe des Einzugsgebietes und die Kundenbindung aus dem Umland hängen sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage. Natürlich stellt auch die Wettbewerbssituation im relevanten Umfeld einen gewichtigen Einflussfaktor dar.

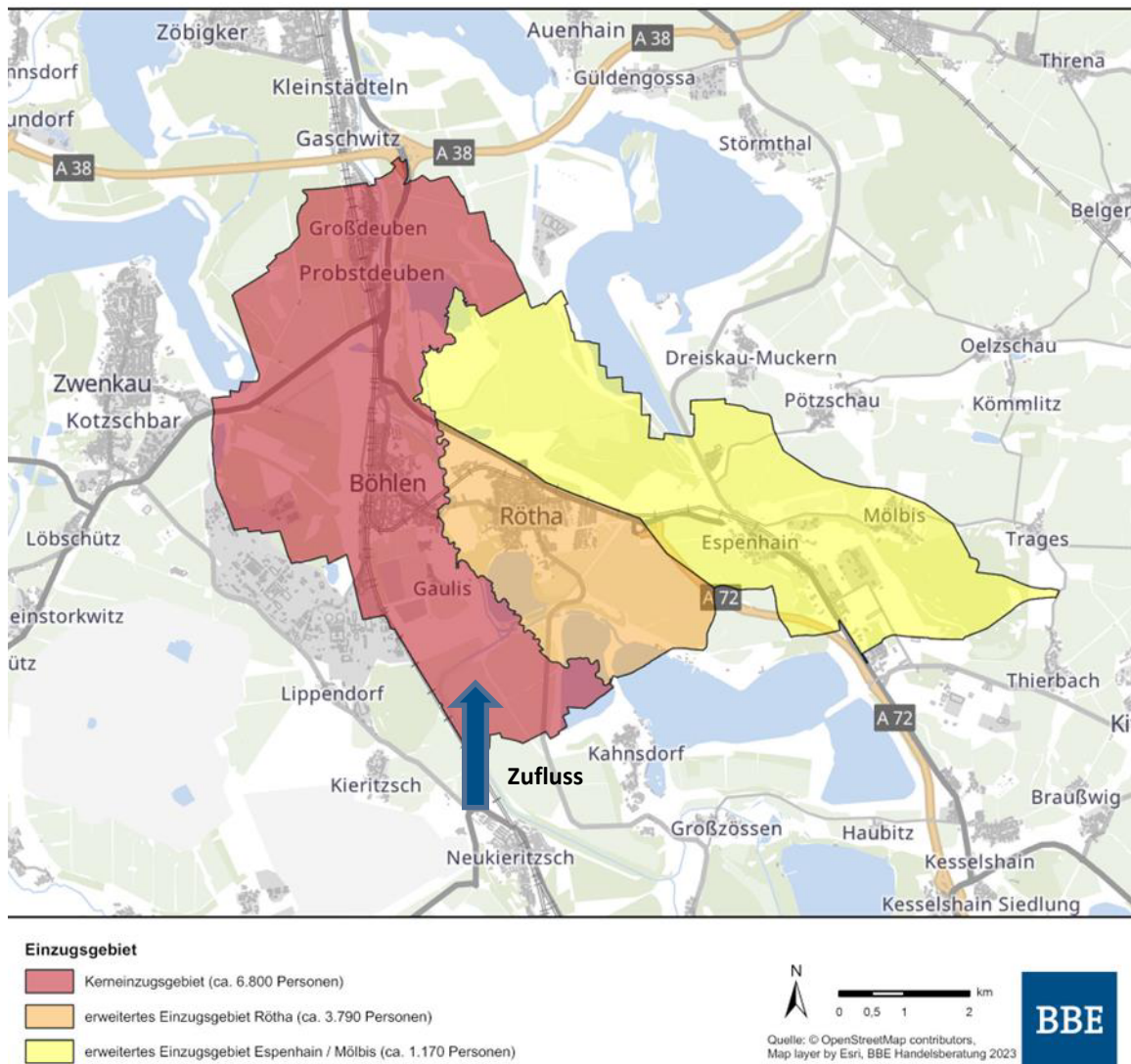
Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes der Stadt Böhlen ist die Abwägung zwischen Zeit-Distanz-Aspekten, gewachsenen regionalen Kundenbeziehungen und der Magnetwirkung von Einzelhandelsstandorten benachbarter Zentren von besonderer Bedeutung. Im Detail sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die regionale Lage im Spannungsfeld übergeordneter zentraler Orte, insbesondere die starke Ausstrahlung des Oberzentrums Leipzig, aber auch des zum grundzentralen Verbund gehörenden Stadtgebietes Zwenkaus im Westen sowie des Mittelzentrums Borna im Südosten lässt für den Böhleiner Einzelhandel generell ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet erwarten.
- Die höchste Kundenbindung (**Kerneinzugsgebiet**) besteht von der **Böhleiner Bevölkerung** selbst, Ziel ist eine möglichst hohe Eigenbindung durch die örtlichen Angebotsstrukturen.
- Die **Kernstadt Rötha** ist als **erweitertes Einzugsgebiet** einzustufen, mit geringerer aber gewachsener Kundenorientierung nach Böhlen. Zwar gibt es auch in Rötha bspw. einen EDEKA-Markt, allerdings verfügt die Stadt Böhlen über ein breiteres Handelsangebot.
- Die Bevölkerung der **Ortsteile Espenhain** und **Mölbis** findet im Mittelzentrum Borna einen stärkeren Besatz vor, so dass vordringliche Einkaufsbeziehungen der dortigen Bevölkerung stärker nach Borna, bzw. durch die gute Erreichbarkeit nach Markkleeberg bzw. Leipzig bestehen. Dennoch ist insbesondere bei Realisierung des aktuellen Vorhabens an der Röthaer Straße mit einer Kundenorientierung nach Böhlen zu rechnen, so dass Espenhain und Mölbis ebenfalls als erweiterte Einzugsgebietszone zu bewerten ist, mit allerdings geringerer Kundenbindung im Vergleich zur Kernstadt Böhlen.
- In Zwenkau existiert ein vergleichbares Einzelhandelsangebot wie in Böhlen, weshalb nur in Ausnahmefällen ein wechselseitiger Austausch von Kundenbeziehungen mit Zwenkau zu erwarten ist.

- Insgesamt umfasst das in Karte 4 abgegrenzte Einzugsgebiet ein Potenzial von rd. 11.760 Personen.²
- Entwicklungskonzepte und Standortfragen des Böhlener Einzelhandels müssen sich an den Versorgungsfunktionen als Grundzentrum ausrichten.

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Böhlen liegen die Bindungschancen vorrangig in der legitimen Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft.

Karte 4: Einzugsgebiet des Einzelhandels von Böhlen



² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): Bevölkerungszahlen zum Stand 30.09.2022

3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030

3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Zum 30. September 2022 lebten in der Stadt Böhlen nach den Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaats Sachsen 6.804 Personen. Die Versorgungsfunktionen des Böhleiner Einzelhandels konzentrieren sich zunächst auf eine möglichst hohe Eigenbindung des örtlichen Potenzials.

Die Stadt Böhlen verzeichnete in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von 1,9% (vgl. Tabelle 1). Gerade im Vergleich zu früheren Bevölkerungsprognosen war die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren deutlich positiver. So kann Böhlen durch die verbesserten Rahmenbedingungen profitieren, dazu zählen die optimierte Anbindung an die stark wachsende Stadt Leipzig, die positive Entwicklung des Neuseenlandes und auch der Ausbau der A72. In der benachbarten Stadt Rötha war die Bevölkerungsentwicklung mit einem Anstieg um 10,2% seit 2012 noch weitaus stärker, so dass beide Städte im Gegensatz zum Landkreis Leipzig (-1,1%) eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose Stadt Böhlen im regionalen Vergleich

Bevölkerungs- entwicklung	Stadt Böhlen		Stadt Rötha		Landkreis Leipzig	
	abs.	Entwicklung zum Vorjahr in %	abs.	Entwicklung zum Vorjahr in %	abs.	Entwicklung zum Vorjahr in %
31.12.2012	6.676	100,0%	5.930	100,0%	263.485	100,0%
31.12.2013	6.606	99,0%	5.971	100,7%	257.596	97,8%
31.12.2014	6.627	99,3%	6.157	103,8%	257.647	97,8%
31.12.2015	6.770	101,4%	6.118	103,2%	258.408	98,1%
31.12.2016	6.805	101,9%	6.016	101,5%	258.333	98,0%
31.12.2017	6.701	100,4%	6.042	101,9%	258.008	97,9%
31.12.2018	6.687	100,2%	6.141	103,6%	257.763	97,8%
31.12.2019	6.651	99,6%	6.128	103,3%	258.139	98,0%
31.12.2020	6.662	99,8%	6.200	104,6%	258.386	98,1%
31.12.2021	6.733	100,9%	6.254	105,5%	258.214	98,0%
30.09.2022	6.804	101,9%	6.534	110,2%	260.565	98,9%
Prognose 2030						
Variante 1	6.820	102,2%	6.790	114,5%	260.520	98,9%
Variante 2	6.770	101,4%	6.710	113,2%	258.630	98,2%
Variante 3	6.690	100,2%	6.590	111,1%	255.890	97,1%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2011 bis 2022 sowie 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040

In der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen werden für Böhlen 6.820 Personen in Variante 1, 6.770 Personen in Variante 2 und 6.690 Personen in Variante 3 prognostiziert. Dies entspricht einem geringfügigen Zuwachs von 16 Personen, bzw. einem leichten Rückgang von 34 Personen oder in Variante 3 von 114 Personen gegenüber dem 30.09.2022. Für die Stadt Rötha wird hingegen bis zum Jahr 2030 in allen drei Varianten mit einem Bevölkerungszuwachs auf 6.790 Personen, 6.710 Personen bzw. 6.590 Personen gerechnet, während für den Landkreis Leipzig ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird.

3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2022

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2022 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

- Personen im Einzugsgebiet
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Böhlen.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Person im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

Für die Stadt Böhlen errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 88,6. Die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit ca. 11,4%-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 7.107 Euro pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus betragen die relevanten Verbrauchsausgaben in der Stadt Böhlen 6.296 Euro.

Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 42,8 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich dieses Marktpotenzial in:

- den kurzfristigen Bedarf 27,0 Mio. Euro (ca. 63%),
- den mittelfristigen Bedarf 8,7 Mio. Euro (ca. 20%),
- den langfristigen Bedarf 7,1 Mio. Euro (ca. 17%).

Die nachfolgenden Tabellen geben einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für die Stadt Böhlen untergliedert nach Warengruppen.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Böhlen nach Warengruppen 2022

	Deutschland		Stadt Böhlen	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial
	in €	in %	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.753	93%	2.550	17.350
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	352	90%	318	2.160
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	72	86%	62	420
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	920	88%	811	5.520
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	102	91%	93	630
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	78	91%	71	480
Blumen	73	90%	66	450
überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.350	91%	3.969	27.010
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	482	82%	396	2.700
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	96	85%	81	550
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	378	89%	338	2.300
Gartenbedarf / Pflanzen	149	90%	134	910
GPK**/Haushaltsgegenstände	65	85%	56	380
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	109	83%	91	620
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	235	78%	183	1.240
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.514	84%	1.279	8.700
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	93	88%	81	550
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	392	82%	323	2.200
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	173	88%	152	1.030
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	370	85%	316	2.150
Foto / Optik	97	86%	84	570
Uhren / Schmuck	69	69%	48	330
sonstiger Einzelhandel	49	89%	43	300
überwiegend langfristiger Bedarf	1.243	84%	1.047	7.130
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	7.107	88,6%	6.296	42.840
Einwohner				6.804

*GPK = Glas, Porzellan, Keramik
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023)

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 hat sich das Nachfragepotenzial um 5,9 Mio. € erhöht, wobei der Großteil des Zuwachses auf Lebensmittel mit +3 Mio. € entfällt. Hierfür ursächlich sind die gestiegenen Verbrauchsausgaben pro Person. So stiegen die Verbrauchsausgaben pro Kopf um 846 € pro Jahr auf 6.296 €, was einem Anstieg von rd. 15,5% entspricht. Im Bundesvergleich war der Anstieg mit 12,3% geringer.

Wird weiterhin das Nachfragepotenzial des Einzugsbereichs betrachtet, ist im erweiterten Einzugsgebiet Kernstadt Rötha mit einem Wert von 25,4 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet Mölbis sowie Espenhain mit 7,8 Mio. € zu rechnen. Zusammen mit dem Potenzial aus der Stadt Böhlen besteht eine Gesamtnachfrage von 76,1 Mio. €.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet nach Warengruppen 2022

	Stadt Böhlen	Erweitertes Einzugsgebiet Ortsteil Rötha	Erweitertes Einzugsgebiet Espenhain/Mölbis	Einzugsgebiet gesamt
	Nachfragepotenzial	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftpotenzial	Nachfragepotenzial
	in T€	in T€	in T€	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	17.350	10.100	3.120	30.570
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	2.160	1.250	390	3.800
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	420	250	80	750
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	5.520	3.150	970	9.640
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	630	370	110	1.110
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	480	280	90	850
Blumen	450	290	90	830
überwiegend kurzfristiger Bedarf	27.010	15.690	4.850	47.550
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	2.700	1.590	490	4.780
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	550	330	100	980
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	2.300	1.510	470	4.280
Gartenbedarf / Pflanzen	910	600	190	1.700
GPK**/Haushaltsgegenstände	380	230	70	680
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	620	370	120	1.110
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1.240	770	240	2.250
überwiegend mittelfristiger Bedarf	8.700	5.400	1.680	15.780
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	550	340	100	990
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	2.200	1.380	420	4.000
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	1.030	620	190	1.840
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	2.150	1.260	390	3.800
Foto / Optik	570	340	100	1.010
Uhren / Schmuck	330	200	60	590
sonstiger Einzelhandel	300	180	50	530
überwiegend langfristiger Bedarf	7.130	4.320	1.310	12.760
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	42.840	25.410	7.840	76.090
Einwohner	6.804	3.790	1.170	11.764

*GPK = Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023)

3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Böhlen bis 2030:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Wie bereits in Abschnitt 3.1. dargestellt, wird für die nächsten Jahre eine stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis zum Jahr 2030 ist in Variante 1 der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung mit 16 Personen mehr, in Variante 2 mit 34 Personen weniger oder in Variante 3 mit 114 Personen weniger zu rechnen.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030:

Jahrelang ist der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität / Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten / Nebenkosten) oder Freizeit zurückgegangen, seit 2014 ist jedoch ein geringer aber stetiger Anstieg festzustellen. Diese Ausgabenentwicklung wird durch eine positive Einkommensentwicklung unterstützt. Pandemiebedingte Sondereffekte 2020 / 2021 werden sich in den Folgejahren sicherlich „normalisieren“.

Zukünftig wird diese Entwicklung allerdings auch durch ein sinkendes Rentenniveau (sinkende Rentenbezüge bei Neurentnern durch Lebensphasen mit Arbeitslosigkeit oder Niedriglohnssektor / geringfügige Beschäftigung) beeinflusst. Selbst bei moderater Lohn- und Einkommensentwicklung wird mittelfristig der Einzelhandel nur anteilig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden bestenfalls leicht steigen. Zudem ist aktuell eine Unsicherheit im Verbraucherverhalten zu konstatieren, welche sich auf die Ausgabenbereitschaft insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auswirkt.

Den weiteren Planungsrechnungen liegt infolgedessen eine eher vorsichtige Prognosemethodik zugrunde, die pessimistische Variante geht durchschnittlich nur von einer Steigerung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben von 0,5%-Punkte pro Jahr aus und selbst die optimistische Variante nur von einem mittleren Anstieg der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben um 1,5%-Punkte pro Jahr.

Nachfrageentwicklung in der Stadt Böhlen bis 2030:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Böhlen im Zeitraum bis 2030 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 4 zusammengefasst.

Die Bevölkerungsprognosen führen in der Modellrechnung zu einer Spanne von +2,8% bis +13,8%³ des Nachfragevolumens zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial in Böhlen.

³ Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, BBE|CIMA|MB-Research

Tabelle 4: Nachfrageentwicklung in der Stadt Böhlen bis 2030

Sortimentsgruppe	Deutschland	2023	2030 (opt.)	2030 (pess.)
	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial
	in €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.753	17,4	19,7	17,8
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	352	2,2	2,5	2,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	72	0,4	0,5	0,4
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	920	5,5	6,3	5,7
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	102	0,6	0,7	0,6
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	78	0,5	0,5	0,5
Blumen	73	0,4	0,5	0,5
überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.350	27,0	30,7	27,8
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	482	2,7	3,1	2,8
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	96	0,6	0,6	0,6
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	378	2,3	2,6	2,4
Gartenbedarf / Pflanzen	149	0,9	1,0	0,9
GPK**/Haushaltsgegenstände	65	0,4	0,4	0,4
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	109	0,6	0,7	0,6
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	235	1,2	1,4	1,3
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.514	8,7	9,9	8,9
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	93	0,6	0,6	0,6
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	392	2,2	2,5	2,3
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	173	1,0	1,2	1,1
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	370	2,2	2,4	2,2
Foto / Optik	97	0,6	0,6	0,6
Uhren / Schmuck	69	0,3	0,4	0,3
sonstiger Einzelhandel	49	0,3	0,3	0,3
überwiegend langfristiger Bedarf	1.243	7,1	8,1	7,3
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	7.107	42,8	48,8	44,0
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials			13,8%	2,8%
Einwohnerentwicklung			6.820	6.690
Kaufkraftentwicklung			101%	93%

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023), Landesamt für Bauen und Verkehr

4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Böhlen

4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

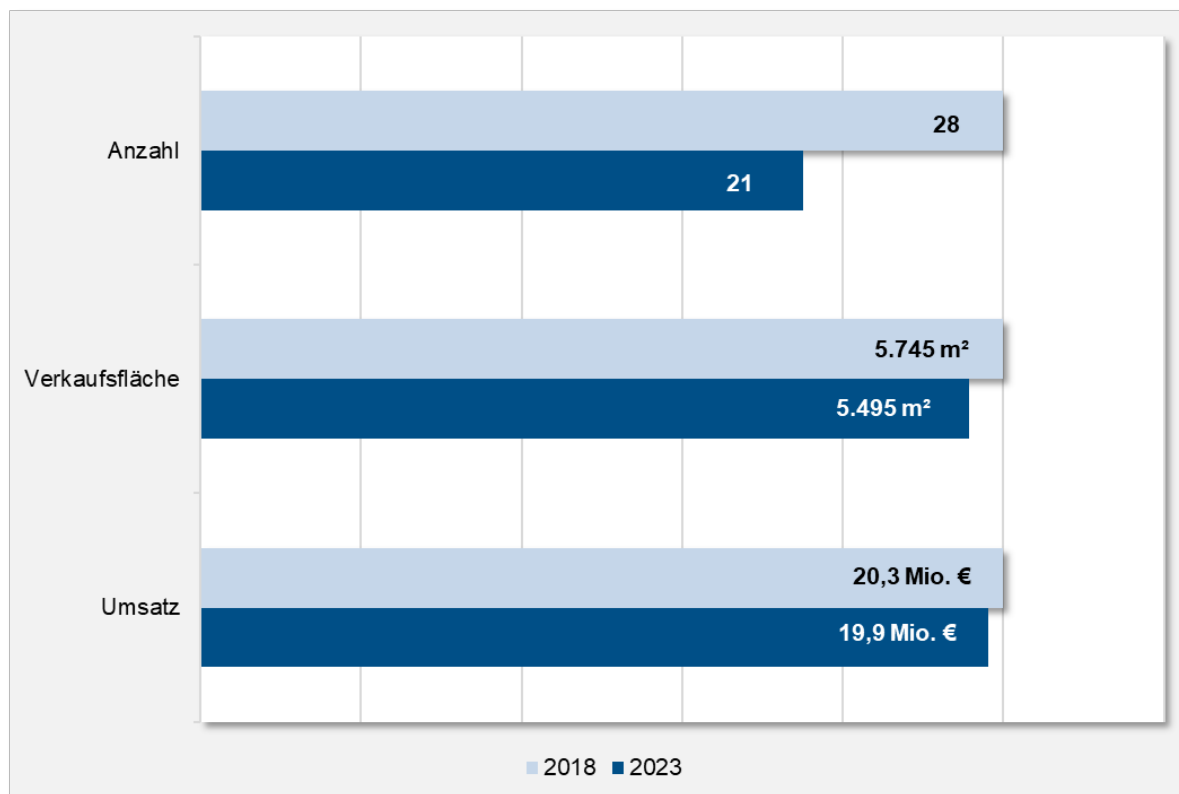
Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Böhlen alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt Böhlen aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Stadt Böhlen verfügt zum Stand 5. Mai 2023 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 21 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.495 m², die einen Umsatz von ca. 19,9 Mio. Euro generieren.

Wie aus der nachstehenden Abbildung deutlich wird, hat sich die Anzahl der Betriebe gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 um 7 reduziert und die Verkaufsfläche hat sich um rd. 250 m² verringert. Insbesondere kleinere Betriebe mussten ihr Einzelhandelsgeschäft aufgeben, so dass sich die Verkaufsfläche nur geringfügig reduziert hat. Vom Wachstum des Nachfragepotenzials vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich konnten die bestehenden Betriebe profitieren, so dass der Umsatz in Böhlen lediglich um rd. 0,4 Mio. € gesunken ist.

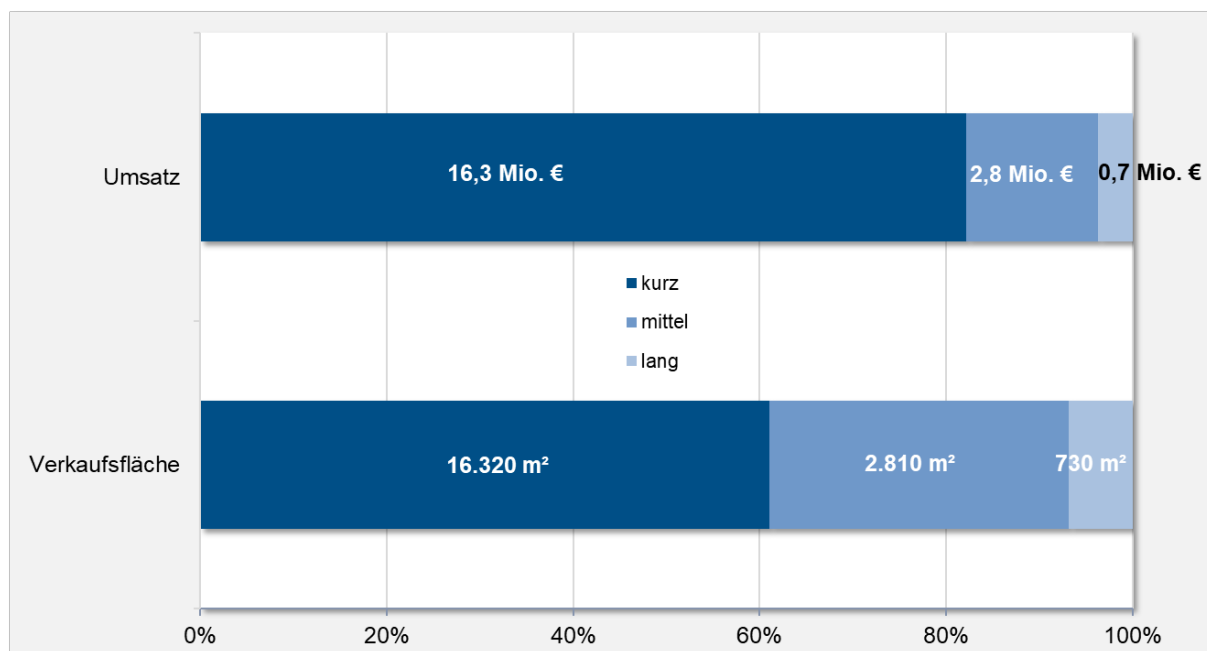
Abbildung 1: Quantitative Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Böhlen



Quelle: Erhebung Einzelhandelskonzepte 2018 und 2023

Bezogen auf die Bedarfsbereiche zeigt sich ein deutlicher Umsatzschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (82%), wie aus der nachstehenden Abbildung deutlich wird. Die einzelhandelsrelevante Nachfrage im kurzfristigen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet beträgt 63%, so dass bei einem Umsatzanteil von 82% dieser deutlich überdurchschnittlich ist, während der mittel- und langfristige Bedarfsbereich jeweils eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Abbildung 2: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf



Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,78 m² je Person weist Böhlen einen für ein Grundzentrum unterdurchschnittlichen Besatz auf. Dies begründet sich vor allem durch die Nähe zu den Mittelzentren Borna und Markkleeberg sowie zum Oberzentrum Leipzig, weshalb der Besatz insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auch für ein Grundzentrum gering ist.

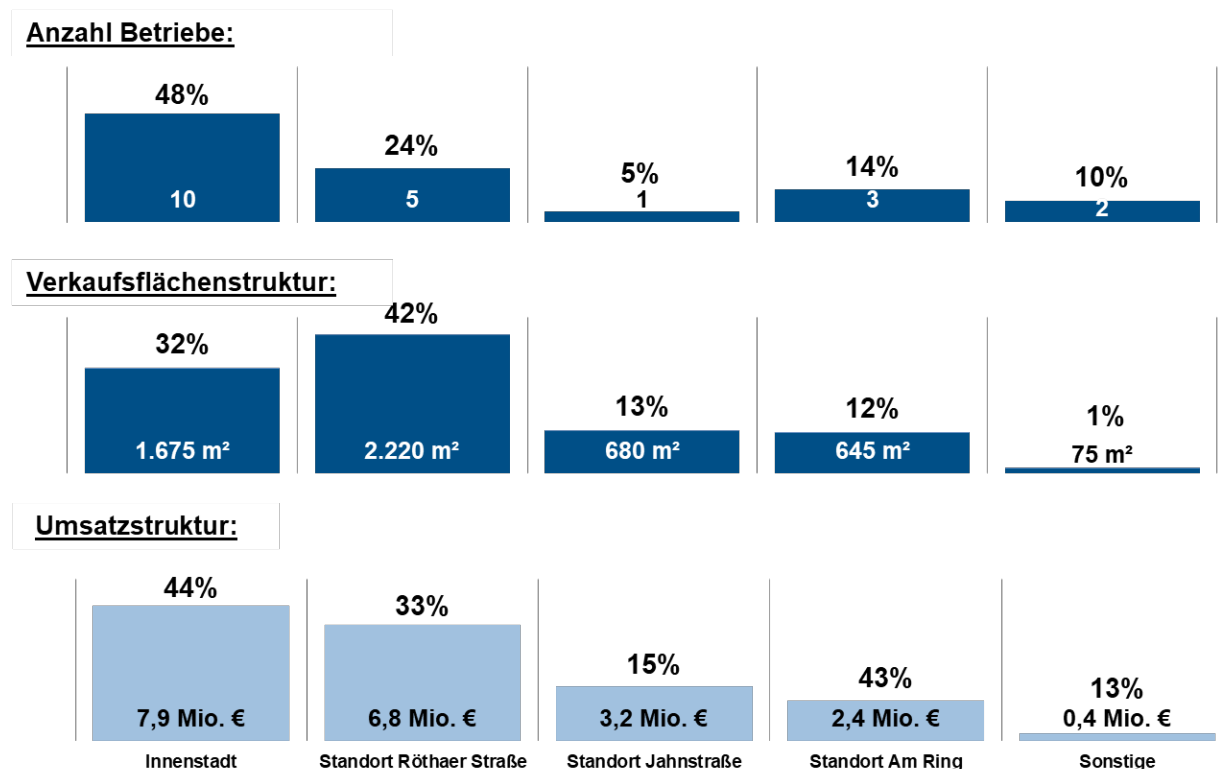
Laut Handelsatlas für den Freistaat Sachsen aus dem Jahr 2022 haben die meisten umliegenden Grundzentren im Kammerbezirk Leipzig einen höheren Verkaufsflächenbesatz: Bad Lausick 1,23 m² je Person, Borsdorf 0,4 m² je Person (gemeinsames Grundzentrum mit Brandis), Brandis 1,04 m² je Person (gemeinsames Grundzentrum mit Borsdorf), Großpösna 4,18 m² je Person (gemeinsames Grundzentrum mit Naunhof), Naunhof 1,91 m² je Person (gemeinsames Grundzentrum mit Großpösna), Colditz 1,73 m² je Person, Frohburg 1,07 m² je Person, Geithain 1,84 m² je Person, Groitzsch 1,05 m² je Person (gemeinsames Grundzentrum mit Pegau), Pegau 1,06 m² je Person (gemeinsames Grundzentrum mit Groitzsch), Markranstädt 1,11 m² je Person und Zwenkau 0,98 m² je Person.⁴

⁴ Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (2022): Handelsatlas für den Freistaat Sachsen 2022, Kammerbezirk Leipzig

4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet Böhlen nach Standortlagen

Die nachfolgende Abbildung differenziert den Einzelhandelsbesatz nach maßgeblichen Einzelhandelsstandorten innerhalb des Böhleiner Stadtgebietes.

Abbildung 3: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile differenziert nach Böhleiner Einzelhandelsstandorten



Quelle: Eigene Erhebung und Umsatzeinschätzung

Auf die Innenstadt entfällt ein Verkaufsflächenanteil von 32%. Als Innenstadt wird bereits eine räumliche Abgrenzung zugrunde gelegt, wie sie sich als zentraler Versorgungsbereich im Abschnitt 5.3.1 darstellt, welche sich auch im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2018 nicht wesentlich verändert hat. Im Gegensatz zum Konzept aus dem Jahr 2018 hat sich allerdings die Anzahl der Geschäfte von 14 auf 10 reduziert. Geschlossen haben Fahrrad und Bekleidung Uhlig, Wolfgang Oehlert Elektroanlagen, Blumen Tietze und die Feinbäckerei Danz. Die Galenus-Apotheke wurde durch das Sanitätshaus Helmut Haas nachbelegt. Zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2015 gab es noch 17 Anbieter in der Innenstadt, so dass eine deutlich erkennbare Entwicklung bei den inhabergeführten Geschäften in der Böhleiner Innenstadt zu verzeichnen ist.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Geschäft in der Innenstadt beträgt rd. 168 m², wobei dieser Wert durch den Netto Marken-Discount in der Händelstraße 1 mit ca. 800 m² und den Getränkemarkt Lösch-Depot mit 400 m² Verkaufsfläche geprägt wird. Ohne diese beiden Anbieter beträgt die mittlere Verkaufsfläche nur ca. 59 m².

Die Funktionen des traditionellen Geschäftszentrums werden von einer Achse entlang der Bahnhofstraße sowie der Nord-Süd-Achse an der Karl-Marx-Straße und Röthaer Straße wahrgenommen.

Die Anbieter an der Karl-Marx-Straße und Röthaer Straße können dabei stärker von der Verkehrsfrequenz der innerörtlichen Durchfahrtsstraße partizipieren. Demgegenüber weist der Bereich in der Bahnhofstraße mit einem verkehrsberuhigten Abschnitt eine höhere städtebauliche Qualität auf.

Als Magnetanbieter der Innenstadt fungiert insbesondere der Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount von dessen Frequenz die kleineren Geschäfte in der Innenstadt profitieren können. Diese stellen auch in der Innenstadt eine wichtige Ergänzung zum Lebensmittelmarkt dar. Die Magnetanbieter zusammen mit den inhabergeführten Ladenlokalen entwickeln eine eigenständige Ausstrahlungskraft als Einzelhandelsstandort und stellen somit wichtige Versorgungsfunktionen und Bindungschancen des Grundzentrums sicher.

Der Branchenbesatz des innerstädtischen Einzelhandels wird neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch innenstadtrelevante Warengruppen geprägt, ohne jedoch in diesen Bereichen eine dominierende Stellung einzunehmen. So entfallen 17% der Verkaufsflächen für Bekleidung/Wäsche auf die Innenstadt, folglich sind jedoch 83% an anderen Standorten ausgeprägt. Gleiches gilt für eine Reihe weiterer Branchen. Insgesamt befinden sich mit ca. 1.675 m² Verkaufsfläche etwa 32% der städtischen Gesamtverkaufsflächen im Innenstadtbereich. Dieser Verkaufsflächenanteil im Kontext zu 44% Umsatzanteil der Innenstadt ist durchaus als positiv zu bewerten, auch im Vergleich mit zahlreichen sächsischen Kleinstädten.

Der Standort Röthaer Straße wird vom Fachmarktbesatz mit dem Lebensmitteldiscounter LIDL, einem Getränkemarkt, dem Bekleidungsfachmarkt kik und dem Sonderpostenmarkt Tedi geprägt. Deren Gesamtverkaufsfläche summiert sich auf 2.220 m², was 42% der Böhleiner Gesamtverkaufsfläche entspricht. Damit ist dieser der flächengrößte Standort in Böhlen, erzielt jedoch aufgrund geringerer Flächenleistungen insbesondere beim Getränkemarkt, beim Sonderpostenmarkt und auch beim Bekleidungsfachmarkt im Vergleich zur Innenstadt einen geringeren Gesamtumsatz von 6,8 Mio. Euro gegenüber 7,9 Mio. Euro in der Innenstadt. Im Einzelhandelskonzept im Jahr 2018 wurde die Erweiterung des LIDL-Marktes von 760 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche geprüft und städtebaulich positiv bewertet. Eine Umsetzung der Erweiterung erfolgte bisher allerdings nicht.

Am benachbarten Standort Jahnstraße ist der solitäre Lebensmitteldiscounter Penny ansässig. Die ältere Immobilie wurde in den letzten Jahren nur im Innenbereich aufgewertet und bleibt mit einer Verkaufsfläche von knapp 700 m² deutlich unter der Schwelle zur Großflächigkeit. Der Standort trägt einen Verkaufsflächenanteil von 13% und einem Umsatzanteil von 15% zum Böhleiner Einzelhandel bei.

Der Sonderpostenmarkt Wreesmann hat sich in den letzten Jahren am Standort Am Ring als Magnetanbieter etabliert. Der Anbieter ist schwerpunktmäßig auf nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ausgerichtet ist und führt Lebensmittel im Randsortiment. Ein Fleischer und ein Zeitschriftenladen ergänzen das Angebot am Standort. Aufgrund des Angebotskonzepts mit einer sehr breiten Sortimentsstruktur können keine speziellen Versorgungsfunktionen zugewiesen werden. Der Markt bleibt überdies mit rd. 800 m² Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Insofern wird der Markt auch weiterhin nicht in die Zentrenstruktur integriert, aber weiterhin empfohlen, den Sonderpostenmarkt im Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Sortimente auszurichten.

Als sonstige Standorte wird jener Einzelhandelsbesatz zusammengefasst, der den voranstehenden Standorten nicht zugerechnet werden kann. Diese „sonstigen Standorte“ umfassen lediglich ein Prozent der Verkaufsfläche von Böhlen. Hierbei ist festzustellen, dass mittlerweile keine Versorgungsstrukturen mehr im Stadtteil Großdeuben existieren. Mit der Schließung des Konsum SB-Marktes im Jahr 2017 ist das Grundversorgungsangebot vor Ort verloren gegangen.



Tabelle 5: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen in Böhlen

	Böhlen, Innenstadt		Böhlen, Standort Röhraer Straße		Böhlen, Standort Jahnstraße		Böhlen, Standort Am Ring		sonstige		Stadt Böhlen gesamt	
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %
Nahrungsmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	1.145	41	1.055	37	520	18	80	3	25	1	2.825	100
Drogerie / Parfümerie	60	27	75	34	65	30	20	9			220	100
Heimtextilien	15	20	15	20	15	20	30	40			75	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	75	94			5	6					80	100
Blumen			30	86	5	14					35	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	30	25	55	46	20	17	15	13			120	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	120	17	560	78	10	1	25	4			715	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	35	47	25	33	5	7	10	13			75	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	95	19	45	9			360	72			500	100
GFK/Hausrat/Geschenkartikel	40	19	115	53	10	5	50	23			215	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	25	28	45	50	10	11	10	11			90	100
Sportartikel/Fahrräder			25	15	5	3	136	82			166	100
Haustextilien/Heimtextilien			40	60	5	7	22	33			67	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)			10	50			10	50			20	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten			20	100							20	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	5	6	20	25	5	6			50	63	80	100
Foto/Optik	30	100									30	100
Uhren/Schmuck			5	100							5	100
sonstiges			80	51			77	49			157	100
Einzelhandel gesamt	1.675	30	2.220	40	680	12	845	15	75	1	5.495	100
Anzahl Betriebe	10	48	5	24	1	5	3	14	2	10	21	100
Umsatzeinschätzung	7.940	40	6.820	34	3.200	16	1.520	8	380	2	19.860	100

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH 2023

Tabelle 6: Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen in Böhlen

	Böhlen, Innenstadt		Böhlen, Standort Röhhaar Straße		Böhlen, Standort Jahnsstraße		Böhlen, Standort Am Ring		sonstige		Stadt Böhlen gesamt	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	4.650	38	4.350	35	2.540	21	500	4	230		12.270	100
Drogerie / Parfümerie	300	31	340	35	310	32	20	2			970	100
Heimtierbedarf	70	27	80	31	70	27	40	15			260	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	2.050	99			20	1					2.070	100
Blumen			210	91	20	9					230	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	190	37	130	25	60	12	140	27			520	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	130	12	930	82	40	4	30	3			1.130	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	40	36	50	45	10	9	10	9			110	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	180	27	70	10			420	63			670	100
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	80	20	210	53	50	13	60	15			400	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	130	50	90	35	30	12	10	4			260	100
Sportartikel/Fahrräder			60	25	20	8	160	67			240	100
Haustextilien/Heimtextilien			80	67	10	8	30	25			120	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)			20	67			10	33			30	100
Elektro/Elektrogeräte/leuchten	30	12	50	100	20	8			150	60	250	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	90	100									90	100
Foto/Optik			10	100							10	100
Uhren/Schmuck			110	55			90	45			200	100
sonstiges												
Einzelhandei gesamt	7.940	40	6.820	34	3.200	16	1.520	8	380	2	19.860	100

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH 2023

4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Böhlen

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet Böhlen führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Der Einzelhandel von Böhlen übernimmt mit seiner Angebotsstruktur vorrangig Grundversorgungsfunktionen, kann diese aber nur anteilig absichern. Die Bindungsquote ist mit lediglich 60% im kurzfristigen Bedarfsbereich zwar am höchsten, aber auch in diesem Branchenspektrum ist ein Kaufkraftabfluss von rd. 10,7 Mio. € zu konstatieren. Durch ein verändertes Verbraucherverhalten in der jüngeren Vergangenheit verzeichnete auch Böhlen ein Potenzialwachstum insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, diese Entwicklung wurde bei stagnierenden Angebotsstrukturen aber nicht erschlossen. Folglich sank sogar die Bindungsquote von 71% zum Zeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes 2018 auf aktuelle 60%.

Tabelle 7: Kaufkraftbindung des Böhleiner Einzelhandels im Stadtgebiet

	Marktpotenzial Stadt Böhlen	EH-Umsatz Stadt Böhlen	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abfluss
	in T€	in T€	in %	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	17.350	12.270	71	-5.080
Drogerie / Parfümerie	2.160	970	45	-1.190
Heimtierbedarf	420	260	62	-160
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel, Akustik	5.520	2.070	38	-3.450
Blumen	450	230	51	-220
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	1.110	520	47	-590
überwiegend kurzfristiger Bedarf	27.010	16.320	60	-10.690
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	2.700	1.130	42	-1.570
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	550	110	20	-440
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	3.210	670	21	-2.540
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	380	400	105	20
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	620	260	42	-360
Sportartikel/Fahrräder	1.240	240	19	-1.000
überwiegend mittelfristiger Bedarf	8.700	2.810	32	-5.890
Haustextilien/Heimtextilien	550	120	22	-430
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.200	30	1	-2.170
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.030	30	3	-1.000
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	2.150	250	12	-1.900
Foto/Optik	570	90	16	-480
Uhren/Schmuck	330	10	3	-320
sonstiges	300	200	67	-100
überwiegend langfristiger Bedarf	7.130	730	10	-6.400
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	42.840	19.860	46	-22.980
entspricht einer Zentralitätskennziffer von			53	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehen besonders hohe Abflüsse bei Lebensmitteln (5,1 Mio. Euro), Drogeriewaren (1,2 Mio. Euro) und pharmazeutischen Produkten (3,5 Mio. Euro). Die Angebotsstrukturen haben sich in den vergangenen 5 Jahren nicht weiterentwickelt. Lediglich die Galenus-Apotheke wurde durch ein Sanitätshaus ersetzt. Daraus erklären sich die geringen Bindungsquoten von nur noch 71% der Kaufkraft bei Lebensmitteln, 45% der Kaufkraft bei Drogeriewaren und 38% der Kaufkraft bei pharmazeutischen Produkten.

Erwartungsgemäß sind mit Bindungsquoten von 32% (5,9 Mio. Euro Kaufkraftabfluss) im mittelfristigen- und 10% (6,4 Mio. Euro Kaufkraftabfluss) im langfristigen Bedarfsbereich deutliche Abflüsse als Grundzentrum in diesem regionalen Spannungsfeld zu verzeichnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind die Abflüsse beim Baumarktsortiment mit 2,5 Mio. Euro besonders hoch, ein Anbieter mit baumarktrelevantem Kernsortiment ist nicht ansässig. Im langfristigen Bedarfsbereich ergeben sich adäquat die höchsten Abflüsse bei Möbeln und Unterhaltungselektronik mit 2,2 Mio. Euro bzw. 1,9 Mio. Euro.

Bezogen auf das Marktpotenzial der Stadt Böhlen errechnet sich über alle Warengruppen eine Bindungsquote von 46%. Dieser Wert beinhaltet sowohl Kaufkraftzuflüsse als auch Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. Insgesamt ergibt sich ein saldierter Kaufkraftabfluss von ca. 23 Mio. Euro. Diese Werte sind vor dem Hintergrund der Einstufung als gemeinsames Grundzentrum mit Zwenkau und der Lage zwischen den Mittelzentren Markkleeberg und Borna sowie der Nähe zum Oberzentrum Leipzig zu bewerten. Zweifellos bleiben Entwicklungsperspektiven zumindest im mittel- und auch langfristigen Bedarf auch zukünftig eingeschränkt, die Grundversorgung ist jedoch der Nachfrageentwicklung anzupassen. Dies ist im Einzelhandelsstandortkonzept zu berücksichtigen.

Die Berechnungen der Tabelle 8 verdeutlichen diesbezüglich die Angebots- und Nachfragesituation mit der resultierenden Kaufkraftbindung in den mit der Steuerung von Lebensmittelmärkten eingebundenen nahversorgungsrelevanten Warengruppen für das gesamte Einzugsgebiet.

Tabelle 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet in den Kernsortimenten von Lebensmittelmärkten

	Marktpotenzial Einzugsgebiet	EH-Umsatz Einzugsgebiet	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abfluss
	in T€	in T€	in %	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	30.570	19.130	63	-11.440
Drogerie / Parfümerie	3.800	1.500	39	-2.300
Heimtierbedarf	750	410	55	-340
Summe	35.120	21.040	60	-14.080

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Es wird deutlich, dass unter Einbeziehung der Anbieter in Rötha und Espenhain bei Lebensmitteln, Drogeriewaren und Heimtierbedarf insgesamt rd. 60% der Kaufkraft gebunden wird und 14,1 Mio. Euro abfließen. Die Bindungsquoten liegen nochmals deutlich unter den kommunalen Werten von Böhlen. Bei Lebensmitteln fließen 11,4 Mio. Euro (Kaufkraftbindung 63%), bei Drogeriewaren 2,3 Mio. Euro (Kaufkraftbindung 39%) und bei Heimtierbedarf 0,3 Mio. Euro (Kaufkraftbindung 55%) ab. Dies zeigt die offenen Potenziale in den drei nahversorgungsrelevanten Branchen, die auch von der aktuell angestrebten Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur genutzt werden können (siehe Abschnitt 4.4.2).

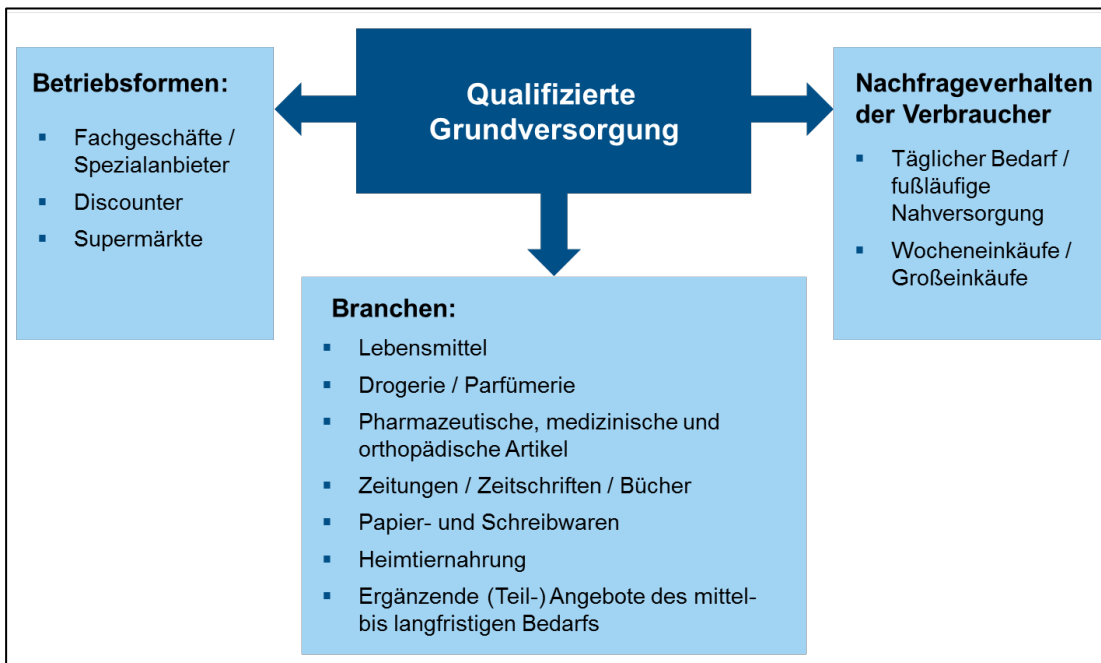
4.4. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung. Folglich ist die gezielte Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen eine wesentliche Aufgabenstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Böhlen. Demzufolge wird näher auf die aktuellen Nahversorgungsstrukturen in Böhlen eingegangen.

4.4.1. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Böhlen

Der Begriff „Grundversorgung“ deckt – bezogen auf den Einzelhandel – existentielle Bedürfnisse des Verbrauchers ab, die auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Im Zusammenhang mit der Grundversorgung wird synonym auch von Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesprochen, weil die Angebote unter städtebaulichen Gesichtspunkten von der Bevölkerung idealerweise fußläufig erreicht werden sollten. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengruppenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt.

Abbildung 4: Begriff der qualifizierten Grundversorgung



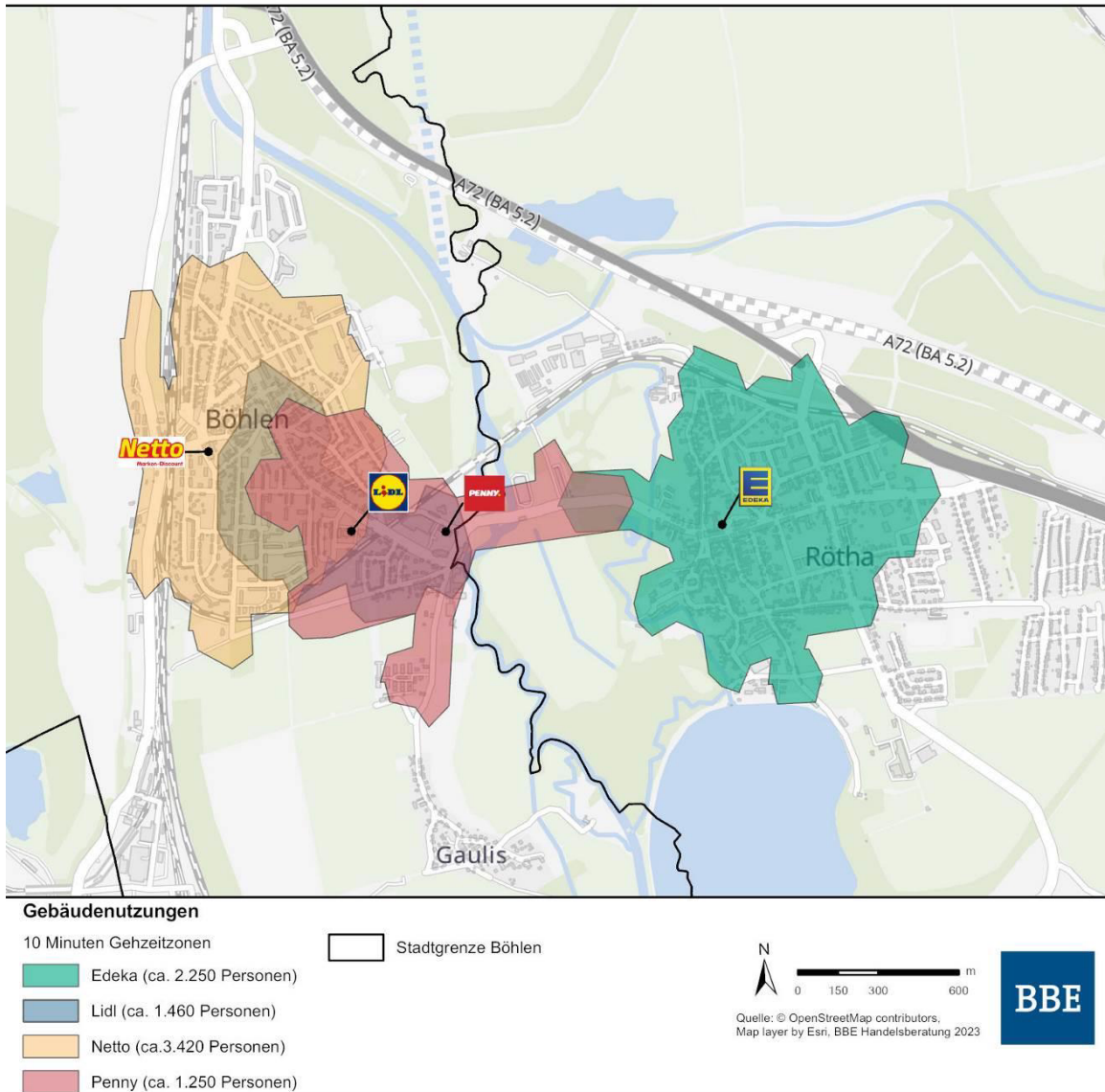
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Zu den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen zählen Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittel-Fachgeschäfte. Großflächige Betriebsformen, wie Große Supermärkte (Verbrauchermärkte) und SB-Warenhäuser können zwar ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen, im Schwerpunkt sprechen sie jedoch ein anderes Zielgruppenspektrum und ein umfassenderes Einzugsgebiet an. Verbrauchermärkte zielen vorrangig auf den Auto-Kunden zu wöchentlichen Großeinkäufen, weniger auf den täglichen Bedarf. Für Letzteren bevorzugen Kunden kleinere, übersichtlichere Lebensmittelmärkte bzw. vorrangig Discounter als Nahversorger. Diese unterschiedlichen Zielgruppen bzw. das unterschiedliche Nachfrageverhalten der Kunden bezüglich der verschiedenen Betriebsformen sind in die Bewertung einer verbrauchernahen

Grundversorgung einzubeziehen. Autoorientierte Standorte, insbesondere der großflächigen Betriebsformen, sollen eine verbrauchernahe Grundversorgung ergänzen, dürfen diese aber nicht gefährden.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich im Stadtgebiet Böhlen bereits auf die Innenstadt und das Umfeld an der Röthaer Straße / Jahnstraße. Nachfolgende Karte 5 veranschaulicht die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte mit einer 10 Minuten-Gehzeitzone.

Karte 5: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte



Wie aus Karte 5 hervorgeht, fehlt im nördlichen Bereich der Kernstadt ein Lebensmittelmarkt, weite Teile der nördlichen Wohngebiete liegen jedoch im fußläufigen Umfeld des innerstädtischen Netto-Marktes. Für die Wohnlagen Am Ring bzw. gegenüber Friedrich-Engels-Straße / Ernst-Thälmann-Straße würde sich der Zeitbedarf einer fußläufigen Nahversorgung um bis zu 5 Minuten erhöhen, hier ist eher von einer PKW-orientierten Kundenbindung auszugehen. Unterstützend auf die Nahversorgung in diesen nördlichen Wohnlagen wirkt, dass der Anbieter Wreesmann Sonderposten am Standort Am Ring verstärkt Lebensmittel als Randsortiment führt sowie zusätzlich ein Fleischer in der Immobilie besteht. Zudem ist im nördlichen Bereich der Leipziger Straße ein Bäcker vorhanden. Damit können Teilfunktionen der Nahversorgung auch wohnungsnah gesichert werden.

Der Netto Marken-Discount befindet sich in der Innenstadt und hat mit über 3.400 Personen in der 10 Minuten Gehzeitzone eine hohe Nahversorgungsfunktion, welche durch die Lage am Bahnhof um entsprechende Zielgruppen ergänzt wird. Gleichzeitig weist auch der Standort in der Röthaer Straße mit knapp 1.500 Personen im fußläufigen Umfeld eine dementsprechende Nahversorgungsbedeutung auf. Diese beiden Anbieter decken für einen Großteil der Kernstadt eine möglichst wohnungsnah Versorgung ab. Der weitere Discounterstandort (Penny) verfügt über 1.250 Personen im fußläufigen Umfeld, die aber zum Großteil bereits vom LIDL-Markt in kürzerer Distanz versorgt werden.

In der östlichen Kernstadt Rötha hat der EDEKA-Markt eine hohe Versorgungsbedeutung (2.250 Personen in der 10 Minuten Gehzeitzone). Im Gegensatz zu den drei Lebensmitteldiscountern in Böhlen hat der Markt als Vollsortimenter ein Alleinstellungsmerkmal.

Schließlich ist auf den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount im Röthaer Ortsteil Espenhain zu verweisen. Dieser ist auf Espenhain sowie die weiteren nordöstlichen Ortsteile von Rötha wie Mölbis oder Pötzschau ausgerichtet.

Die drei Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet Böhlen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von 2.240 m², zusammen mit den beiden Märkten in Espenheim und Rötha erhöht sich diese auf 3.615 m² im Einzugsgebiet. Die nachstehende Tabelle bewertet diesen Besatz in Relation zum jeweiligen Bevölkerungspotenzial.

Tabelle 9: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet und Einzugsgebiet von Böhlen

Region	Personen	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Personen je Objekt	VKF je 1.000 Personen (m ²)	DICHTE- INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.237.124	26.760	24.900.000	930	3.111	299	100
Stadtgebiet Böhlen - Ist	6.804	3	2.240	747	2.268	329	110
Einzugsgebiet - Ist	11.764	5	3.615	723	2.353	307	103
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.237.124	28.746	33.800.000	1.176	2.896	406	100
Stadtgebiet Böhlen - Ist	6.804	3	2.240	747	2.268	329	81
Einzugsgebiet - Ist	11.764	5	3.615	723	2.353	307	76

VKF = Verkaufsfläche
¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut
²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Die Gesamtverkaufsfläche entspricht einer durchschnittlichen Ausstattungskennziffer von 329 m² je 1.000 Personen im Stadtgebiet Böhlen und 307 m² je 1.000 Personen im Einzugsgebiet. Im Bundesdurchschnitt stehen je 1.000 Personen 299 m² Verkaufsfläche in Supermärkten und Discountern sowie weitere 107 m² in Großflächen (z.B. SB-Warenhäuser) zur Verfügung, folglich 406 m² Verkaufsfläche je 1.000 Personen über alle Lebensmittel-Betriebsformen.

Der Besatz bei den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen ist mit 110% im Stadtgebiet bzw. 103% im Einzugsgebiet zunächst als bundesdurchschnittlich einzustufen, eine zentralörtliche Funktion zeichnet sich aber nicht ab. Letzteres wird umso deutlicher bei Berücksichtigung aller Versorgungsfunktionen, also auch jener von Großflächen, die in kleineren Städten entweder durch Supermärkte wahrgenommen werden oder zu Kaufkraftabflüssen führen. Über alle Betriebsformen errechnet sich nur ein Dichte-Index von 81% im Stadtgebiet bzw. 76% im Einzugsgebiet, welcher für ein Grundzentrum Entwicklungsspielräume aufzeigt.

4.4.2. Städtebauliche Bewertung eines aktuellen Planvorhabens

Projektvorhaben

Am Standort Röthaer Straße ist die Neuansiedlung eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters geplant und deren funktionale Zusammenführung mit den benachbarten Bestandsstrukturen zu einem neuen Grundversorgungszentrum. Die Neuansiedlung wird mit folgenden Nutzungen geplant:

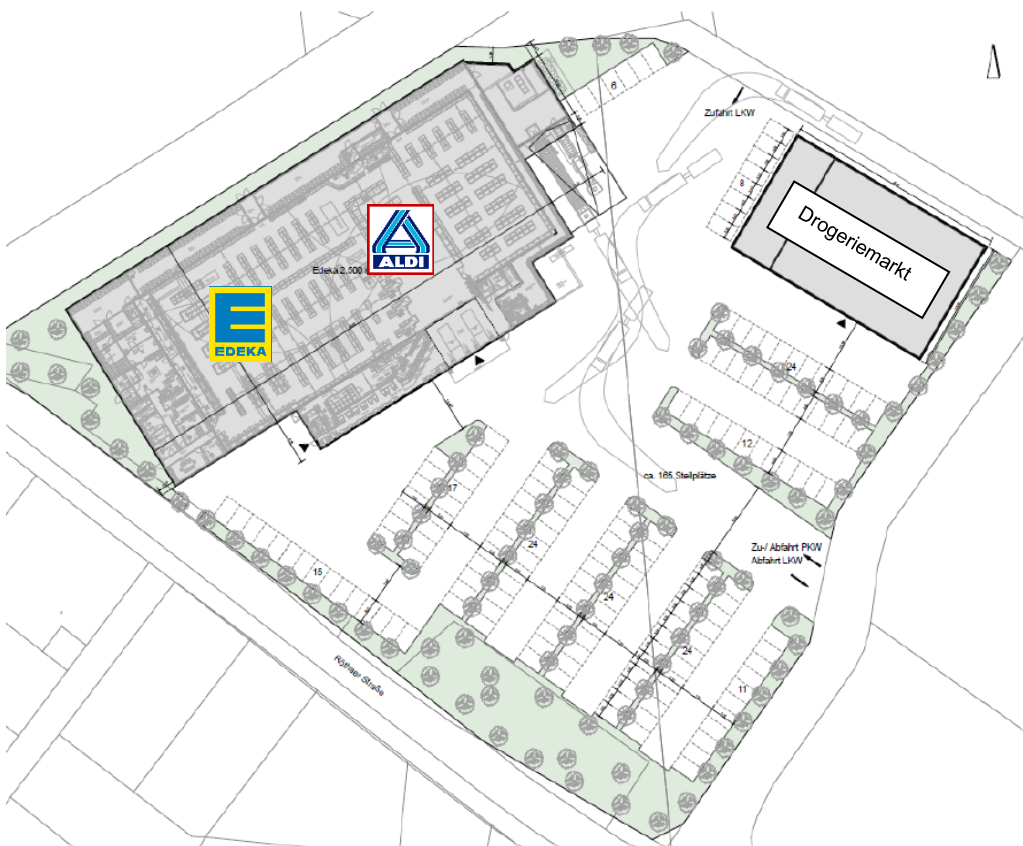
Tabelle 10: Verkaufsflächendimensionierung Vorhaben an der Röthaer Straße 51 in der Stadt Böhlen

Planvorhaben	Verkaufsfläche
EDEKA Vollsortimenter	1.700 m ²
ALDI Lebensmitteldiscounter	800 m ²
Drogeriemarkt	800 m ²
Verkaufsfläche / Umsatz im Planvorhaben gesamt	3.300 m²

Quelle: Angaben RTLL Objekt GmbH & Co. KG (Projekträger)

Nachstehende Abbildung zeigt die Lage des Vorhabens auf:

Abbildung 5: Lageplan Vorhaben Röthaer Straße 51 in der Stadt Böhlen



Quelle: RTLL Objekt GmbH & Co. KG (Projekträger)

Die Angebotskonzepte der beiden Lebensmittelmärkte (EDEKA und ALDI) sind vorrangig auf Lebensmittel sowie die Non-Food I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, weshalb der Anteil an Non-Food II-Artikeln unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen wird.⁵ Für den Drogeriemarkt, der unterhalb der Grenze der Großflächigkeit bleibt, ist ein Anteil der Non-Food II-Waren von rd. 30% zu erwarten.

Mikrostandort, Erreichbarkeit und Versorgungsfunktionen

Am Projektstandort selbst existierte ehemals ein EDEKA-Supermarkt, dessen Immobilie aktuell von Gewerbebetrieben genutzt wird. Das Planvorhaben ersetzt diese Bestandsimmobilie.

Der Projektstandort befindet sich im Südosten der Stadt Böhlen zwischen dem bereits existierenden Handelsstandort in der Röthaer Straße mit LIDL als Magnetanbieter und dem Lebensmitteldiscounter PENNY an der Jahnstraße. Darüber hinaus gibt es nördlich den Sportplatz mit Vereinsgaststätte und südöstlich ein Autohaus und das Berufsschulzentrum Leipziger Land, so dass sich heterogene Nutzungen zeigen.

Mit der Bushaltestelle "Böhlen, Berufsschule" mit den Linien 101, 144, 146 und 272 wird eine gute ÖPNV-Anbindung sichergestellt. Die Erreichbarkeit mit dem Pkw kann über die Röthaer Straße erfolgen, welche die Hauptverkehrsachse in Böhlen ist. Fußwege entlang der Röthaer Straße sichern die fußläufige Erreichbarkeit.

Das Vorhaben bildet mit einem EDEKA-Vollsortimenter (1.700 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (800 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriemarkt (800 m² Verkaufsfläche) den Kern eines neuen Grundversorgungszentrums, welches aufgrund sehr guter Erreichbarkeit zukünftig Versorgungsfunktionen für die Stadt Böhlen und das weitere Einzugsgebiet mit der Kernstadt Rötha, Espenhain und Mölbis übernimmt. So gibt es derzeit keinen großflächigen Vollsortimenter und keinen Drogeriemarkt im Einzugsgebiet, die Nahversorgung im Grundzentrum würde deutlich qualifiziert, kann eine umfassende Zielgruppenansprache erreichen.

Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

Es ist Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen, inwiefern sich das Planvorhaben in die städtebaulichen und raumordnerischen Zielvorstellungen einfügt.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren gemäß dem Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen 2013 zulässig (Ziel 2.3.2.2) soll jedoch gemäß Ziel 2.3.2.3 in Zentralen Orten, „in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind“, für überwiegend innenstadtrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Nach umfassender Analyse der städtischen Gegebenheiten und in Absprache mit verantwortlichen Vertretern der Stadt Böhlen ist festzustellen, dass im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine Fläche für die Ansiedlung weiterer Märkte dieser Größenordnung vorhanden ist. Bau- und Eigentümerstruktur der Innenstadt lassen auch perspektivisch keine Veränderungen der Flächensituation erwarten.

Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob der Standort zusammen mit den Nutzungen im Umfeld perspektivisch als zweiter zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Böhlen in Ergänzung zur Innenstadt fungieren kann.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob dieses einerseits die angestrebten örtlichen Versorgungsfunktionen umfassend wahrnehmen kann bzw. ob andererseits durch induzierte

⁵ Non-Food I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung. Unter die Non-Food II-Waren fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Non-Food I-Waren) sind. Unter Non-Food II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen

Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird. Derartige negativen Effekte sind dann zu unterstellen, wenn infolge eines Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08) ist die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche gefährdet, „wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.“

Weiter verweist das genannte Urteil: „Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände.“ Hierzu zählen neben einem aus prognostischer Sicht zu erwartender Kaufkraftabzug insbesondere auch die Gesamtzusammenhänge zwischen dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich und dem Standort des Vorhabens.

Für die Beurteilung des Planvorhabens ist folglich nicht nur die Fragestellung städtebaulicher Auswirkungen, sondern ebenso ein städtebaulich geordnetes Einfügen in die Zentren- und Standortstrukturen der Stadt Böhlen von maßgeblicher Bedeutung. Die „Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände“, einschließlich der Standorteignung, ist hierfür eine zwingende Notwendigkeit. Das Ergebnis der Prüfung der Standorteignung wird in diesem Abschnitt und im Abschnitt 5.3.2 dargelegt.

Umsatzprognose Projektvorhaben

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die ein Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im weitergehenden Untersuchungsraum realistischerweise an sich binden kann.

Zu berücksichtigen ist in der Prognose, dass zusätzlich zur Neuansiedlung des Vorhabens auch eine Erweiterungsabsicht des bestehenden Lidl-Marktes von 760 m² auf 1.000 m² den Flächenbesatz durch Lebensmittelmärkte in der Stadt Böhlen erhöht.⁶ Folgende Tabelle zeigt einen Anstieg des Dichte-Index bei Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von derzeit 81% auf zukünftig 180% bzw. im Einzugsgebiet von derzeit 76% auf zukünftig 133%. Grundsätzlich hat die Stadt Böhlen als Grundzentrum Versorgungsfunktionen für den Nahbereich, diese Werte bilden jedoch auch für ein Grundzentrum einen überdurchschnittlichen Besatz ab, welcher sich bei den Bindungschancen in der Umsatzprognose und auch bei den Auswirkungen des Vorhabens auf die Bestandsstrukturen niederschlägt.

⁶ vgl. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Böhlen, S. 25

Tabelle 11: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet und Einzugsgebiet von Böhlen nach Realisierung Planvorhaben

Region	Personen	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Personen je Objekt	VKF je 1.000 Personen (m ²)	DICHTE- INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.237.124	26.760	24.900.000	930	3.111	299	100
Stadtgebiet Böhlen - Ist	6.804	3	2.240	747	2.268	329	110
Einzugsgebiet - Ist	11.764	5	3.615	723	2.353	307	103
Stadtgebiet Böhlen - Plan mit EDEKA/ ALDI / LIDL-Erweiterung	6.804	5	4.980	908	1.361	732	245
Einzugsgebiet - Plan mit EDEKA/ ALDI / LIDL-Erweiterung	11.764	7	6.355	908	1.681	540	181
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.237.124	1.986	8.900.000	4.481	41.912	107	100
Einzugsgebiet - Ist	11.764					0	0
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.237.124	28.746	33.800.000	1.176	2.896	406	100
Stadtgebiet Böhlen - Ist	6.804	3	2.240	747	2.268	329	81
Einzugsgebiet - Ist	11.764	5	3.615	723	2.353	307	76
Stadtgebiet Böhlen - Plan mit EDEKA/ ALDI / LIDL-Erweiterung	6.804	5	4.980	996	1.361	732	180
Einzugsgebiet - Plan mit EDEKA/ ALDI / LIDL-Erweiterung	11.764	7	6.355	908	1.681	540	133

VKF = Verkaufsfläche
¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut
²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Auf Basis dieser zukünftigen Angebotssituation und einer zu erwartenden Marktstellung des Planvorhabens wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die absehbaren Standortstrukturen auf, berücksichtigt die prognostizierte Kundenbindung aus den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Maßgeblich für den Gesamtstandort ist letztlich die Ausstrahlung und Kundenbindung als leistungsfähiger Handelsstandort mit Nahversorgungsausrichtung mit einer sehr guten Erreichbarkeit im Stadtgebiet Böhlen und aus dem weiteren Einzugsgebiet.

Die erzielbare Kundenbindung ist getrennt für die beiden Lebensmittelmärkte und für den zusätzlichen Drogeriemarkt abzuleiten. Die höchsten Bindungsquoten werden erwartungsgemäß im Kerneinzugsgebiet erzielt. Die Einzelwerte zur prognostizierten Nachfragebindung können nachstehender Tabelle entnommen werden, hervorzuheben sind die unterschiedlichen Marktstellungen der beiden Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes im Planvorhaben.

Die Tabelle weist für jede Einzugsgebietszone bzw. für das Einzugsgebiet insgesamt zunächst die betreiberspezifischen Bindungsquoten für Food und Non-Food I aus und führt diese dann in eine durchschnittliche Bindungsquote des Planvorhabens im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zusammen.

Tabelle 12: Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + Non-Food I in T€	Bindungsquote		Umsatzerwartung		Umsatzer- wartung gesamt in T€	
		EDEKA in %	ALDI in %	EDEKA in T€	ALDI in T€		Drogerie- markt in T€
Kerneinzugsgebiet	Lebensmittel	19	15	3.830	2.890	1.410	8.130
	Non-Food I	21	16	3.600	2.800	260	6.660
erweitertes Einzugsgebiet Rötha	Lebensmittel	9	4	230	90	1.150	1.470
	Non-Food I	19	9	2.230	1.060	770	4.060
erweitertes Einzugsgebiet Espenhain+Mölbis	Lebensmittel	21	10	2.100	1.010	110	3.220
	Non-Food I	9	3	130	50	660	840
Einzugsgebiet gesamt	Lebensmittel	9	6	310	200	150	660
	Non-Food I	10	6	300	190	30	520
Umsatzanteile aus Streuumsätzen	Lebensmittel	3	2	10	10	120	140
	Non-Food I	18	12	6.370	4.150	2.330	12.850
Umsatzerwartung Non-Food II-Sortimente	Lebensmittel	20	13	6.000	4.000	400	10.400
	Non-Food I	8	3	370	150	1.930	2.450
Umsatzerwartung Non-Food I + Non-Food I			5	340	220	120	680
Umsatzerwartung Non-Food II-Sortimente				350	430	1.050	1.830
Umsatzerwartung gesamt				7.060	4.800	3.500	15.360

Non-Food I = Drogeriewaren und Heimtiermahrung
Quelle: BBE-Berechnung 2023

Für alle drei Anbieter ergibt sich demnach für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Food und Non-Food I eine Kundenbindung von 37% im gesamten Einzugsgebiet. Im Kerneinzugsgebiet ist die Kundenbindung aufgrund der geringsten Entfernung zum Projektstandort mit 41% am höchsten, während im erweiterten Einzugsgebiet Rötha und im erweiterten Einzugsgebiet Espenhain und Mölbis Bindungsquoten von 35% bzw. 18% erzielt werden. Aus diesen Werten ist zweifellos eine starke Marktstellung des Projektvorhabens abzuleiten, welche jedoch keine dominante Stellung des Standorts im Einzugsgebiet erreicht.

Differenziert nach den Anbietern, ergibt sich für den **Vollsortimenter EDEKA** eine durchschnittliche Nachfragebindung von 20% im Sortimentsbereich Lebensmittel und von 8% im Sortimentsbereich Non-Food I. Die stärkste Kundenbindung kann der EDEKA-Markt im Kerneinzugsgebiet mit 38% für Lebensmittel erzielen. Im Sortimentsbereich Non-Food I ergibt sich die notwendige Markterschließung u.a. auch aus dem betriebs-typischen Sortimentsanteil, sie liegt mit durchschnittlich 8% im Einzugsgebiet deutlich niedriger als bei Lebensmitteln mit 20%.

Der **Lebensmitteldiscounter ALDI** kann mit deutlich geringerer Verkaufsfläche im Vergleich zum EDEKA und dem bestehenden Discounterwettbewerb nur eine entsprechend geringere Kundenbindung induzieren. Sie beträgt im gesamten Einzugsgebiet für Lebensmittel 13% und für Non-Food I-Waren rd. 3%. Im Kerneinzugsgebiet kann der Markt bei Lebensmitteln mit 16% eine höhere Bindungsquote als in den entfernteren erweiterten Einzugsgebietszonen mit rd. 10% bzw. 6% erzielen, da andere Anbieter (insbesondere Discounter) dort näher für die Bevölkerung zu erreichen sind.

Im Einzugsgebiet gibt es aktuell keinen Drogeriemarkt. Folglich schöpft der **geplante Drogeriemarkt** bei den Non-Food I-Sortimenten mit einer Bindungsquote von 45% im Kerneinzugsgebiet, von 44% im erweiterten Einzugsgebiet Rötha und von 26% im erweiterten Einzugsgebiet Espenhain und Mölbis die branchentypischen Entwicklungsperspektiven von Drogeriemärkten aus. Eine höhere Bindungsquote ist nicht zu erwarten, da Drogeriewaren auch in Lebensmittelmärkten gekauft werden. Im Einzugsgebiet Espenhain und Mölbis ist die Kundenbindung durch die Entfernung und weiteren Angeboten in Borna, Markkleeberg und Leipzig am geringsten.

Aus der prognostizierten Umsatzbindung am Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes für Food und Non-Food I leitet sich ein summarischer Umsatz für das Projektvorhaben von rd. 13,5 Mio. € ab, dies wären ca. 88% des Gesamtumsatzes als Planvorhaben. Weitergehende Streuumsätze ergeben sich durch die Lage an der Verkehrsachse Röthaer Straße, der Lage am Berufsschulzentrum, Pendler und Zuflüssen aus Neukieritsch ab. Im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ für die projektrelevanten Standort- und Angebotsstrukturen wird jedoch nur von sehr geringen Streuumsätzen in Größenordnung von 5% für die Anbieter ausgegangen.

Zusätzlich zu berücksichtigen sind die Umsatzanteile der Non-Food II – Sortimente, die mit ca. 5% beim EDEKA, 9% beim ALDI und 30% beim Drogeriemarkt anzusetzen sind.

In der Summe aus

- Nachfragebindung Food und Non-Food I innerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von rd. 12,9 Mio. €
- weiteren Streuumsätzen in Höhe von rd. 0,7 Mio. €
- sowie ergänzenden Non-Food II – Umsätzen in Höhe von rd. 1,8 Mio. €

ergibt sich eine Prognose des Gesamtumsatzes des Projektvorhabens von 15,4 Mio. €.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Umsatzprognosen mit der geplanten Größendimensionierung zusammengeführt und hinsichtlich der resultierenden Flächenleistungen bewertet.

Tabelle 13: Resultierende Flächenproduktivitäten im Planvorhaben

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
EDEKA Vollsortimenter	1.700 m ²	4.150 €/m ²	7.060 T€
ALDI Lebensmitteldiscounter	800 m ²	6.000 €/m ²	4.800 T€
Drogeriemarkt	800 m ²	4.400 €/m ²	3.500 T€
Verkaufsfläche / Umsatz im Planvorhaben gesamt	3.300 m²		15.360 T€

Quelle: BBE-Berechnung 2023

Für den **Lebensmittelmarkt EDEKA** errechnet sich eine unterdurchschnittliche betriebspezifische Flächenproduktivität von ca. 4.150 €/m² Verkaufsfläche, allerdings weist der Markt zugleich eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung, die geringe Kaufkraft in Böhlen, welche sich insbesondere bei Supermärkten negativ auf den Umsatz auswirkt, und der hohe Lebensmittelmarktbesatz nach Realisierung des Vorhabens, lassen keinen höheren Flächenproduktivität erwarten.⁷

Für die Firma **ALDI** liegen als Vergleichsmaßstab betriebspezifische Umsätze differenziert nach den Regionalgesellschaften vor. Der durchschnittliche Umsatz (netto) pro Filiale der zuständigen Regionalgesellschaft Beucha beträgt 4,04 Mio. €. ⁸ Mit einem Bruttoumsatz von rd. 4,8 Mio. € liegt der Umsatz damit leicht über dem Durchschnitt der Regionalgesellschaft.

Für den **Drogeriemarkt** ist im bundesdurchschnittlichen Vergleich aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraft und des begrenzten Marktpotenzials bei Drogeriewaren im Einzugsgebiet von 3,8 Mio. € selbst bei Ausschöpfung einer realisierbarer Marktabschöpfung nur von einer unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 4.400 €/m²⁹ auszugehen. So ist ein maximaler Umsatz von 3,5 Mio. € über alle Sortimente des Drogeriemarkt im Einzugsgebiet erzielbar.

Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt am Projektstandort prognostiziert, dieser Differenzierung folgt auch die Prognose der wettbewerblichen Folgewirkungen.

Anzunehmen ist, dass der erwartete Umsatz der Märkte im Einzugsgebiet zwangsläufig Anbietern entsprechend der bisherigen regionalen Kundenorientierung verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Vorhaben auslösen können. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind.

⁷ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von EDEKA-Märkten beträgt 5.130 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 3.876 EDEKA-Märkte (Supermärkte – ohne EDEKA-Center) der Firma EDEKA ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 1.293 m². (Quelle bulwiengesa, TradeDimensions, zitiert in: 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2022/2023 der Hahn-Gruppe)

⁸ Bundesanzeiger: Jahresumsatz 2021 ALDI GmbH & Co. Beucha KG, entspricht einem Brutto-Umsatz von ca. 4,4 – 4,5 Mio. €

⁹ BBE Handelsberatung GmbH: 2020: Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 23

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt sind die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsgebiet. Die Umlenkungen beziehen sich grundsätzlich auf das Food- und Non-Food I-Sortiment. Weiterhin sind neben den Umverteilungen im Einzugsgebiet auch die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu beachten. Die bisherige Analyse zeigte deutlich, die Stadt Böhlen kann als Grundzentrum selbst im kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktionen nicht erfüllen. Ziel eigenständiger Versorgungsstrukturen muss es sein, eine umfassende Grundversorgung sowohl bei Lebensmitteln mit einer maximal erzielbaren Bindungsquote von bis zu 85% und bei Drogeriewaren mit einer maximal erzielbaren Bindungsquote von bis zu 90% aufzubauen. Verbleibende Abflüsse erklären sich durch Pendlerverflechtungen oder durch Zielkunden von Großbetriebsformen in die umliegenden größeren zentralen Orte. Zudem resultiert ein weiterer Teil des Umsatzes aus Streuumsätzen und Non-Food II-Sortimenten: Die Umsatzherkunft setzt sich wie folgt zusammen:

■ Umsatzumverteilung durch Planvorhaben im Untersuchungsgebiet	4,05 Mio. € (ca. 26%),
■ Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch Lebensmittelmärkte (Zielbindungsquote 85% bei Lebensmitteln, Abflüsse an Großbetriebsformen und durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg und Borna)	6,90 Mio. € (ca. 45%),
■ Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch Drogeriemarkt (Zielbindungsquote 90% bei Drogeriewaren, Abflüsse zu regionalen Drogeriemärkten und durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg, Borna)	1,90 Mio. € (ca. 12%),
■ Streuumsätze	0,68 Mio. € (ca. 4%),
■ Umsätze mit Non-Food II – Sortimenten	1,83 Mio. € (ca. 12%).



Tabelle 14: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

Lage	Umsatz Food + Non-Food I		Umsatzumverteilung EDEKA		Umsatzumverteilung ALDI		Umsatzumverteilung Drogeriemarkt		Umsatzumverteilung gesamt	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Böhlen, Innenstadt	4,95	10,0%	0,49	7,0%	0,35	2,0%	0,10	19,0%	0,94	
Böhlen, Ergänzungsstandort Röthaer Straße	4,90	12,0%	0,59	8,0%	0,39	3,0%	0,15	23,0%	1,13	
Böhlen, Ergänzungsstandort Jahnstraße	2,92	15,0%	0,44	11,0%	0,32	3,0%	0,09	29,0%	0,85	
Böhlen, Ergänzungsstandort Am Ring	0,52	3,0%	*	2,0%	*	2,0%		5,0%	0,05	
Rötha, Standort EDEKA August-Bebel-Straße	3,42	16,0%	0,55	5,0%	0,17	2,0%	0,07	23,0%	0,79	
Espenhain, Standort Netto Marken-Discount Leipziger Straße	3,41	3,0%	0,10	4,0%	0,13	1,0%	*	8,0%	0,25	
Sonstige	0,94	2,0%	*	2,0%	*			4,0%	0,04	
Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben im Untersuchungsgebiet										
			2,23		1,39		0,43		4,05	
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch Lebensmittelmärkte (Zielbindungsquote 85% der Lebensmittelmärkte bei Lebensmitteln, Abflüsse an Großbetriebsformen und durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg und Borna)										
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse durch Drogeriemarkt (Zielbindungsquote 90% durch Drogeriemarkt bei Drogeriewaren, Abflüsse weiterhin durch Pendler nach Leipzig, Markkleeberg und Borna)										
			0,34		0,22		0,12		0,68	
Streuumsätze (Food + Non-Food I)										
			0,35		0,43		1,05		1,83	
Umsatz Non-Food II-Sortimente										
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt										
									15,36	

Quelle: BBE-Berechnung 2023
* marginal

Die Umverteilungen zeigen für die Standorte mit Lebensmittelmärkten in der Stadt Böhlen und auch der Kernstadt Rötha Umverteilungen zwischen 19% und 29% auf, so dass intensive Wettbewerbswirkungen aufgrund des zukünftig sehr hohen Wettbewerbsbesatzes zu erwarten sind. Im Einzelnen sind folgende Umsatzumverteilungen zu prognostizieren:

Mit einer Umsatzumverteilungsquote von 29% sind aufgrund der Lage direkt am Projektstandort die stärksten Umverteilungen für den **PENNY-Lebensmitteldiscounter** zu erwarten. Dieser weist aktuell in einer älteren Immobilie mit geringem fußläufigen Bevölkerungspotenzial die geringste Wettbewerbsfähigkeit auf. Bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von 0,85 Mio. € sind existenzielle Wirkungen für den PENNY-Lebensmitteldiscounter zu erwarten. Entsprechend werden bei einer vollständigen Schließung dieses Anbieters sich die Umverteilungswirkungen auf die weiteren Wettbewerbsstandorte um knapp 3 Mio. € bei Food + Non-Food I-Sortimenten reduzieren.

Mit dem **LIDL-Markt und Getränkemarkt** in der **Röthaer Straße** westlich der Bahngleise bestehen ebenfalls sehr starke Wettbewerbseffekte, der sich allerdings mit ergänzenden Anbietern in einem sehr wettbewerbsfähigen Zustand präsentiert. Außerdem ist der Discounter ebenfalls Teil des angestrebten Grundversorgungszentrums, welches eine leistungsfähige Gesamtausstrahlung erzielen wird. Somit sind auch bei einer Umverteilungsquote von 23% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von 1,1 Mio. € zwar starke wettbewerbliche Effekte, aber keine städtebaulich relevanten, negativen Auswirkungen zu erwarten. Diese Wettbewerbseffekte entspannen sich wiederum bei der oben angesprochenen, realistischen Existenzaufgabe des PENNY-Marktes.

In der Innenstadt befinden sich der Hybrid-Discounter **Netto Marken-Discount**, der Getränkemarkt Lösch-Depot und ein Bäcker. Damit stellt die **Innenstadt** im Lebensmittelbereich den umsatzstärksten Standort in der Stadt Böhlen dar. Der Netto-Markt wurde modernisiert und kann neben den Anbietern im Umfeld auch von der Nähe zum Bahnhof sowie dem Busbahnhof profitieren. Zudem verfügen die Anbieter in der Innenstadt über eigenständige Versorgungsfunktionen aus dem nördlichen und zentralen Kernstadtbereich von Böhlen mit rd. 3.400 Personen in 10-Minuten Gehzeit. Aufgrund der stärkeren Ausrichtung auf den nördlichen Kernstadtbereich sind die Umverteilungen geringer im Vergleich zu den Standorten in der Jahnstraße und der Röthaer Straße. Bei einer Umverteilungsquote von 19% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 0,9 Mio. € sind somit keine existenziellen Wirkungen zu erwarten.

Ebenfalls stark betroffen sein wird der **EDEKA in Rötha**, der mit einem zweiten Vollsortimenter von EDEKA in besonderem Maße im Wettbewerb stehen wird, auch wenn dieser stärker auf Rötha ausgerichtet ist. So werden eine Umverteilungsquote von 23% und ein Umsatzrückgang von 0,8 Mio. € prognostiziert. Ausgehend von diesen betreiberinternen Wettbewerbswirkungen zwischen zwei EDEKA-Standorten ist eine zukünftige Fortführung beider Standorte (Planvorhaben Böhlen und EDEKA Rötha) durch Bestandsgarantie in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Umverteilungen für den **Netto-Markt in Espenhain** (Umverteilungsquote 8%) und auch für den **Standort Am Ring** (Umverteilungsquote 5%) und **sonstige Anbieter** (Umverteilungsquote 4%) werden deutlich unterhalb einer städtebaulichen Relevanz liegen, gerade vor dem Hintergrund, dass durch die erwartete Schließung des PENNY-Marktes infolge des Planvorhabens sich die Umverteilungseffekte nochmals deutlich abmildern werden.

Bisher fließt Kaufkraft nach Borna, Markkleeberg und Leipzig auf eine Vielzahl von Standorten ab. Die **Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse** ist somit standortspezifisch nicht ausweisbar, wird jedoch in jedem Fall unterhalb einer städtebaulichen Relevanz verbleiben.

Dies gilt adäquat für **Streuumsätze** von rd. 0,7 Mio. €, die aus einem diffusen Gebiet stammen, weshalb eine modelltheoretische Zuordnung auf einzelne Standorte aufgrund von Geringfügigkeit nicht möglich ist.

Bei den Non-Food II-Sortimenten in Höhe von rd. 1,8 Mio. € ist zu konstatieren, dass sich diese auf viele Sortimente und Anbieter aufteilen und eine einzelbetriebliche oder standortbezogene Ausweisung von Umsatzumverteilungseffekten nicht prognostizierbar ist.

Einbindung des Projektvorhabens ins Standortkonzept / Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich somit zwar starke wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ableiten. Im Detail sind die Ergebnisse wie folgt städtebaulich zu bewerten:

- Das Vorhaben mit einem modernen Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt an der Röthaer Straße 51 kann zusammen mit den weiteren Anbietern mit LIDL und einem Getränkemarkt Versorgungsfunktionen für das Grundzentrum Böhlen wahrnehmen.
- Vor dem Hintergrund von Versorgungsfunktionen über das direkte Umfeld hinaus, die integrierte Lage, eine allumfassende Erreichbarkeit und einem Nutzungsmix aus Einzelhandel-, Dienstleistungen, gastronomischer Betriebe und öffentlicher Einrichtungen im Umfeld ist der Standort als Grundversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) in Ergänzung zur Innenstadt zu bewerten. Die Abgrenzung inkl. Nutzungskartierung im direkten Umfeld ist Abschnitt 5.3.2 zu entnehmen.
- Innerhalb der Stadt Böhlen und im östlichen Rötha führt das Projektvorhaben am Standort Röthaer Straße 51 zu einem zunehmenden Standortwettbewerb, der aber städtebaulich keine negativen Auswirkungen erwarten lässt. Vielmehr erfolgt insbesondere mit einem modernen Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt eine qualitative Weiterentwicklung der Grundversorgungsfunktionen, die das Grundzentrum Böhlen für sich und den weiteren Nahbereich wahrnehmen kann.
- Existenzielle Wirkungen sind für den PENNY-Markt in der Jahnstraße direkt östlich des Projektvorhabens zu erwarten. Die Modellrechnung berücksichtigt zunächst nur eine hohe Umverteilungsquote von 29%. Bei vollständiger Schließung dieses Anbieters werden sich dessen Kunden vollständig neu orientieren, die Umverteilungswirkungen sich folglich für alle weiteren Standorte um knapp 3 Mio. € reduzieren. Städtebauliche Wirkungen sind bei der erwarteten Schließung des PENNY-Marktes jedoch nicht gegeben, da das neue Grundversorgungszentrum aufgrund der Nähe zum PENNY-Markt die dortigen Versorgungsfunktionen mit modernen Märkten mit einem breiterem Nahversorgungsangebot übernimmt.
- Von städtebaulicher Relevanz sind Wettbewerbseffekte mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Anbietern in Rötha und Espenhain. Hierzu ist zu konstatieren, dass die Magnetanbieter in der Innenstadt durch die gute ÖPNV-Anbindung, die ergänzenden Betriebe im Umfeld und die eigenständigen fußläufigen Versorgungsfunktionen im nördlichen und zentralen Bereich der Kernstadt eine starke Wettbewerbsstellung aufweist. Der Netto-Markt hat sich zudem modernisiert, so dass eine Schließung des Magnetanbieters ausgeschlossen werden kann. Für den EDEKA-Markt in Rötha kann ein städtebaulicher Vertrag die Bestandsgarantie der kommenden Jahre regeln. Für den Netto-Markt in Espenhain sind aufgrund der Entfernung nur geringe Wettbewerbseffekte zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind damit nicht zu erwarten.

5. Einzelhandelsstandortkonzept Böhlen

5.1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Böhlen

Die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Böhlen ist eine prioritäre Zielstellung der Stadtentwicklung. Damit verknüpft ist die Aufgabenstellung, grundzentrale Versorgungsfunktionen für die eigene Wohnbevölkerung und für den Nahbereich zu sichern und zu stärken. Für die Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Böhlen sind konsequente Handlungsleitlinien erforderlich. Bezogen auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich diese aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Stadt Böhlen, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ab.

Die Aufwertung des Einzelhandelsangebots ist eng mit einer individuellen und attraktiven Innenstadt verbunden, während die Sicherung von Grundversorgungsfunktionen für die örtliche und regionale Bevölkerung auf leistungsfähige Nahversorgungsangebote zielt. Die wechselseitige Abstimmung beider Aufgaben unter Berücksichtigung von Standortpotenzialen einer kompakten Kleinstadt bestimmt das Anforderungsprofil für den Einzelhandelsstandort Böhlen.

Das Anforderungsprofil für das Grundzentrum Böhlen wird durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote prioritär in der Innenstadt erfolgen. Die Innenstadt bedarf eines Schutzes bestehender Strukturen, aber auch deren weiterer Ausbau mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- Die Stadt Böhlen verfügt über eine Innenstadt, in welcher bestehende Entwicklungspotenziale stärker aufgegriffen werden müssen, um die Funktion des Hauptgeschäftszentrums zu sichern. Neben der Verdichtung der Angebotsstrukturen sollen die Teilbereiche der Innenstadt stärker als funktionale Einheit zusammengeführt werden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele müssen, auch eingedenk der umfassenden Sanierungsmaßnahmen mit hohen investiven Aufwendungen privater sowie öffentlicher Träger, auf die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt gerichtet sein.
- Die Einzelhandelsangebote im zentralen Versorgungsbereich müssen mit weiteren Funktionsbereichen wie Freizeit, Gastronomie und Dienstleistung zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt werden, um die Ausstrahlungskraft als Zentrum mit Stadtidentität zu entfalten.
- Das Grundversorgungszentrum Röthaer Straße wird perspektivisch mit drei Lebensmittelmärkten, einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die Stadt Böhlen und das weitere Einzugsgebiet in Ergänzung zur Innenstadt übernehmen. Während die Innenstadt stärker auf Fachgeschäfte ausgerichtet ist, befinden sich am Grundversorgungszentrum zunächst Fachmarktstrukturen. Zusammen können die beiden sich ergänzenden Standorte grundzentrale Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes

unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.

- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine Integration in zentrale Versorgungsbereiche vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.

5.2. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel ist von Dynamik geprägt, weshalb ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept umso wichtiger für die Steuerung künftiger Entwicklungen ist. Ziel ist es, diese dynamische Entwicklung gezielt zu steuern und städtebaulich in geordnete Bahnen zu lenken. Dabei ist ausdrücklich festzuhalten, dass nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb gewollt ist, sondern vielmehr eine städtebaulich verträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen:

- **Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Böhlen und der Funktion als Grundzentrum im Verbund mit Zwenkau durch eine qualifizierte Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen** – Die Analyse der Angebots- und Nachfrageentwicklung zeigt, dass die Spielräume für Wachstum im Einzelhandel von Böhlen begrenzt sind und sich stärker in der Grundversorgung abzeichnen, sodass nur eine räumlich-strukturelle Weiterentwicklung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Böhlen sicherstellen kann.
- **Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die Bevölkerung** – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die Kundenbindung aus dem gesamten Stadtgebiet, bzw. aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich, kann nur im Kontext einer sich wechselseitig ergänzenden Zielgruppenansprache erfolgen. Die Herausbildung der Innenstadt als attraktiver Erlebnisraum mit hoher Aufenthaltsqualität muss eine städtebauliche Zielvorstellung sein. Aus Sicht des Einzelhandels ist eine weitere Angebotsverdichtung und Qualifizierung notwendig.
- **Ergänzung der Innenstadt mit dem Grundversorgungszentrum Röthaer Straße zur Stärkung des Nahversorgungsangebots** – Am Grundversorgungszentrum sollen Fachmärkte mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Innenstadt ergänzen, welche vor dem Hintergrund begrenzter Flächenpotenziale in der Innenstadt nicht umsetzbar sind. Damit verbunden ist eine Konzentration der Standortstrukturen zur Stärkung des Nahversorgungsangebots.
- **Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges** – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr für eine attraktive Innenstadt und ein starkes Grundversorgungszentrum, die sich gegenseitig ergänzen. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen eine Größendimensionierung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, übergeordnete Zentren in deren Funktion jedoch nicht beeinträchtigen.
- **Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (10 Minuten-Erreichbarkeit) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität und gewinnt unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Insofern ist es auch weiterhin das Ziel im Ortsteil Großdeuben ein fußläufiges Nahversorgungsangebot sicherzustellen.
- **Angebotsverdichtung und -ergänzung im Zentrum** - insbesondere zur Weiterentwicklung einer individuellen und attraktiven Innenstadt. Die Nachfragepotenziale und Bindungschancen des

Einzelhandels von Böhlen zielen auf eine leistungsfähige Fachgeschäftsstruktur, großflächige Anbieter sind in vielen Branchen nicht tragfähig oder würden bei dezentraler Lage zu massiven Verdrängungseffekten gegenüber dem innerstädtischen Fachhandel führen. Folglich sind in der Innenstadt realisierbare Anbieter vorrangig auf die Innenstadt zu konzentrieren, während Fachmarktkonzepte zunächst an das Grundversorgungszentrum Röthaer Straße zu binden sind. Eine gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen, verknüpft mit einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist mehr denn je ein notwendiges Erfordernis.

- **Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung** - Hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit der Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und ein im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz, welches auch das Verkehrsaufkommen mindert.
- **Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen** – Die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung von Böhlen an einem System von zentralen Versorgungsbereichen sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen, sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Die aktuelle Bestandsaufnahme der Angebots- und Nachfrageentwicklung verdeutlicht, dass eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und eine straffe Zentren- und Standortgliederung, welche die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich in den Mittelpunkt stellt und dazu das Grundversorgungszentrum Röthaer Straße entwickelt, notwendig ist und mit Konsequenz umgesetzt werden sollte.

5.3. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Die nachfolgend empfohlene Zentrengliederung baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Böhlen auf, ist an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen ausgerichtet und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis grundzentralen Versorgungsfunktionen sowie Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungslagen und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Stadtgebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.¹⁰
- Nahversorgungszentren/Grundversorgungszentren als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen setzen in ihrer Anbieterstruktur voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.¹¹
- Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Böhlen erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren. Beide zentrale Versorgungsbereiche haben mit unterschiedlicher Angebotsausrichtung wohnungsnah Versorgungsfunktionen für das direkte Umfeld, aber auch wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Stadtgebiet und den weiteren Einzugsbereich des Grundzentrums.
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger:

- „Nahversorgungslagen“ dienen einer ergänzenden, möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen, in Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen. Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von

¹⁰ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

¹¹ vgl. Urteil des 7. Senats des OVG NW vom 11.12.2006 (7 A 964/05)

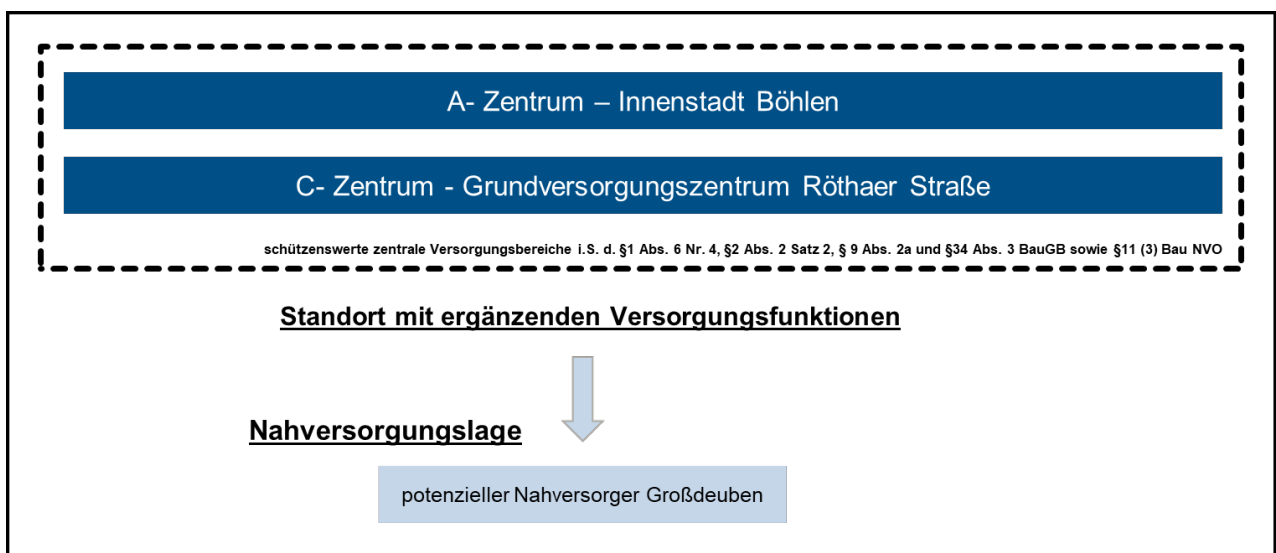
Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Fleischer), ihre Verkaufsflächendimensionierung bleibt zusammen unter der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m².

- Kleinteilige Nahversorger auf Fachgeschäftsebene unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Die resultierende Zentren- und Standortstruktur zeigt eine ausgeprägte Fokussierung auf leistungsfähige zentrale Versorgungsbereiche. Im Stadtteil Großdeuben existiert derzeit kein Lebensmittelmarkt, allerdings soll die Ansiedlung eines Nahversorgers für den Stadtteil Großdeuben mit der Ausweisung einer potenzielle Nahversorgungslage unterstützt werden.

Folgende Zentrengliederung und deren Arbeitsteilung wird empfohlen:

Abbildung 6: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Böhlen



Das Zentrenkonzept stellt den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum** in den Mittelpunkt, das **Grundversorgungszentrum Röthaer Straße** übernimmt ergänzende Funktionen durch vorwiegend Fachmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der potenzielle Nahversorger in Großdeuben bildet eine ortsteilspezifische Ergänzung.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt:

- Die Innenstadt von Böhlen steht auch zukünftig als Handels- und Dienstleistungszentrum für grundzentrale Versorgungsfunktionen im Fokus der Entwicklung. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zum Schutz und zur Entwicklung der Angebotsstrukturen ab.

Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Röthaer Straße:

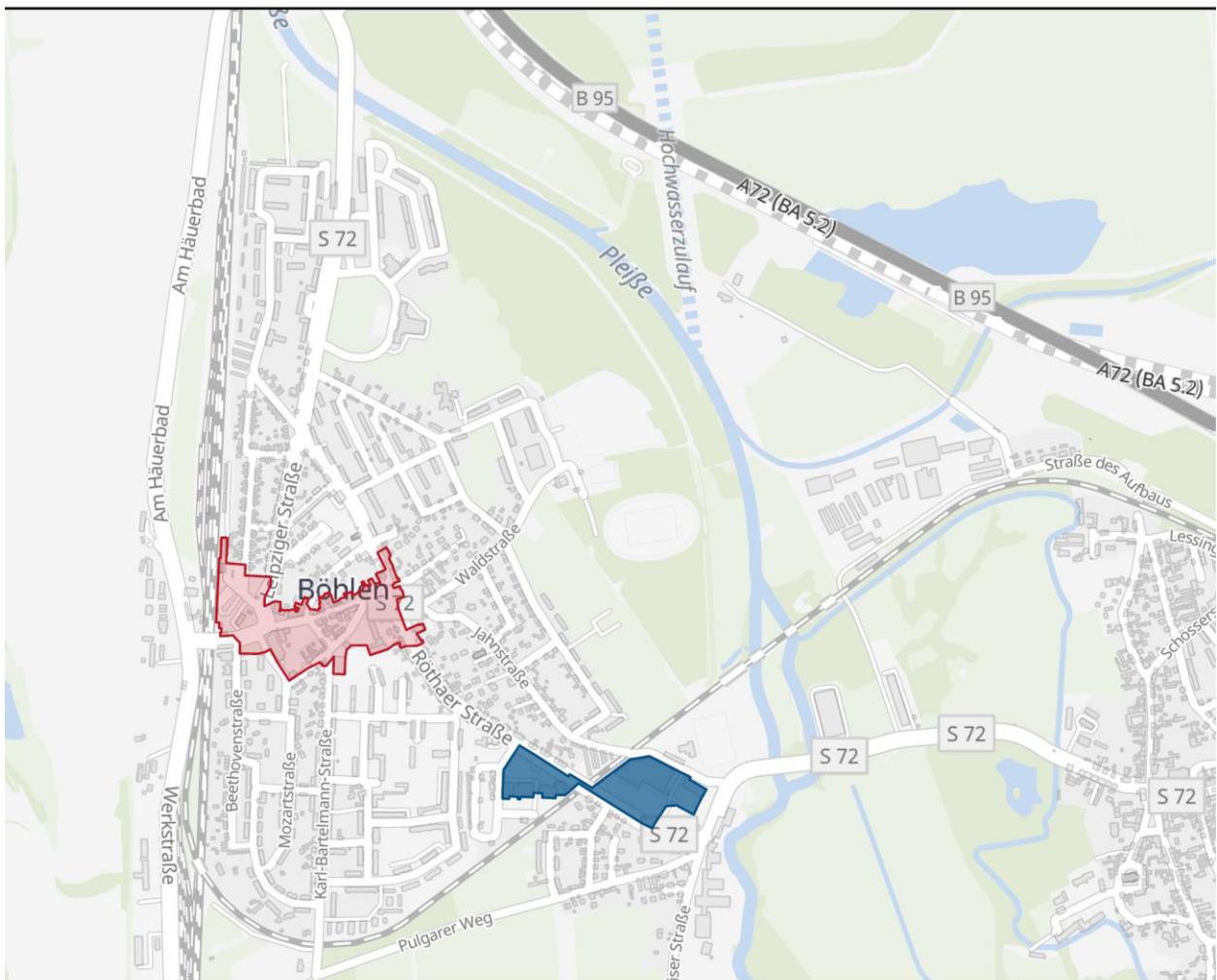
- Das Grundversorgungszentrum Röthaer Straße ist vorwiegend durch Fachmarktnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu charakterisieren, die nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können.

Sicherung der weiteren Nahversorgung:

- Zur Förderung der Nahversorgung wurde im Stadtteil Großdeuben ein potenzieller, kleinteiliger Nahversorger ausgewiesen.

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentren- und Standortgefüge einzubinden, somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.

Karte 6: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Böhlen



Zentrale Versorgungsbereiche

- A-Zentrum Innenstadt
- C-Zentrum Grundversorgungszentrum Röthaer Straße



Im Einzelnen sind die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungslage wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Stadt Böhlen zuzuordnen:

Hauptzentrum Innenstadt

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches
- Schwerpunkt der grundzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und Ausstrahlung für den Nahbereich
- umfassender Branchenmix mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben
- Strategie der qualifizierten Entwicklung – Optimierung des Flächenbedarfs und Qualifizierung der Konzepte

Grundversorgungszentrum Röthaer Straße

- Standort südöstlich der Innenstadt, an Hauptverkehrsachse gelegen
- fußläufig erreichbare Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das wohnungsnah Umfeld - über gute Verkehrsanbindung darüber hinaus auch gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung als umfassendes Grundversorgungszentrum für die Stadt Böhlen und den weiteren Einzugsbereich des Grundzentrums
- Angebotsausrichtung: Anbieter mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente sowie ergänzende Fachmarktangebote mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- perspektivisch drei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt als strukturbildende Betriebe, diese werden ergänzt durch einen Getränkemarkt, einen Bekleidungsfachmarkt, einen Non-Food-Discounter und einen Imbiss
- Verkaufsflächendimensionierung ist abzustimmen auf das Nachfragepotenzial

Nahversorgungslage Großdeuben (potenziell)

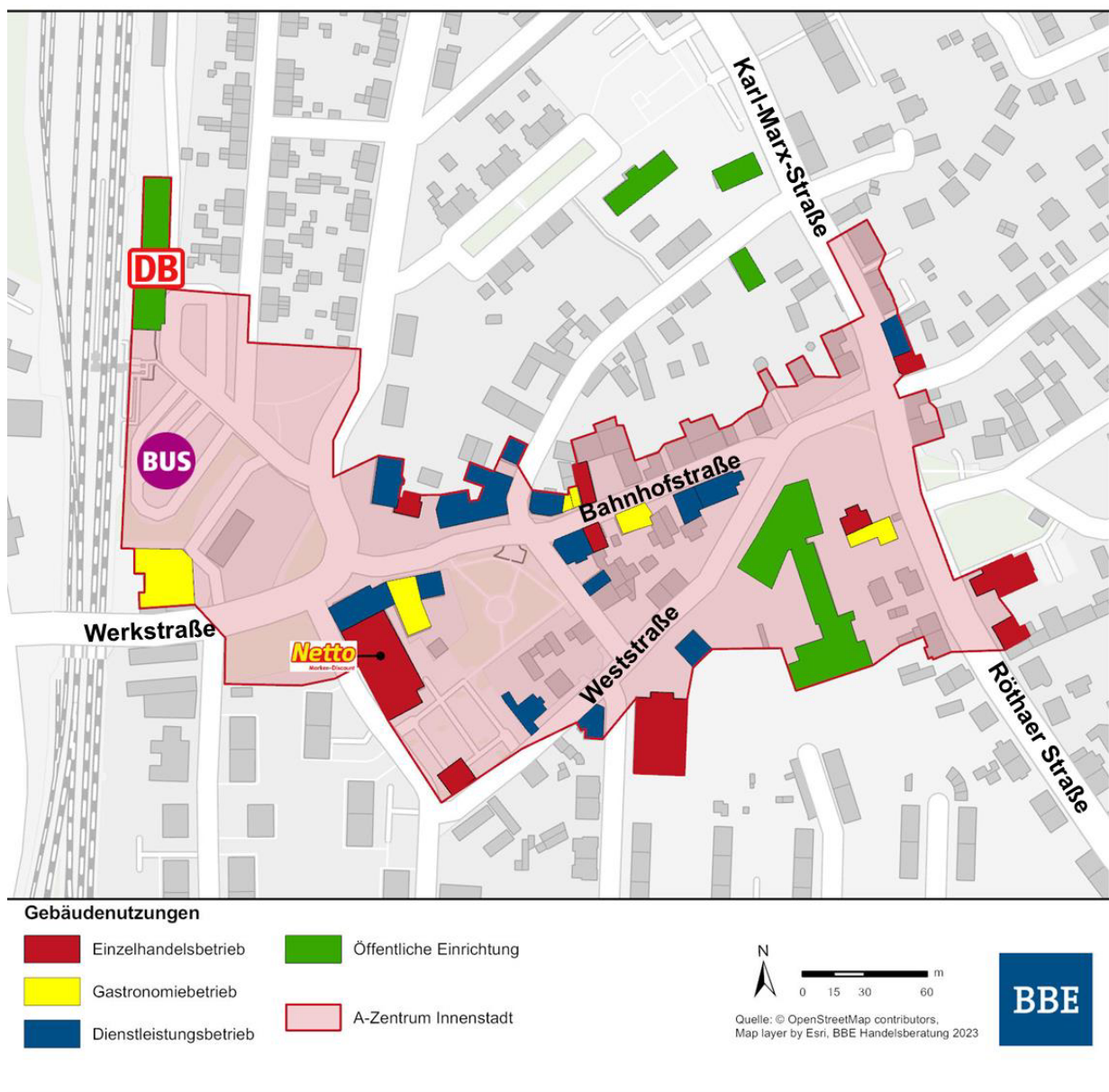
- Ausweisung erfolgt für eine potenzielle Nutzung
- Herausbildung einer Nahversorgungslage im Stadtteil Großdeuben
- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln im Stadtteil Großdeuben
- Verkaufsflächendimensionierung im Regelfall unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit

5.3.1. Hauptzentrum Innenstadt Böhlen

Die Innenstadt von Böhlen verfügt über ein urban gewachsenes Stadtzentrum. Diese ist geeignet, die grundzentralen Versorgungsfunktionen durch multifunktionale Nutzungen mit einem verdichteten, profilierten Einzelhandelsbesatz zusammenzuführen.

Die Funktionen des traditionellen Geschäftszentrums werden von einer Achse entlang der Bahnhofstraße sowie der Nord-Süd-Achse an der Karl-Marx-Straße und Rötthaer Straße wahrgenommen. Nachfolgende Karte veranschaulicht die Abgrenzung des Innenstadtbereichs. Einzelhandelsbetriebe sind hierbei rot, Dienstleistungsbetriebe blau, Gastronomiebetriebe gelb und öffentliche Einrichtungen grün eingefärbt.

Karte 7: Räumliche Abgrenzung der Innenstadt von Böhlen



Die Innenstadt erstreckt sich folglich westlich mit der Händelstraße und der Kreuzung der Bahnhofstraße mit der Leipziger Straße und führt dann in östlicher Richtung über die Bahnhofstraße zur Kreuzung mit der Karl-

Marx-Straße und der Röthaer Straße. Die Ausdehnung der Innenstadt an der Nord-Süd-Achse orientiert sich am dortigen Besatz von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Zudem ist die Karl-Bartelmann-Straße in Verlängerung mit dem ansässigen Getränkemarkt zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen.

Eingebunden ist jeweils die begleitende Bebauung bzw. sind die angrenzenden Grundstücke entlang der genannten Straßenzüge, die obige Karte 7 erlaubt eine exakte Zuordnung. Diese Abgrenzung ist zugleich als zusammenhängender, funktionaler Geschäftsbereich einzuschätzen, außerhalb dieses Bereiches sind nur einzelne Geschäftseinheiten ohne unmittelbare Anbindung an die Innenstadt vertreten.

Der aktuelle Einzelhandelsbesatz konzentriert sich an der Bahnhofstraße, Händelstraße, Karl-Bartelmann-Straße, an der Karl-Marx-Straße und der Röthaer Straße. Von den insgesamt 21 Einzelhandelsbetrieben in Böhlen sind damit 10 in der abgegrenzten Innenstadt ansässig. Ergänzt wird dieser Besatz durch einige Dienstleister mit u.a. Sparkasse, Volksbank, Reisebüro, Arztpraxen) und gastronomischen Betrieben.

Während die Anbieter an der Röthaer Straße und Karl-Marx-Straße stärker von der Verkehrsfrequenz der innerstädtischen Verkehrsachse mit einer höheren Fernwirkung profitieren können, ist die Aufenthaltsqualität an der Bahnhofstraße mit einem verkehrsberuhigten Bereich höher. Durch die Nähe der Anbieter zur S-Bahnhaltestelle und zum Busbahnhof in der Bahnhofstraße können diese stärker von den Pendlern insbesondere nach Leipzig partizipieren.

Abbildung 7: Ansichten zum A-Zentrum Innenstadt Böhlen



Sanitätshaus Helmut Haas, Röthaer Straße



Gastronomiebetrieb, Bahnhofstraße



Sparkasse, Bahnhofstraße



Ahorn-Apotheke, Bahnhofstraße



Netto Marken-Discount, Händelstraße



Busbahnhof und Bahnhof

Fotos: BBE Handelsberatung

Folgende Anknüpfungspunkte für die Entwicklung der Innenstadt bestehen auch weiterhin:

- Ein sanierter Stadtkern als Identitäts- und Erlebnisbereich,
- der vorhandene Magnetanbieter mit Netto Marken-Discount,
- die Innenstadt als zentraler Wohnstandort mit über 3.000 Personen im fußläufigen Umfeld,
- die Kopplungseffekte durch Funktionsbündelungen von Handel-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen,

- attraktive ÖPNV-Anbindung durch Lage an Bahnhof und Busbahnhof,
- in der Innenstadt vorhandene individuelle, inhabergeführte Geschäfte.

Auf Basis dieser Anknüpfungspunkte werden folgende Handlungsempfehlungen für die Innenstadt abgeleitet:

- Stärkere Zusammenarbeit der Akteure vor Ort,
- Aufwertung Wochenmarkt mit stärkerer Ausrichtung auf regionale Produkte,
- Ansprache der Eigentümer, um Flächen für frequenzbringende Einzelhändler, Dienstleister oder Gastronomen zu nutzen und nicht bspw. für Büros,
- gezielte Ansprache regionaler Filialisten für die Innenstadt,
- bessere Gestaltung der Leerstände in Abstimmung der Eigentümer, wenn keine Nutzung gefunden wird.

5.3.2. Grundversorgungszentrum Röthaer Straße

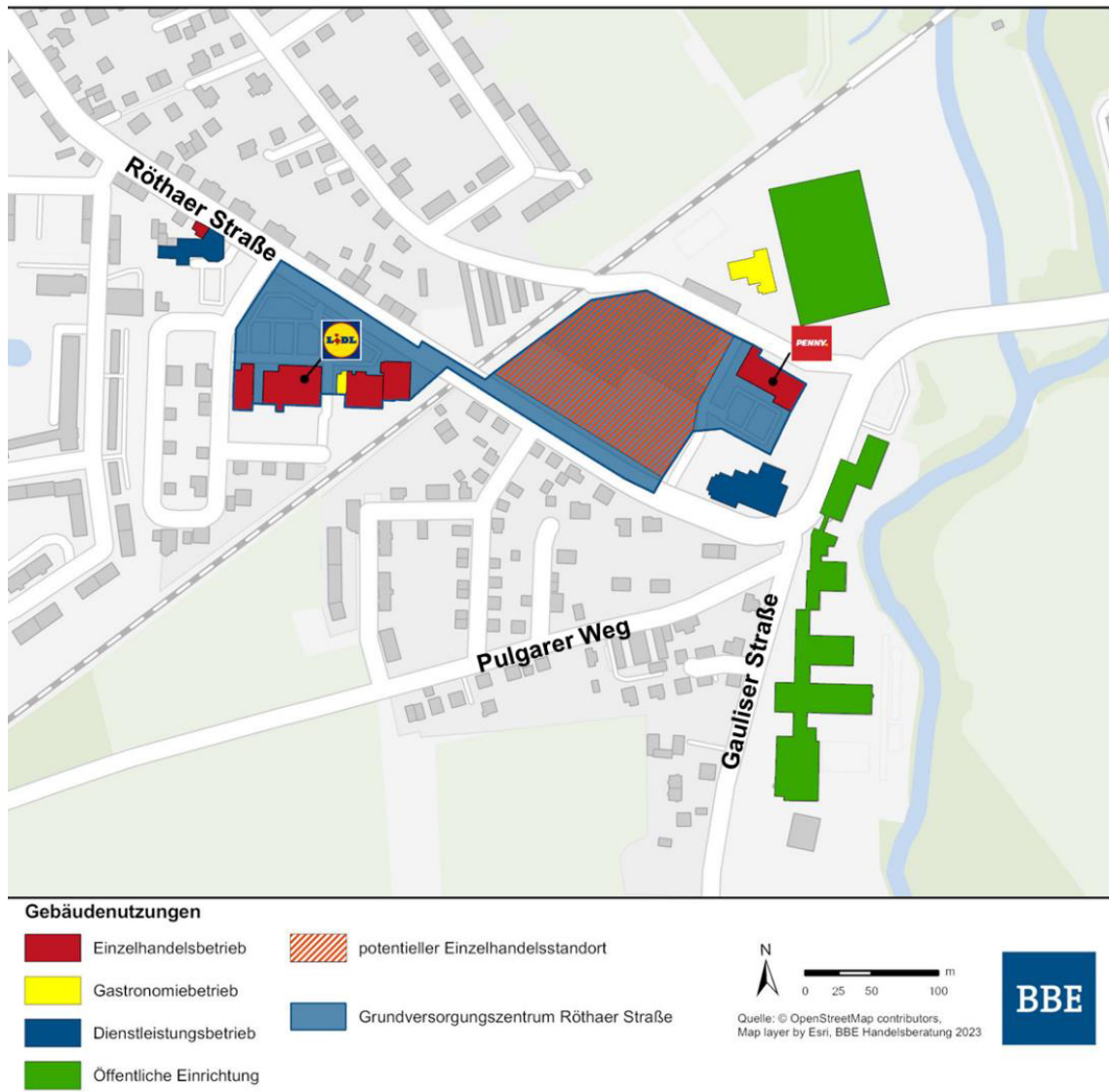
Grundversorgungszentren sind grundsätzlich Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen einerseits auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Andererseits übernimmt im konkreten Fall das Grundversorgungszentrum Röthaer Straße weitere, über die unmittelbare Nahversorgung hinausreichende Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet Böhlen und im weiteren Einzugsgebiet des Grundzentrums. Ziel ist eine konzentrierte, umfassende Grundversorgung, die durch Nachfragesegmente des mittel- bis langfristigen Bedarfs ergänzt wird. Daneben bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen und Gastronomie an.

Innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Böhlen wird das Grundversorgungszentrum an der Röthaer Straße dementsprechende Funktionen übernehmen, im Sinne der aktuellen Rechtsprechung (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, §9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB) stellt das Grundversorgungszentrum ebenfalls einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich dar.

Bereits früher existierte in der Röthaer Straße 51 ein Vollsortimenter. In der Immobilie befinden sich aktuell gewerbliche Nutzungen. Mit dem jetzigen Vorhaben soll der Standort erneut für Einzelhandel mit einem Vollsortimenter (1.700 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (800 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriemarkt (800 m² Verkaufsfläche) genutzt werden. Für den benachbarten Lebensmitteldiscounter an der Jahnstraße (PENNY) ist gemäß der Umverteilungsberechnungen in Abschnitt 4.4.2 eine Schließung realistisch.

Unabhängig von der Entwicklung einzelner Anbieter bietet das Gesamtareal jedoch die Perspektiven für ein umfassendes und leistungsfähiges Grundversorgungszentrum. Aus der nachstehenden Karte wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs deutlich:

Karte 8: Räumliche Abgrenzung Grundversorgungszentrum Röthaer Straße



Die zukünftigen Angebote erfüllen die Kriterien einer umfassenden Grundversorgung. Weitergehende Entwicklungen sollten sich vorrangig auf Fachmarktebene konzentrieren, Fachgeschäftsstrukturen sind nur als Ergänzungen im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente zulässig.

Abbildung 8: Ansichten zum C-Zentrum Grundversorgungszentrum Röthaer Straße



Projektstandort Röthaer Straße 51

LIDL & Getränkemarkt, Röthaer Straße

TEDI und KIK, Röthaer Straße

Fotos: BBE Handelsberatung

5.3.3. Nahversorgungslage und kleinteilige Nahversorger

Die Nahversorgung in der Stadt Böhlen wird von den Lebensmittelmärkten in den beiden zentralen Versorgungsbereichen abgesichert. Mit der Aufnahme einer potenziellen Nahversorgungslage und kleinteiligen Nahversorgern in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zur Entwicklung dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs, sie übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten. Diese Funktionen übernimmt im Stadtgebiet Böhlen perspektivisch eine potenzielle Nahversorgungslage in Großdeuben.

Potenzielle Nahversorgungslage Großdeuben

Im Stadtteil Großdeuben gibt es nach der Schließung des SB-Marktes von Konsum keinen Nahversorgungsbetrieb mehr. Um die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes zu befördern, wird auch weiterhin die potenzielle Nahversorgungslage Großdeuben ausgewiesen, welches die Nahversorgung im Stadtteil Großdeuben deutlich verbessern würde. Ein konkreter Standort bleibt offen, entscheidend ist die Wahrnehmung der angestrebten Funktion.

Kleinteilige Nahversorger

Zum weitergehenden Ausbau von Nahversorgungsstrukturen in unterversorgten, kleineren Wohnquartieren sowie im Ortsteil Gaulis kann die Förderung kleinteiliger Nachbarschaftsläden beitragen. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes, aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort. Auf Grund der Kleinteiligkeit der Anbieter können diese somit keine umfassenden Versorgungsfunktionen übernehmen und ergänzen in diesem Kontext die zentralen Versorgungsbereiche. Diese Funktion gilt es zu schützen.

Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen wird die funktionale Bedeutung derartiger Anbieter für die Nahversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dieser Standorte klar definiert.

Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes, aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort. Die Etablierung kleinteiliger Angebotsstrukturen ist im Einzelfall aber stets an realistischen Bindungschancen auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen: Einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnungsnahen, zumindest aber wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden. Dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotenzial die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Erzielbare Bindungsquoten liegen bei maximal 15-20% der jeweiligen Nachfrage. Ursachen für maximal erzielbare Bindungsquoten resultieren aus der Akzeptanz von Zeit-Distanz-Aspekten in Relation zum Einzelhandelsangebot durch den Konsumenten.

Kunden orientieren sich verstärkt auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln ist seitens der Kunden jedoch eine parallele Einkaufsstättenwahl zu beobachten. Durchschnittlich versorgen sich Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei 2,9 Betriebsformen¹².

Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen müssen sich dabei die Kundenakzeptanz erarbeiten. Der Preis, das Frischeangebot und die Qualität der Waren sind wichtige Faktoren, von denen die Entscheidung für einen Einkaufsort abhängt. Diesen Kriterien stehen aber auch Aspekte, wie persönliche Atmosphäre, Vertrauenswürdigkeit der Produkte (z.B. Produkte aus der Region) sowie das Bedürfnis nach Kommunikation, nach „menschlicher Nähe“, gegenüber. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein und regionale Identität bieten Ansätze für neue Angebotsformen. Durch eine spezifische Angebotsausrichtung auf die unmittelbaren Kundenwünsche im Umfeld kann sich der Nahversorger im Standortwettbewerb abheben.

„Kleinteilige Nahversorger“ sind als typische Art der baulichen Nutzung zu charakterisieren, mit einer eigenständigen Ausprägung. Sie stellen sich als Lebensmittel-Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² dar und unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Die Lebensmittel-Fachgeschäfte konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld, sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungsladens oder Convenience Stores.¹³

¹² HDE Handelsreport Lebensmittel 2020, S. 13

¹³ vgl. zum Anlagentyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

6. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Böhlen

6.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente

Das planerische Instrumentarium reicht im Wesentlichen aus, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Einklang mit städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen zu bringen. Es bedarf allerdings eines konsequenten Einsatzes der Instrumente. Nach aktueller Rechtsprechung sind Städte und Gemeinden zu schnellem Handeln aufgefordert, um den Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet begegnen zu können. Mit dem § 9 Abs. 2a BauGB wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt gerückt. Hierzu sind planungsrechtliche Festsetzungen notwendig, die ortsspezifisch und auch einzelfallbezogen nachvollziehbar begründet werden müssen. Als Grundlage können insbesondere aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelskonzepte herangezogen werden, die auch die ortsspezifische Relevanz und räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen begründen. Das Einzelhandelskonzept für Böhlen untersetzt und erfüllt die Anforderung des § 9 Abs. 2a BauGB.

Im § 9 Abs. 2a wird ausgeführt:

„...Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält...“

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich aus planerischen Darstellungen und Festlegungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen, aus nicht verbindlichen („informellen“) raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten oder nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen und haben eine hohe städtebauliche Bedeutung (Sicherstellung wohnort- und daher verbrauchernahe Versorgung, demografische Entwicklung).

Der Gesetzgeber hat über die Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, die verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet räumlich zu verteilen und in Ansiedlungen steuernd einzugreifen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Wenn dem großflächigen Einzelhandel einerseits einzelne Entwicklungsschwerpunkte zugewiesen werden, sind andererseits auch Aussagen über die Entwicklung derartiger Betriebe zu treffen, die an Standorten außerhalb der dargestellten Schwerpunkte bereits ansässig sind oder sich ansiedeln wollen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Steuerung der Ansiedlung, auch von Discountern und weiteren Anbietern bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², ist auszurichten an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept fixierten städtebaulichen Zielstellungen, untersetzt durch die Zentrenstruktur. Auch bereits vorhandene Standorte können sich verändern. Durch nachfolgende Ansiedlungen werden sie aufgewertet und können sich zu Konkurrenzstandorten zur Zentrenstruktur entwickeln. Diesen potenziellen Entwicklungen sollte bereits im Vorfeld stadtplanerisch entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für das zu fixierende Ordnungsprinzip der Stadt Böhlen. Die zielgerichtete Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfordert sowohl eine Unterstützung gewünschter Einzelhandelsansiedlungen als auch eine Unterbindung nicht gewollter Standortentwicklungen.

Die Kommune tritt hierbei in Vorleistung, indem geeignete und ungeeignete Standorte für Einzelhandelsentwicklungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten und gegebenenfalls planungsrechtlich zu überarbeiten sind.

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können;...“ (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Fazit: Aktive Angebotsplanung für Einzelhandelsflächen sowie Restriktionen für Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bilden die Schwerpunkte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Böhlen. Im Mittelpunkt stehen der Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Bauleitplanung und das Einzelhandelskonzept sind geeignete Instrumente zur Umsetzung dieser strategischen Aufgabenstellung. Das Einzelhandelskonzept muss vom politischen Willen der Kommune getragen sein.

6.2. Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels durch den „Böhlemer Nachbarschaftsladen“

Das Einzelhandelskonzept verfolgt das grundlegende Ziel, durch gezielte Steuerung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote mittels einer städtebaulich begründeten Zentren- und Standortstruktur die vier zu entwickelnden, zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe und wohngebietsintegrierte Grundversorgung zu schützen und weiterzuentwickeln. Gemäß § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB kann „für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“¹⁴

Der vollständige Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur kann jedoch in Einzelfunktionen auch der verbrauchernahen Grundversorgung entgegenstehen. Erforderlich ist eine Feingliederung der zu steuernden Einzelhandelsbetriebe. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO¹⁵ besteht die Möglichkeit, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.09.2016 liegen besondere städtebauliche Gründe vor, wenn

„... es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 [Anmerkung: § 1 Abs. 5 BauNVO] noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss [...]. Gegenstand einer solchen Festsetzung können bestimmte Anlagentypen sein. Hiernach kann die Zulässigkeit auch nach der Größe der Anlagen, wie etwa der Verkaufs- oder der Geschossfläche von Handelsbetrieben, unterschiedlich geregelt werden. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Planung allerdings nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden.[...] Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen. [...] Die Planungsfreiheit der Gemeinden ist dadurch begrenzt, dass sich die Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen beziehen müssen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt“¹⁶

Ein derartiger Anlagentyp kann ein ortsspezifischer Nachbarschaftsladen, im vorliegenden Fall der **Böhlemer Nachbarschaftsladen**, sein.

Ziel einer eigenständigen Steuerung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Böhlemer Nachbarschaftsladens ist deren ergänzende Funktion einer verbrauchernahen Grundversorgung im Wohnumfeld, im Gegensatz zur Steuerung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und gesamtstädtischer Ausstrahlung, welche letztlich gezielt zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen.

Größendimensionierung und Versorgungsfunktion des Böhlemer Nachbarschaftsladens bedingen sich gegenseitig und sind in dieser Wechselwirkung ein typisches Charakteristika als ortsspezifischer Anlagentyp. Die kleinteiligen Fachgeschäfte unterstützen jeweils in Teilbereichen eine wohnungsnahe Grundversorgung,

¹⁴ vgl. BauGB § 9 Abs. 2a

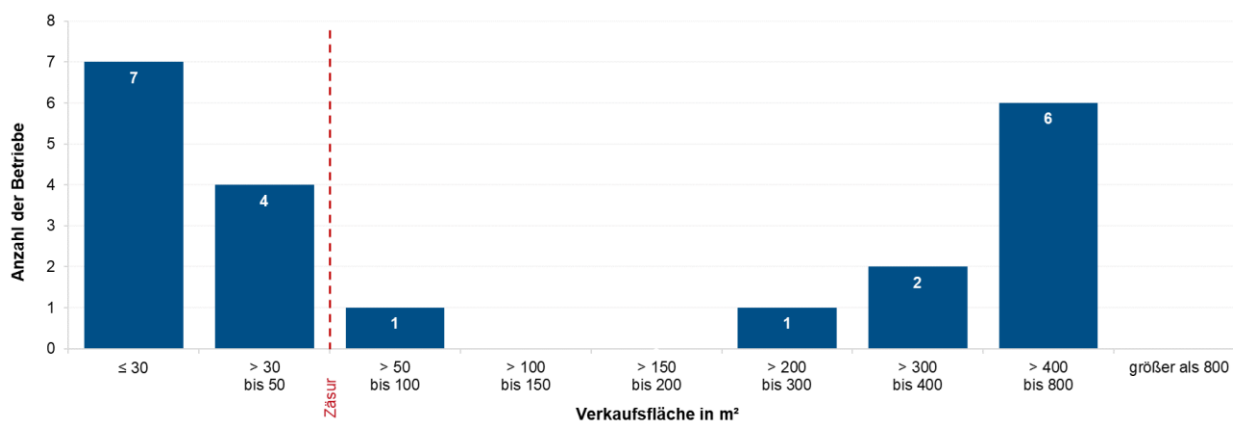
¹⁵ vgl. BauNVO § 1 Abs. 5 und Abs. 9

¹⁶ vgl. Urteil Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen 2K 113/14, vom 21.09.2016

tatsächlich nur auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtet.¹⁷ Ihre Größendimensionierung ordnet sich sowohl in die gesamtstädtischen Angebotsstrukturen ein, spiegelt sich aber auch in der begrenzten Flächenstruktur der häufigen Geschäftsunterlagerungen in Wohn- und Geschäftshäusern wider.

Die Mehrzahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Böhlen erweist sich als eher kleinstrukturierte Fachgeschäfte, eine deutliche Trennlinie zeichnet sich bei einer Größendimensionierung von 50 m² ab. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² sind als flächendeckend existierende Betriebe einzuschätzen. Insgesamt 11 Anbieter bzw. 52% aller Einzelhandelsbetriebe sind dieser Größendimensionierung zuzuordnen (vgl. Abbildung auf der nächsten Seite).

Abbildung 9: Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Böhlemer Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur



Diese überwiegende Präsenz gilt sowohl für das A- Zentrum, als auch den Standort am Ring und sonstige Standorte. Von den 11 Geschäften des A-Zentrums gehören 60% zu diesen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (6 Anbieter). Beim Standort am Ring sind es 67% und bei sonstigen Standorten 100%.

Diese Verteilung ist ein wichtiges Indiz für die gesamtstädtische Verteilung kleinstrukturierter Einzelhandelsbetriebe. Einzig beim Grundversorgungszentrum Röthaer Straße wird die Ausrichtung auf Fachmärkte ohne Fachgeschäfte deutlich.

Lediglich 48% aller Einzelhandelsbetriebe (10 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Mai 2023) in Böhlen verfügen über eine Verkaufsfläche ab 50 m². Im Hauptgeschäftszentrum sind es mit 40% weniger Betriebe mit einer Verkaufsfläche über 50 m². Insgesamt sind der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur (Zentrale Versorgungsbereiche) aber 9 dieser Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 50 m² zuzuordnen.

Einzelanbieter ab 50 m² können folglich für die Stadt Böhlen bereits als strukturprägende Anbieter fungieren, sind also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Wichtig ist in diesem Kontext der Blick auf jene Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, darunter summieren sich insgesamt 8 Einzelhandelsbetriebe bzw. 38% des Böhlemer Einzelhandels. Diesen struktur- und zugleich zentrenprägenden Betriebe finden sich vollständig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

¹⁷ Beispiele sind u.a.: Bäcker oder Fleischer im Wohngebiet, Apotheke im Ärztehaus, aber auch Textil- oder Schuhfachgeschäfte mit höherer Sortimentsbreite bei geringerer Sortimentstiefe

Abbildung 10: Verteilung der Böhlemer Nachbarschaftsläden und der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur

	Betriebe ≤ 50 m ²		Betriebe > 50 m ²		davon mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Einzelhandel insgesamt	11	52%	10	48%	8	38%
Innenstadt	6	60%	4	40%	3	30%
Grundversorgungszentrum Röthaer Straße	0	0%	5	100%	5	100%
Standort Am Ring	2	67%	1	33%	0	0%
sonstige	3	100%	0	0%	0	0%

Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis der Analyse zum Einzelhandelsbesatz

Strukturprägende Anbieter sollten in ihrer Standortwahl städtebaulich gesteuert werden. Diese Steuerung maßgeblicher nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote gehört zu den ausdrücklichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Dagegen ist der kleine Böhlemer Nachbarschaftsladen eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst). Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Böhlen. Vom Böhlemer Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Der Böhlemer Nachbarschaftsladen ist zusammenfassend wie folgt charakterisiert:

- Gesamtstädtisch anzufinden an städtebaulich integrierten Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 50 m², abgestimmt auf die Versorgungsfunktion und die typischen Verkaufsraumstrukturen im Wohnumfeld,
- traditionell als Funktionsunterlagerung in Wohn- und Geschäftshäusern – untersetzt Funktion und Größendimensionierung,
- breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Schuhreparatur),
- zielt auf eine verbrauchernahe Grundversorgung ab, im Sinne einer erweiterten Grundversorgung auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (keine Spezialgeschäfte),
- unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld,
- keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Böhlen,

unterstützt die Abstimmung der städtebaulichen Ziele einer Zentrenentwicklung und der verbrauchernahen Grundversorgung.

6.3. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Böhlener Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Böhlen bzw. wenn dies nicht möglich ist im Grundversorgungszentrum Röthaer Straße einzubinden, um die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche nicht durch weitergehende Entwicklungen an Streustandorten zu gefährden.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in innenstädtische Zentren führen kann.

Die Einstufung als „zentrenrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einem zentralen Versorgungsbereich vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch insbesondere in der Innenstadt umsetzbar sind, bleiben diesem auch vorbehalten. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Böhlen existenziell wichtig. Die verfügbaren Nachfragepotenziale und Bindungschancen als Grundzentrum erfordern weiterhin eine Präferenz der zentralen Versorgungsbereiche. Eine Angebotsentwicklung an peripheren, autoorientierten Standorten kann bei begrenztem Potenzial in einzelnen Warengruppen relativ schnell die Wettbewerbs- und Entwicklungschancen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und somit dessen Existenzgrundlage entziehen. Die Konzentration verbleibender Entwicklungschancen auf die Zentren von Böhlen ist folglich die übergeordnete Zielsetzung.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind anzusehen:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind und für das Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu den zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden,

die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als Nahversorgungslagen in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte konzentrieren sich ausschließlich auf Lebensmittelanbieter. Ergänzende kleinteilige Grundversorgungsstrukturen in Wohngebieten oder Stadtteilen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit von Lebensmittelmärkten werden auch zukünftig angestrebt. In diesem Sinne ist beispielsweise eine zusätzliche Einbindung des Lebensmittelhandwerks in Wohngebieten durchaus erwünscht, ebenso Apotheken im Umfeld von Ärzten oder vergleichbare Strukturen.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Stadt Böhlen folgende Sortimentszuordnung:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment „Getränke“ als nahversorgungsrelevant einzustufen. Im Falle der Vertriebsform des Getränkemarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Speziell für die Stadt Böhlen ist eine derartige Zulässigkeit ausschließlich auf den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit zu begrenzen. Mit dem Getränkemarkt Lösch-Depot gibt es bereits einen Getränkemarkt in der Innenstadt, welcher zur Stärkung der Innenstadt beiträgt, und auch im Grundversorgungszentrum Röthaer Straße gibt es einen Getränkemarkt.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe „Zoologischer Bedarf“ werden gegenwärtig in Böhlen ausschließlich in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels geführt.

Zum besonderen Schutz und potenzieller Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches sowie durch die verstärkte Kopplung der Heimtiernahrung an nahversorgungsrelevante Anbieter wird für das gesamte Spektrum der Warengruppen Heimtiernahrung, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere die Einstufung als zentrenrelevant empfohlen.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom qualifizierten Facheinzelhandel, Drogerien sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

In der abgegrenzten Innenstadt gibt es die einzige Apotheke und das einzige Sanitätshaus in Böhlen. Es wird bei diesen Sortimenten eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen. Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz, maßgeblicher Fachhandel befindet sich in Böhlen überwiegend im Innenstadtbereich (z.B. Lotto-Toto Sabine Schneider in der Bahnhofstraße und Post, Schreibwaren, Bestellshop an der Karl-Marx-Straße).

Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten folglich als zentrenrelevant zu bewerten, Zeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobby/ Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik/ PC/ Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik/Akustik, Uhren/ Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Gerade in diesen Warengruppen ist die Präferenz innerstädtischer Entwicklungschancen von besonderer Bedeutung.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten, auch wenn sich aktuell kein Sportgeschäft innerhalb von Böhlen befindet, sollten die Entwicklungsperspektiven in diesem Sortiment den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben.

Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Bau- und Heimwerkerbedarf ist in den zentralen Versorgungsbereichen von Böhlen, wie in fast allen anderen Kommunen, nicht vertreten. Auch an sonstigen Standorten gibt es keinen Anbieter mit Bau- und Heimwerkerbedarf und Wohnmöbel als Kernsortiment.

Baumärkte und Möbelhäuser haben einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in die innerstädtischen Einkaufslagen deshalb nur schwer integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden grundsätzlich vor allem über Gartencenter/Gärtnereien verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche/ textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Heimtextilien sowie Haus- und Tischwäsche werden in Böhlen bisher nur als Randsortimente angeboten, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven gelten auch hierbei die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar. Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind aber mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Die Überprüfung der im Einzelhandelskonzept 2018 dargelegten Böhlener Liste hat diese bestätigt.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Böhlener Liste“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Böhlen vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierarchiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem innerstädtischen Zentrum vorbehalten. Nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben der gesamten Zentrenstruktur vorbehalten, kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Versorgungszentren gewünscht.

„Böhlener Liste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Heimtiernahrung, lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, Heimtiernahrung und lebenden Tieren (aus WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)
Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	

6.4. Leitlinien zur Umsetzung des Konzeptes der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Böhlen

Der Erhalt und die Stärkung von Böhlen als gemeinsames Grundzentrum mit Zwenkau sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur und Stärkung der Einzelhandelszentralität verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Böhlen maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Weiterentwicklung der Böhleiner Innenstadt:

- Hauptgeschäftszentrum Innenstadt – zielt auf einen umfassenden Branchenmix bis zum spezialisierten höheren Bedarf
- Grundversorgungszentrum Röthaer Straße – ergänzt die Innenstadt mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Fachmärkten zur Grundversorgung
- Potenzielle Nahversorgungslage Großdeuben – Ziel einer möglichst flächendeckenden verbraucher-nahen Versorgung in Großdeuben

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Leitlinien bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der „Böhleiner Liste“ zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität, andererseits bleibt der Fokus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Leitlinien geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierte Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Leitlinie 1 – Priorität der innerstädtischen Entwicklung:

Der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich besitzt oberste Priorität. Die Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet eine Stärkung der Innenstadt im Wettbewerb der lokalen Einzelhandelsstandorte. Dazu ist es notwendig, dass fortlaufend einzelhandelsbezogene Maßnahmen zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt werden.

Weiterhin sollten auch Komplementärfunktionen sowie vor allem die Gastronomie verstärkt entwickelt werden, um eine hohe Funktionsvielfalt in der Innenstadt zu gewährleisten. Die Ansiedlungsbemühungen sollten durch städtebauliche Maßnahmen unterstützt werden (bspw. attraktive Stadtmöblierung, Sicherung der ÖPNV-Erreichbarkeit, ausreichendes Stellplatzangebot, barrierefreie Laufwege).

Die bestehende Gebäudesubstanz bieten zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten.

Auch zukünftig sollten die Kundenströme gezielt in das Innenstadtzentrum gelenkt werden, um somit einen weiteren Funktionsverlust der Böhleiner Innenstadt entgegenzuwirken. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind geeignet, um die Frequenz und die Anbieter in der Innenstadt zu stärken. Dies ist für die Erhöhung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Böhleiner Innenstadt und damit für deren Zukunftsfähigkeit unabdingbar.

Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig der Innenstadt und in abgestufter Ausprägung entsprechend den zugewiesenen Versorgungsfunktionen dem Grundversorgungszentrum, vorbehalten.

Die ortsspezifische „Böhlener Liste“ (vgl. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei nachrangig gegliederte Zentren auch nur funktionsgerechte Betriebsformen und Größenordnungen aufweisen sollten. Die vorrangige Konzentration gebührt dem innerstädtischen Zentrum, in das Grundversorgungszentrum werden ausschließlich zentrenrelevante Ergänzungsangebote zu den zukünftig überwiegend nahversorgungsrelevanten Anbietern eingebunden.

Leitlinie 3 – Sicherung der Nahversorgung:

Mit der Ausweisung der potenziellen Nahversorgungslage Großdeuben soll in Wechselwirkung mit den beiden zentralen Versorgungsbereichen eine verbrauchernahe und umfassende Grundversorgung im Stadtgebiet gesichert werden. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.

Die quantitative und qualitative Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Mit der Aufnahme einer potenziellen Nahversorgungslage im Stadtteil Großdeuben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen wird ihre funktionale Bedeutung für eine fußläufig erreichbare Grundversorgung hervorgehoben.

Im peripheren Ortsteil Gaulis, aber auch in einzelnen Wohnquartieren kann durch den zentralen Versorgungsbereich und durch Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden, folglich unterstützt die Stadt Böhlen auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen.

Leitlinie 4 – Zulässigkeit des Böhlener Nachbarschaftsladens:

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab einer Größenordnung von über 50 m² Verkaufsfläche sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und ergänzend dazu im Grundversorgungszentrum Röthaer Straße angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist folglich nur zulässig, wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyp eines „Böhlener Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Böhlen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Böhlener Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren (vgl. Abschnitt 6.2). Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld. Er ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen. Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Böhlen.

Vom Böhlemer Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Leitlinie 5 - Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begrenzen:

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur bei Einhaltung folgender Kriterien zugelassen werden:

Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Leitlinie 4 (Böhlemer Nachbarschaftsläden).

oder

Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Böhlemer Sortimentsliste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 50 m² begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche verbunden ist.

Ausnahmsweise zulässig sind auch Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Böhlemer Sortimentsliste“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Leitlinie 6 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Böhlen vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen, dazu empfiehlt sich ein präventiver Umgang mit potentiellen Ansiedlungsstandorten im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Potentielle Standorte sollten dementsprechend geprüft werden, insbesondere Teilbereiche entlang der frequentierten Hauptverkehrsstraßen in Böhlen. Für städtebaulich ungeeignete Standorte werden planungsrechtliche Instrumentarien (Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB) eingesetzt, um nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen bzw. auszuschließen, um somit die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, zu sichern.

Die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bedarf der Prüfung und gegebenenfalls Anpassung vorhandener Bebauungspläne.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Kollatz', is positioned above the name of the general manager.

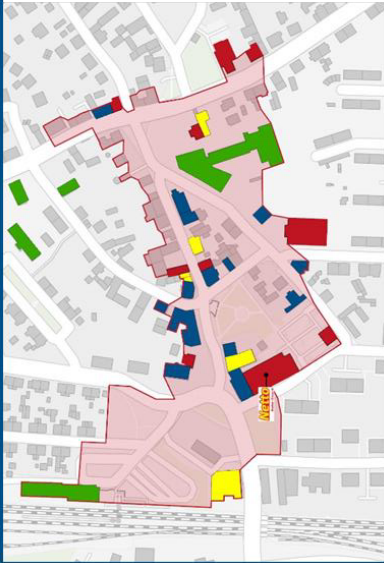
i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richard Engel', is positioned above the name of the project manager.

i. V. Richard Engel
Projektleitung

Leipzig, 14. Juni 2023

7. Anlage Zentrenpässe



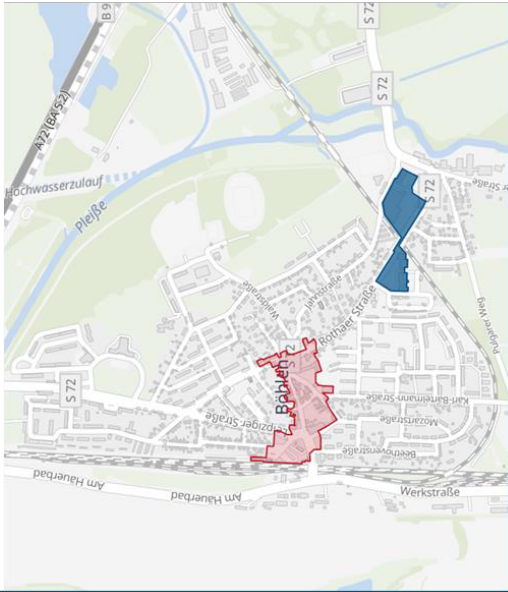
Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

Lage: Die urban gewachsene Innenstadt erstreckt sich über die Hauptgeschäftslagen Röthaer Straße, Karl-Marx-Straße und Bahnhofstraße. Die Innenstadt befindet sich in zentraler Lage im Hauptort Böhlen und weist mit über 3.000 Personen eine hohe Bedeutung auch für die Bevölkerung in fußläufiger Erreichbarkeit auf.

Versorgungsfunktion: Umfassender Branchenmix mit Priorität auf nahversorgungs- und für zentrenrelevante Sortimente – ausgerichtet auf grundzentrale Versorgungsfunktionen.

Einzugsgebiet: Gesamtstädtisches Einzugsgebiet sowie Rötha, Espenhain und Mölbis im Nahbereich



Lage im Stadtgebiet Böhlen

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die höchste Priorität im Zentrengefüge der Stadt Böhlen besitzt die Innenstadt. Die Kompetenz und die Stärkung von Böhlen als Einkaufsstandort beruhen wesentlich auf einer vitalen Innenstadt, die durch den Standort in der Röthaer Straße ergänzt wird. Die Innenstadt verfügt über einen Mix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in der Nutzung von aktuellen Leerständen.

In der Verknüpfung von Einkauf, Dienstleistungen und Gastronomie liegt die Chance die Innenstadt als Erlebnisbereich zu profilieren und sich gegenüber dem wachstumsstarken Online-Handel abzuheben.

Angebotsstruktur

(Stand Mai 2023):

Nahrungs- & Genussmittel	1.145 m ²
Gesundheit, Körperpflege	135 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	15 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	30 m ²
Bekleidung, Textilien	120 m ²
Schuhe, Lederwaren	35 m ²
GPK/Hausrat/Geschenke	40 m ²
Spielwaren, Hobby	25 m ²
Sportartikel, Fahrräder	95 m ²
Heimwerker/Gartenbedarf	
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	30 m ²

Grundversorgungszentrum Röthaer Straße

Lage:

Das Grundversorgungszentrum Röthaer Straße befindet sich im südöstlichen Bereich der Kernstadt Böhlen an der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Röthaer Straße. Im Umfeld befinden sich der Sportplatz mit Gastronomie, ein Autohaus, eine Berufsschule und Wohngebäude. Die frühere EDEKA-Immobilie in der Röthaer Straße 51 soll durch einen Ersatzneubau mit zwei Lebensmittelmärkten und einem Drogeriemarkt genutzt werden.

Versorgungsfunktion:

Umfassende Grundversorgung für den täglichen Bedarf in Standortkombination mit ergänzenden Angeboten des mittelfristigen Bedarfsbereichs.

Einzugsgebiet:

Gesamtstädtisches Einzugsgebiet sowie Rötha, Espenhain und Möbis im Nahbereich

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Im Gegensatz zur Innenstadt wird das Grundversorgungszentrum Röthaer Straße hauptsächlich durch nahversorgungsrelevante Fachmärkte geprägt. So wird es perspektivisch einen Vollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscounters und einen Getränkemarkt geben. Diese werden durch Fachmärkte aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt, die aus Gründen der begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt nicht umsetzbar sind.

Bei perspektivischen Entwicklungen müssen die Auswirkungen auf die Innenstadt geprüft werden. In jedem Fall soll der Schwerpunkt der Ausrichtung des Standorts auf nahversorgungsrelevante Fachmärkte beibehalten werden.

Angebotsstruktur

(Stand Mai 2023):

Nahrungs- & Genussmittel	1.575 m ²
Gesundheit, Körperpflege	140 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	35 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	75 m ²
Bekleidung, Textilien	570 m ²
Schuhe, Lederwaren	30 m ²
GPK/Hausrat/Geschenke	125 m ²
Spielwaren, Hobby	55 m ²
Sportartikel, Fahrräder	30 m ²
Heimwerker/Gartenbedarf	45 m ²
Elektrowaren	20 m ²
UE, Kommunikation, PC	25 m ²
Foto / Optik / Akustik	5 m ²
Uhren / Schmuck	80 m ²
sonstiges	



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Böhlen

