

# Auswirkungsanalyse

## zur geplanten Neuansiedlung eines EDEKA-Supermarktes in der Gemeinde Mülsen

---

für die  
RATISBONA Projektentwicklung KG  
Kumpfmühler Str. 5  
93047 Regensburg

**Ihre Ansprechpartner**

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)  
Johannes Missol (Projektleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Uferstraße 21  
04105 Leipzig  
Deutschland  
Tel +49 341 98386-73  
Fax +49 341 98386-80  
E-Mail kollatz@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

Leipzig, 14. Juni 2023

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangssituation und Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....</b>	<b>5</b>
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen .....	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln .....	9
<b>3. Projektplanung und Projektdaten.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Makrostandort Mülsen .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Mikrostandortanalyse .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum .....</b>	<b>21</b>
<b>7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial .....</b>	<b>32</b>
<b>8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....</b>	<b>37</b>
<b>9. Auswirkungsanalyse.....</b>	<b>39</b>
9.1. Umsatzprognose.....	39
9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	41
9.3. Nachweis der atypischen Fallgestaltung - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung .....	45
9.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO .....	48
<b>10. Fazit .....</b>	<b>50</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland.....	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland.....	6
Abbildung 3:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen.....	7
Abbildung 4:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps.....	8
Abbildung 5:	Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel .....	9
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2021 .....	15
Abbildung 7:	Standortumfeld des Projektstandortes.....	17
Abbildung 8:	Wettbewerber in Mülsen .....	25
Abbildung 9:	Innenstadt Lichtenstein/Sachsen.....	26
Abbildung 10:	Weitere Wettbewerber in Lichtenstein.....	27
Abbildung 11:	Wettbewerber in St. Egidien .....	27
Abbildung 12:	Faktischer zentraler Versorgungsberiech Innenstadt Oelsnitz.....	28
Abbildung 13:	Wettbewerber in Zwickau .....	29
Abbildung 14:	Zentrale Versorgungsbereiche in Glauchau .....	31
Abbildung 15:	Städtebauliche Atypik Nahversorgung.....	45

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung und -prognose .....	14
Tabelle 2:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen .....	22
Tabelle 3:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten .....	23
Tabelle 4:	Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet durch Einwohner .....	34
Tabelle 5:	Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet.....	35
Tabelle 6:	Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet.....	36
Tabelle 7:	Erwarteter Umsatz des geplanten Vollsortimenters inkl. Bäckereicafé .....	39
Tabelle 8:	Umsatzprognose des geplanten Vollsortimenters inkl. Bäckereicafé auf Basis der Abschöpfungsquote .....	40
Tabelle 9:	Umsatzherkunft geplanter Vollsortimenter und Wettbewerbswirkungen zusammen mit der Entwicklung am PENNY-Standort.....	42

**Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lageplan neuer Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Mülsen .....	10
Karte 2:	Ortschaften von Mülsen .....	12
Karte 3:	Zentralörtliche Gliederung.....	13
Karte 4:	Nutzungen im direkten Umfeld des Projektstandorts .....	18
Karte 5:	Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes.....	19
Karte 6:	Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum .....	21
Karte 7:	Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Lichtenstein mit prägenden Anbietern...25	
Karte 8:	Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Oelsnitz mit prägenden Anbietern .....	28
Karte 9:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Glauchau.....	30
Karte 10:	Einzugsgebiet des geplanten Supermarkts in der Gemeinde Mülsen.....	33

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die RATISBONA Projektentwicklung KG plant die Neuansiedlung eines Supermarktes in der Gemeinde Mülsen, im OT Mülsen St. Jacob. Zukünftiger Betreiber wird die Firma EDEKA sein. Die geplante Verkaufsfläche umfasst inkl. Bäckereicafé ca. 1.588 m<sup>2</sup>. Aktuell existiert kein Vollsortimenter in Mülsen, was sich mit einem neuen EDEKA-Markt in der Ortsmitte ändern würde.

Der Projektstandort befindet sich siedlungsintegriert in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mülsen - Ortsmitte“, gültig in der 1. Änderung in der Satzungsfassung vom Mai 2020. Dieser weist den Projektstandort als Mischgebiet aus.

In einem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Grundsatz allgemein zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Demnach bemisst sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Erforderlich ist der Nachweis, dass das Planvorhaben nicht zu jenen, von der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO erfassten Einzelhandelsbetrieben zählt (atypische Fallgestaltung).

Speziell für den Lebensmittelhandel sind strukturelle Entwicklungen zu beachten, die Eingang fanden in den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ (Gesetzgebungsstand: September 2017), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die Analyse umfasst in diesem Kontext die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Mülsen, die Standortbetrachtung hinsichtlich den Anforderungen an eine integrierte Lage sowie die spezifische Wettbewerbssituation einschließlich funktionaler Verflechtungen. Auf dieser Grundlage werden Einschätzungen zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im potenziellen Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes vorgenommen.

Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen in der Gemeinde Mülsen vor (Soziodemographie, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher und raumordnerischer Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

## 2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

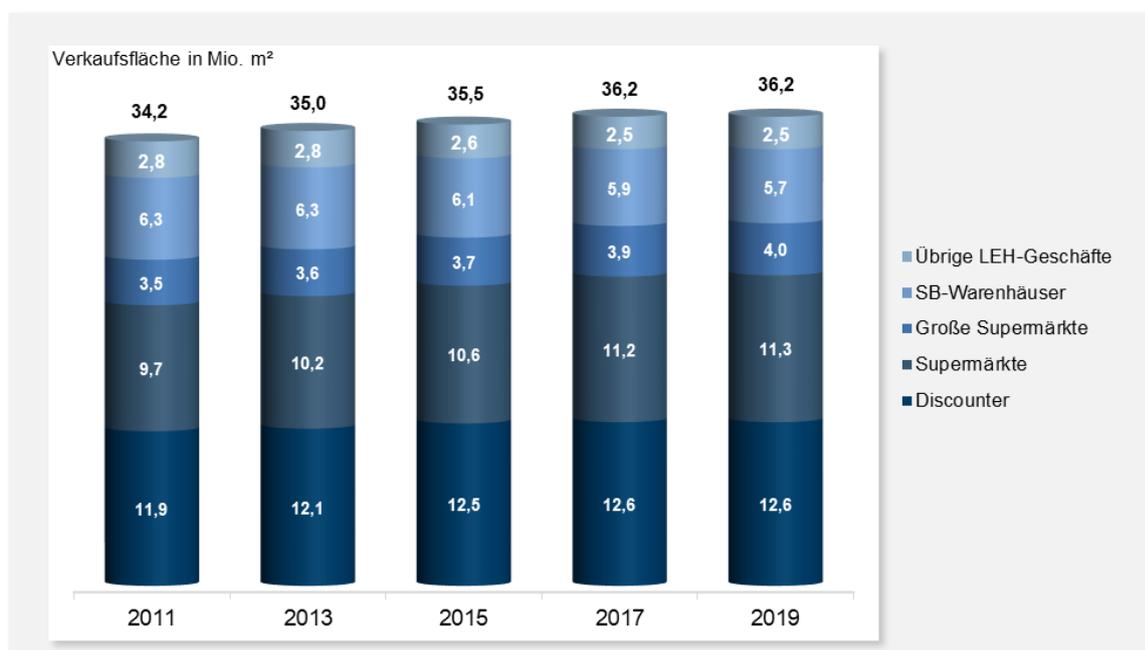
### 2.1. Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 543,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 238,5 Mrd. €).<sup>1</sup>

**Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 34,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2011 auf ca. 36,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2019 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Ver-

<sup>1</sup> Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen 2020

kaufsfläche von ca. 0,44 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + 17%, Große Supermärkte + 14%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 10%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der angekündigten Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP wird sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fortsetzen.

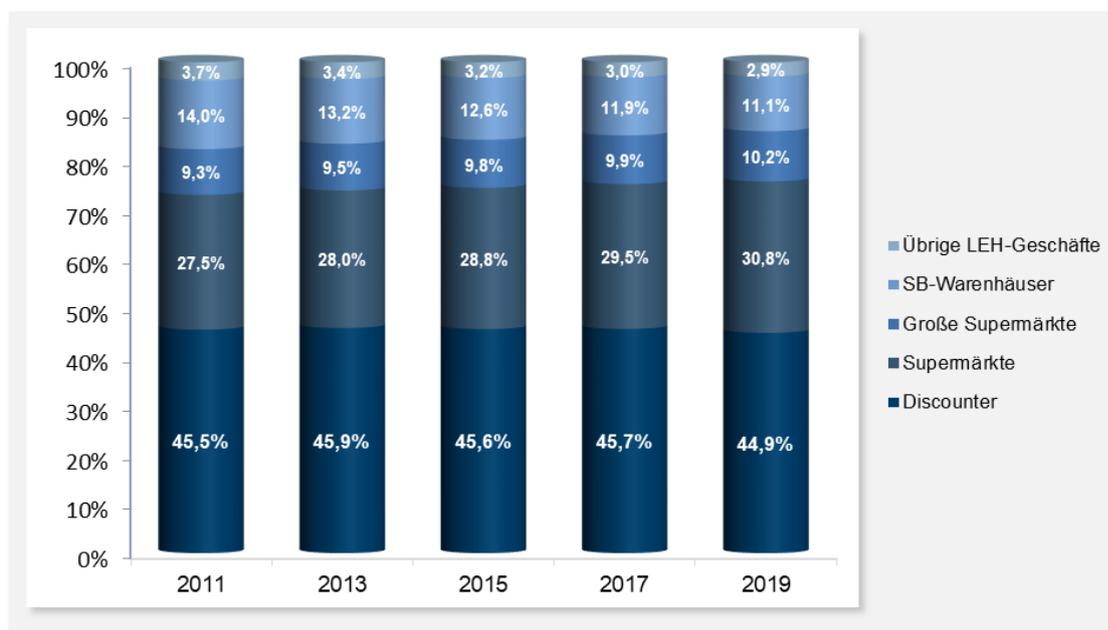
## 2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.887 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m<sup>2</sup> ca. 12.176 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüber.<sup>2</sup>

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Non-Food-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.<sup>3</sup> Der Convenience-Store „Rewe To Go“ weist auf 100 – 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Arti-

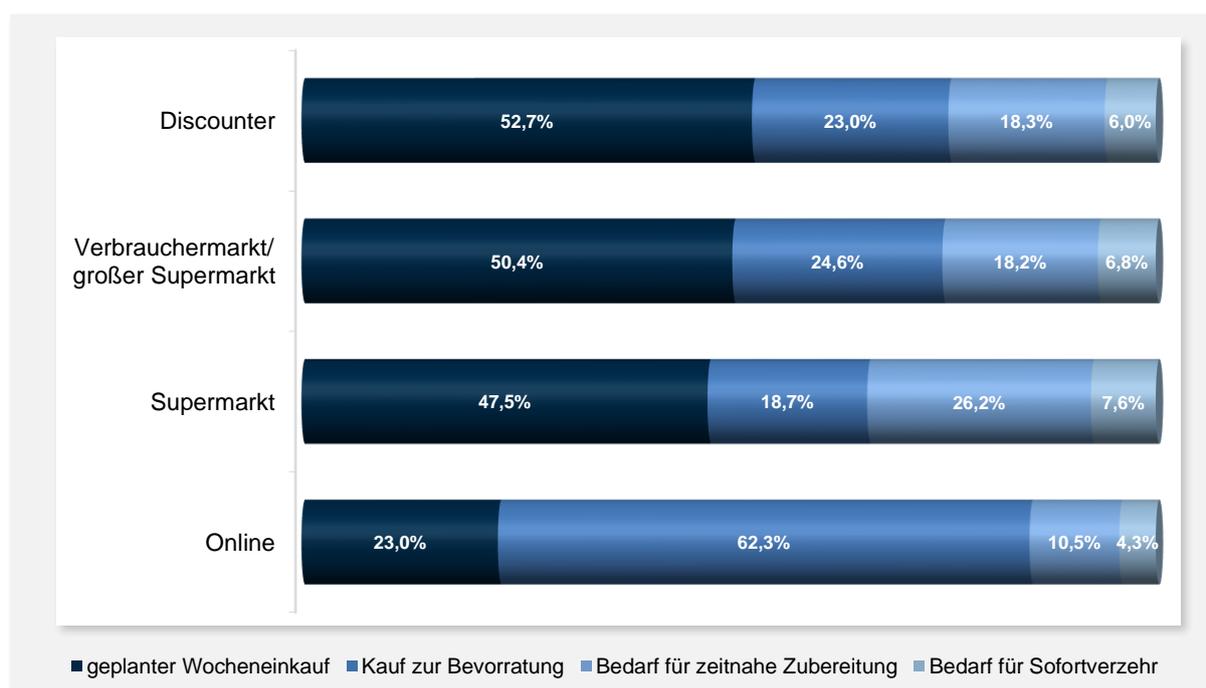
<sup>2</sup> vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2020, Stand: 2019 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

<sup>3</sup> EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

keln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

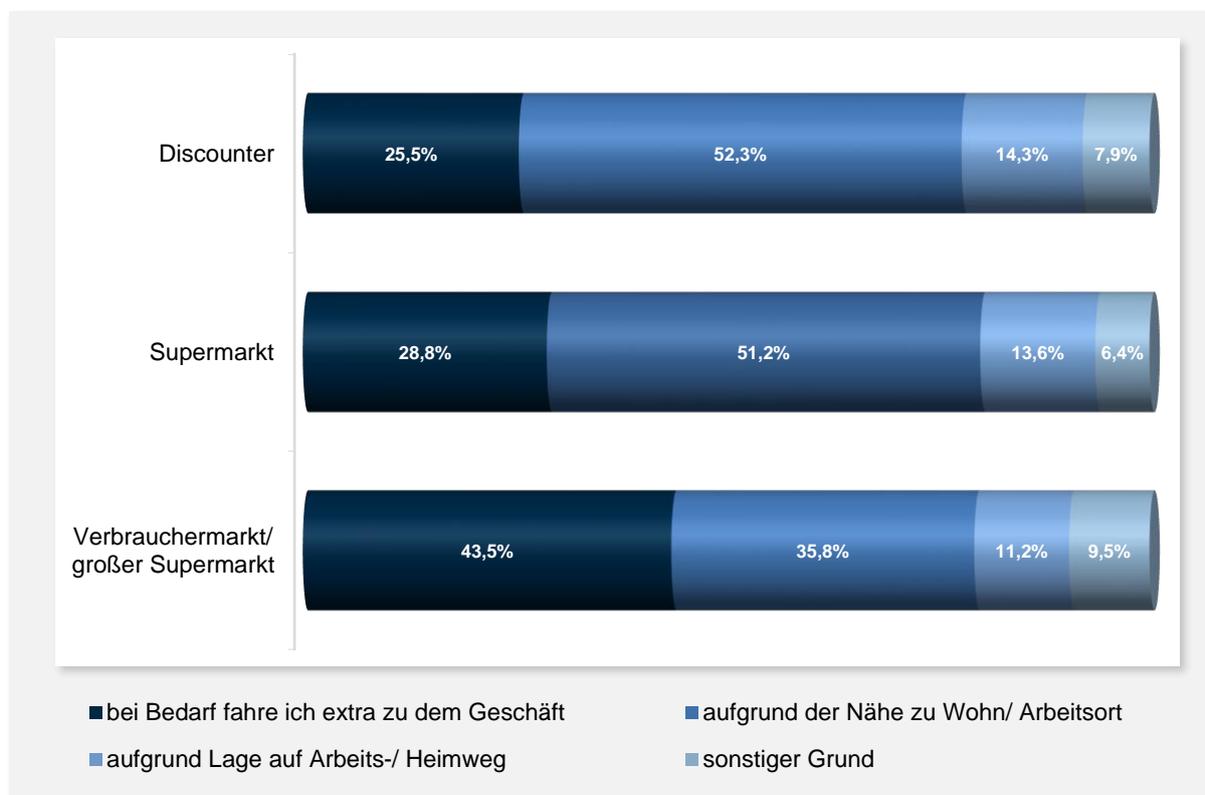
**Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen**



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen. Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über min. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> üblich.

**Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps**

Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

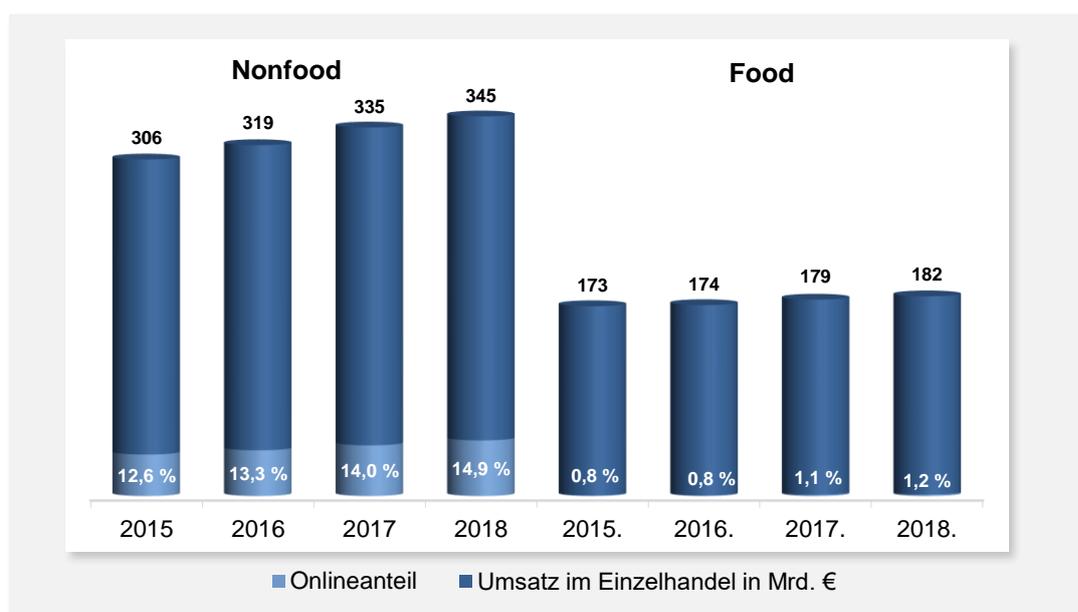
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

### 2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,2% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,2%).<sup>4</sup>

**Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel**



Quelle: HDE-Online-Monitor 2019 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2020

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 2,7 Mrd. € in Deutschland.<sup>5</sup>

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

<sup>4</sup> Vgl. HDE-Online-Monitor 2020

<sup>5</sup> Vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 16/2018 bis KW 15/2019

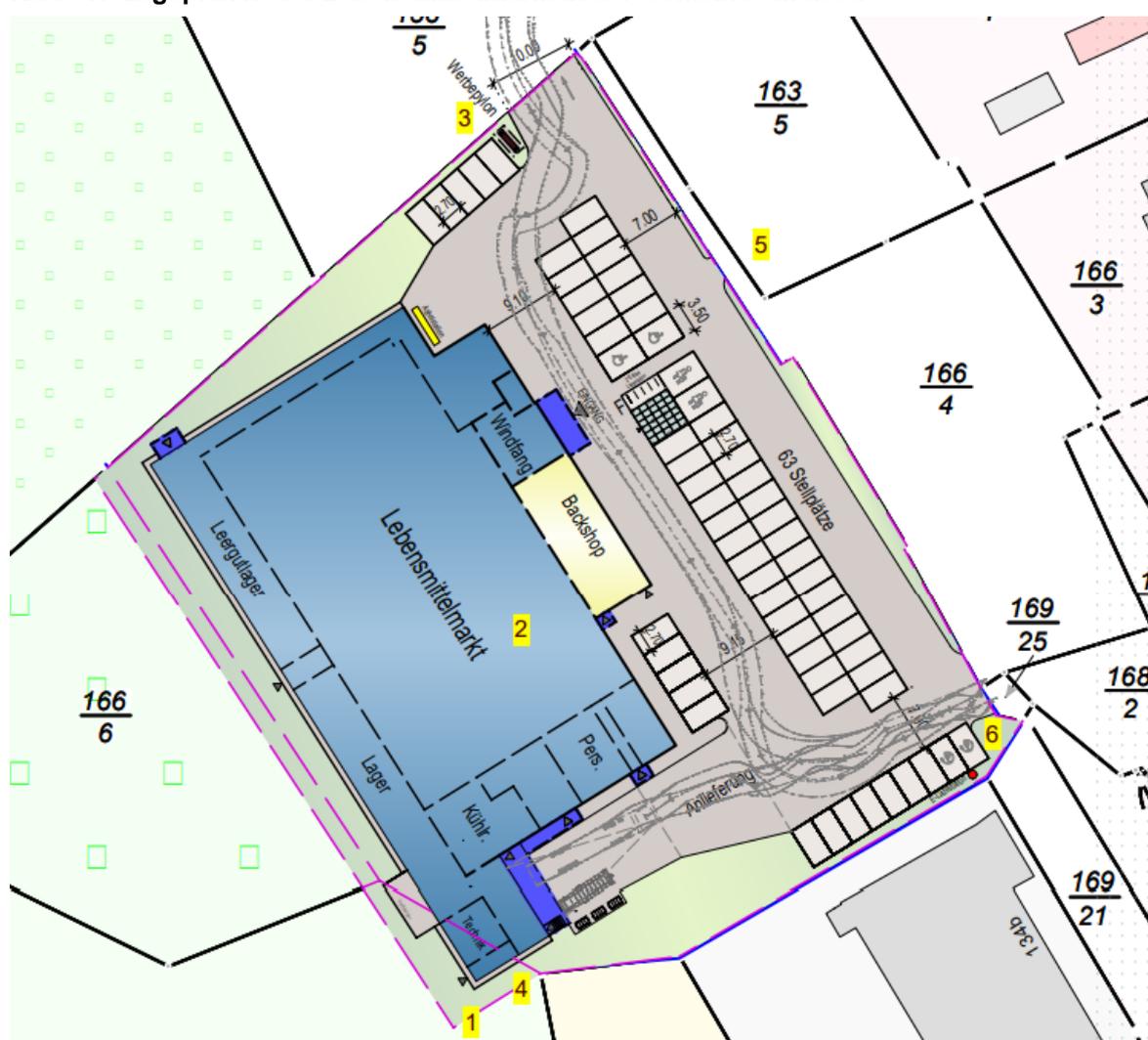
### 3. Projektplanung und Projektdaten

Mit der geplanten Ansiedlung des EDEKA-Supermarktes mit integriertem Bäcker in der Ortsmitte von Mülsen mit rd. 1.588 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Windfang, Kundentoiletten und Bäckereicafé) soll ergänzend zu den bisherigen, discounterorientierten Angebotsstrukturen ein Supermarkt (Vollsortimenter) zentral angesiedelt werden.

Nach Angaben der Firma EDEKA wird das Angebotskonzept vorrangig auf Lebensmittel sowie die Non-food I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, weshalb der Anteil an Nonfood II-Artikeln<sup>6</sup> deutlich unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegt.

Die geplanten 63 ebenerdigen Parkplätze vor der Immobilie werden die Erreichbarkeit absichern, zusätzlich zu den straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen östlich des Planareals. Einen Überblick zum Vorhaben gibt der folgende Lageplan:

**Karte 1: Lageplan neuer Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Mülsen**



Quelle: RATISBONA Projektentwicklung KG

<sup>6</sup> Non-Food II-Waren umfassen 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 Lebensmittelmärkten in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discounterbereich zuzuordnen.

Vor dem Hintergrund aktueller Trends im Lebensmitteleinzelhandel (u.a. Convenience-Produkte, Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/vegetarische Ernährung) haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer und regionaler Waren wurde deutlich ausgebaut. Zudem wird technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen. Im Vordergrund stehen eine bessere Warenpräsentation, großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung der Läden und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher, was eine Verkaufsfläche in der angestrebten Dimensionierung von ca. 1.588 m<sup>2</sup> erklärt (siehe Abschnitt 2).

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Planvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Ansiedlung des Vollsortimenters,
- Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Mülsen und in angrenzenden Gemeinden,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen.

## 4. Makrostandort Mülsen

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten von Mülsen.

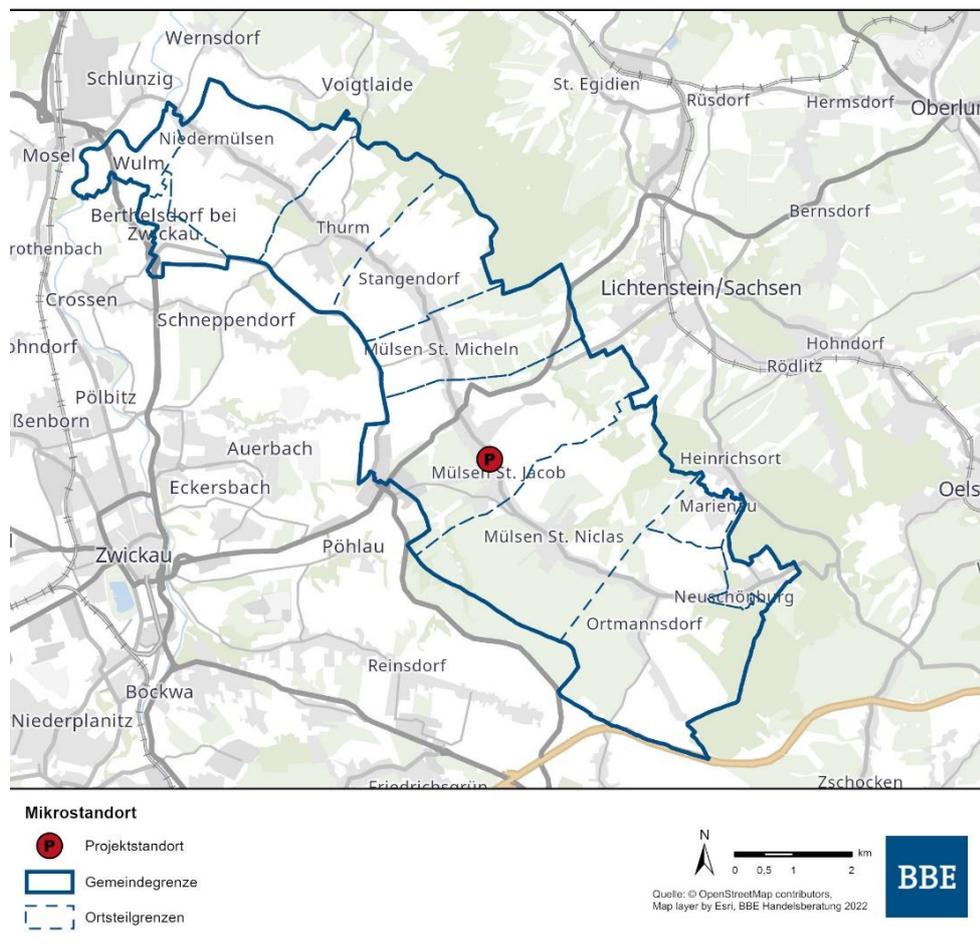
Zur grundsätzlichen Einordnung des Untersuchungsstandorts und des Projektvorhabens erfolgt zunächst eine kurze Übersicht zu Rahmenbedingungen der Gemeinde Mülsen und den Prämissen der Einzelhandelsentwicklung.

### Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit

Die Gemeinde Mülsen liegt in Sachsen im Landkreis Zwickau am Flusslauf des Mülsenbaches. Die Gemeinde befindet sich direkt östlich an die Stadt Zwickau anschließend. Sie grenzt außerdem im Norden an die Stadt Glauchau, im Nordosten an die Gemeinde St. Egidien, im Osten an die Städte Lichtenstein/Sa. und Oelsnitz/Erzgebirge, im Süden an die Stadt Hartenstein sowie an die Gemeinde Wildenfels und im Südwesten an die Gemeinde Reinsdorf.

Mülsen umfasst die 11 Ortsteile Berthelsdorf bei Zwickau, Marienau, Mülsen St. Jacob, Mülsen St. Micheln, Mülsen St. Niclas, Neuschönburg, Niedermülsen, Ortmannsdorf, Stangendorf, Thurm und Wulm. Diese liegen größtenteils entlang des Mülsenbaches, welcher von Südosten in Richtung Nordwesten durch die Gemeinde fließt. Lediglich die Ortsteile Marienau, Berthelsdorf bei Zwickau und Wulm liegen nicht am Verlauf des Mülsenbaches. Daraus ergibt sich eine langgestreckte Siedlungsstruktur in Nähe des Bachlaufes.

### Karte 2: Ortschaften von Mülsen



## Auswirkungsanalyse - Neuansiedlung EDEKA-Supermarkt in der Gemeinde Mülsen

Aus Einzelhandelssicht ist der Anbieterbesatz der Gemeinde Mülsen als kleinteilig, dispers und discountorientiert zu beschreiben, die Nahversorgung wird aktuell hauptsächlich von drei Lebensmitteldiscountern getragen (PENNY, 2x Netto Marken-Discount). Eine Ableitung und planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung liegt für die Gemeinde Mülsen nicht vor. Ebenso verfügt die Gemeinde aufgrund der Aneinanderreihung der Ortsteile entlang des Mülsenbachs über kein historisch gewachsenes Zentrum.

Der Projektstandort befindet sich jedoch in einer geographisch zentralen Lage der Gemeinde und ist umgeben von mehreren zentrumsbildenden Anbietern des Dienstleistungs- und Einzelhandelssektors sowie der Gemeindeverwaltung.

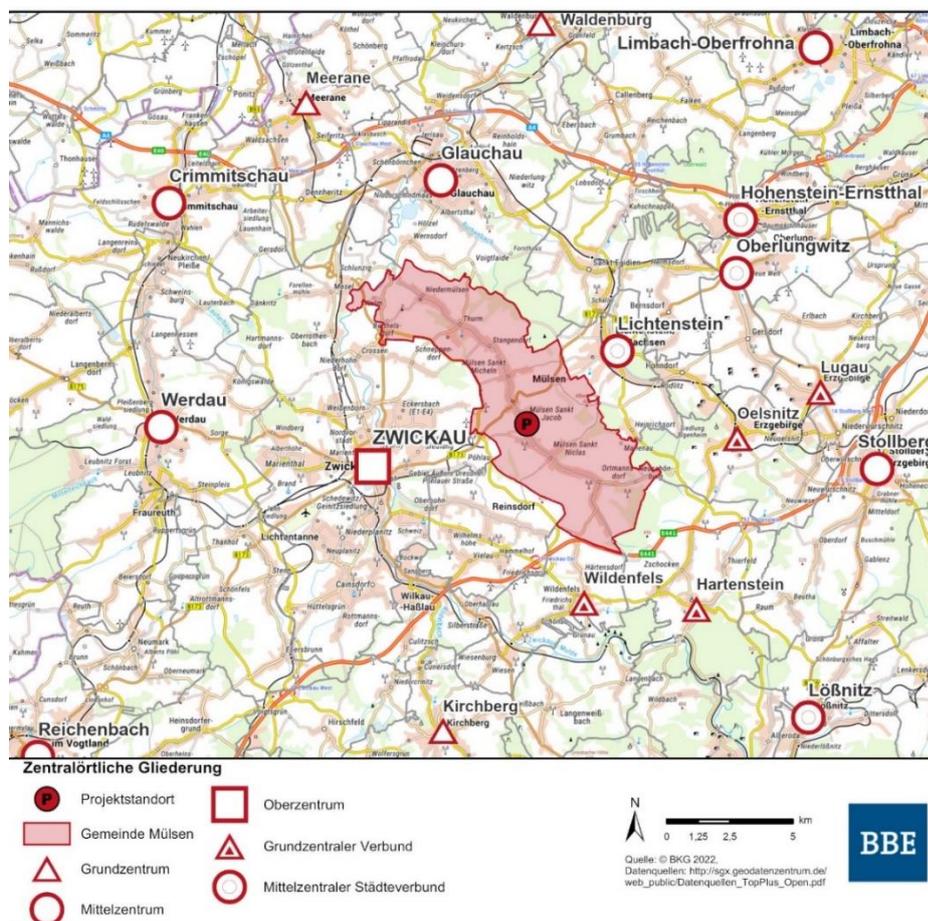
Im Ortsteil Mülsen St. Jakob trifft die Bundesstraße B173 auf die zentrale Verkehrsachse der Gemeinde, welche, dem Mülsenbach folgend, durch einen Großteil der Ortsteile Mülsens verläuft.

Innerhalb der Gemeindegrenzen gibt es keinen Zugang zum Schienennetz. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in Zwickau und Lichtenstein.

Es existieren innerhalb der Gemeindegrenzen mehrere Bushaltestellen. Diese werden von den Linien 107, 138, 139, 140, 152, 173 und 199 des Verkehrsverbunds Mittelsachsen angefahren und verbinden Mülsen in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung mit dem Umland sowie die Ortsteile untereinander.

### Landesplanung und Zentralität

Karte 3: Zentralörtliche Gliederung



Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sowie Regionalpläne Südwestsachsen 2011 und Chemnitz-Erzgebirge 2008

Laut Landesentwicklungsplan 2013 sowie dem Regionalplan Südwestsachsen kommt der Gemeinde Mülsen keinerlei regionale Versorgungsfunktion zu. Mangels einer Einbindung der Gemeinde Mülsen in die regionale, zentralörtliche Gliederung werden Versorgungsfunktionen vor allem für die eigene Wohnbevölkerung übernommen.

Die nächsten zentralen Orte sind das Oberzentrum Zwickau (5 km Entfernung) in westlicher Richtung, das Mittelzentrum Glauchau (8 km Entfernung) in nördlicher, sowie der mittelzentrale Städteverbund Lichtenstein-Oberlungwitz-Hohenstein-Ernstthal in östlicher Richtung. (4 km Entfernung).

### Soziodemographische Daten

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren auf der aktuell verfügbaren Datenbasis des Statistischen Landesamtes Sachsen. Gemäß dieser Grundlage leben zum Stichtag 30.09.2021 insgesamt 10.818 Einwohner in Mülsen.

In den letzten Jahren seit 2011 ist ein stetiger Bevölkerungsrückgang um insgesamt etwa 8,5% erkennbar, welcher damit leicht negativer ausfällt als im Landkreis Zwickau (6,8% Bevölkerungsrückgang).

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose**

Einwohnerentwicklung	Gemeinde Mülsen		Landkreis Zwickau	Veränderung zum Bezugsjahr 2011		Land Sachsen	
	abs.	Index		abs.	Index		
31.12.2011	11.822	100,0%	333.291	100,0%	4.054.182	100,0%	
31.12.2012	11.701	99,0%	330.294	99,1%	4.050.204	99,9%	
31.12.2013	11.626	98,3%	327.062	98,1%	4.046.385	99,8%	
31.12.2014	11.584	98,0%	325.137	97,6%	4.055.274	100,0%	
31.12.2015	11.526	97,5%	324.534	97,4%	4.084.851	100,8%	
31.12.2016	11.389	96,3%	322.099	96,6%	4.081.783	100,7%	
31.12.2017	11.233	95,0%	319.988	96,0%	4.081.308	100,7%	
31.12.2018	11.113	94,0%	317.531	95,3%	4.077.937	100,6%	
31.12.2019	11.057	93,5%	315.002	94,5%	4.071.971	100,4%	
31.12.2020	10.922	92,4%	312.033	93,6%	4.056.941	100,1%	
30.09.2021	10.818	91,5%	310.740	93,2%	4.046.699	99,8%	
<b>Prognose</b>							
<b>2030 Var. 1</b>	<b>9.840</b>	83,2%	<b>289.290</b>	86,8%	<b>4.002.010</b>	98,7%	
<b>2030 Var. 2</b>	<b>9.750</b>	82,5%	<b>284.530</b>	85,4%	<b>3.922.900</b>	96,8%	

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035

Zukünftig ist in Mülsen mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. Grundlage dieser Aussage bildet die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035 des Statistischen Landesamtes. Dieser Bevölkerungsprognose liegen zwei Annahmeszenarien zugrunde. Diese markieren die Grenzen eines Korridors, in dem sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich entwickeln wird.

Variante 1 prognostiziert für die Gemeinde Mülsen einen Bevölkerungsrückgang auf rd. 9.840 Einwohner, Variante 2 hingegen bescheinigt sogar einen Einwohnerrückgang auf 9.750.

In Bezug auf den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2011 zeigen die bisherige und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung jeweils etwas negativere Entwicklungen im Vergleich zum Landkreis Zwickau. Im Freistaat Sachsen ist jedoch demgegenüber eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu erkennen.

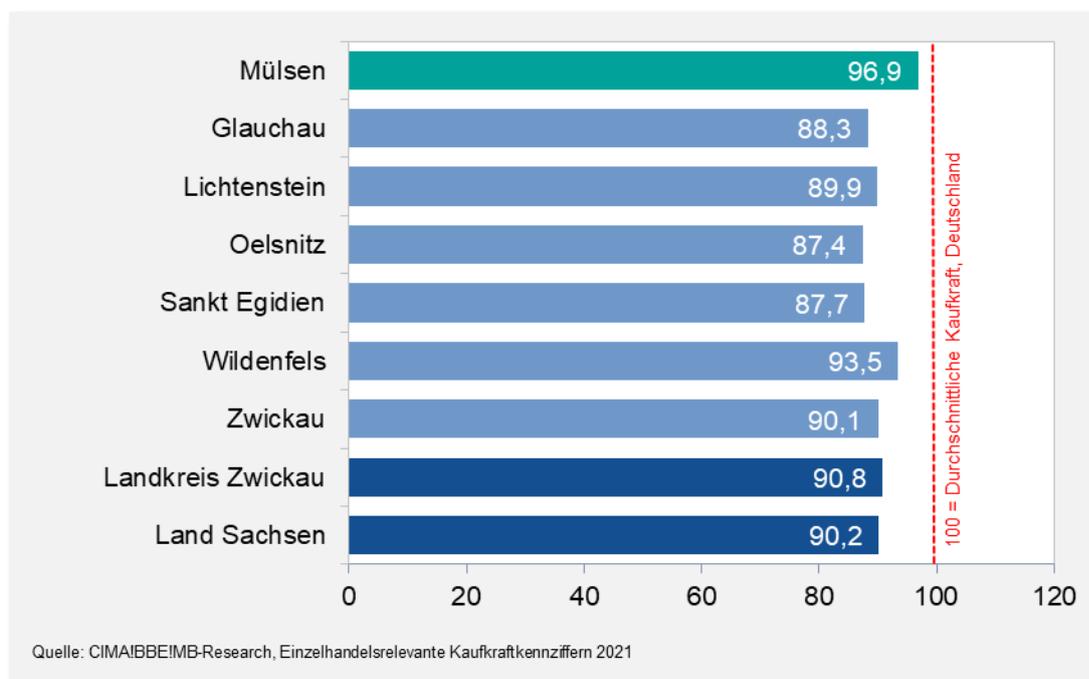
Gerade vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ist die Sicherung einer möglichst zentralen, städtebaulich integrierten Grundversorgung in Mülsen von besonders großer Bedeutung.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

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 Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. 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.

**Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2021**



Die Gemeinde Mülsen erzielt mit 96,9 im regionalen Vergleich mit den unmittelbaren Nachbarkommunen das höchste Kaufkraftniveau, mit großen Differenzen von bis zu 8,8 Prozentpunkten. Insbesondere in der Stadt Oelsnitz/Erzgebirge wird mit 87,4 ein deutlich niedrigeres Kaufkraftniveau erreicht. Das Kaufkraftniveau der Gemeinde Mülsen liegt somit oberhalb des Durchschnittswerts des Landkreises Zwickau (90,8) sowie auch über dem Wert des Landes Sachsen (90,2), jedoch knapp unterhalb des gesamtdeutschen Vergleichswerts.

### **Pendlersituation**

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittel Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Gemeinde Mülsen beträgt 1.112, demgegenüber sind 3.680 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von -2.568. Bei der Gegenüberstellung der Auspendlerzahl und den in der Gemeinde ansässigen, sozialversicherungspflichtig angestellten Arbeitnehmern wird ersichtlich, dass mit rd. 83,9% ein großer Anteil der ansässigen Arbeitnehmer (4.387 Personen) aus dem Gemeindegebiet auspendelt.<sup>7</sup>

Diese Pendlersituation ist Ausdruck einer beschränkten Wirtschaftskraft sowie der Nähe zu umliegenden, größeren zentralen Orten und lässt entsprechende, einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse erwarten. Diese sind auch in der vorliegenden Auswirkungsanalyse von Bedeutung.

### **Fazit zum Makrostandort Mülsen**

- Die Gemeinde weist eine längliche Siedlungsstruktur entlang des Mülsenbachs auf.
- Insgesamt sinkt die Bevölkerungszahl, was sich in den Prognosen bis 2030 fortsetzt.
- Die Kaufkraft ist mit 96,9 im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.
- Über 80% der ansässigen, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten außerhalb der Gemeindegrenzen, entsprechende Kaufkraftabflüsse sind zu erwarten.
- Die Gemeinde Mülsen weist keine zentralörtliche Funktion auf, besitzt aber eine wichtige Versorgungsfunktion für sich selbst.

---

<sup>7</sup> Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2021, Bundesagentur für Arbeit

## 5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern im Standortumfeld von Relevanz.

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort liegt an der St. Jacober Hauptstraße zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Mülsen in integrierter Lage. Das Planareal wird momentan durch eine großteils leerstehende Immobilie genutzt, welche im Zuge der Entwicklung des Standorts abgerissen werden soll. Zum aktuellen Zeitpunkt befindet sich am Standort ein Corona-Testzentrum.

Westlich des Planareals ist eine kleine Parkanlage gelegen, dahinter existieren eine Schule mit Turnhalle und Sportplatz sowie eine Kita. Direkt nördlich schließt sich das Verwaltungszentrum der Gemeinde an, östlich sind eine Bankfiliale sowie eine öffentliche Bibliothek gelegen. Südlich des Planareals sind eine Physiotherapiepraxis und eine Kunstgalerie ansässig. Im nahegelegenen Kreuzungsbereich der St. Jacober Hauptstraße mit der Ernst-Schneller-Straße befinden sich eine Zahnarztpraxis, eine weitere Bankfiliale, ein Gemischtwarenladen, ein Getränkemarkt und ein Friseursalon. Durch die Ansammlung der genannten Betriebe und Einrichtungen verfügt das Standortumfeld über eine große Bedeutung für die gesamte Gemeinde, welche durch die geplante Ansiedlung des EDEKA-Markts noch weiter steigen wird. Aufgrund der perspektivischen Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ist das Standortumfeld mit dem neuen EDEKA künftig als faktischer zentraler Versorgungsbereich zu bewerten. Die frequenzbringende Wirkung eines Supermarktes als Magnetanbieter eröffnet auch realistische Chancen zu dessen zukünftiger Weiterentwicklung.

### Abbildung 7: Standortumfeld des Projektstandortes



Kunstatelier, südlich des geplanten EDEKA



Sparkassenfiliale, Ernst-Schneller-Straße



Huster Getränkemarkt, St. Jacober Hauptstr.



Kreuzung St. Jacober Hauptstraße / Ernst-Schneller-Straße, Friseur und Sparkasse



Verwaltungssitz der Gemeinde Mülsen



Öffentliche Parkplätze und Bankfiliale vor dem geplanten EDEKA-Markt

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

Karte 4: Nutzungen im direkten Umfeld des Projektstandorts



### Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals

Der Standort ist über die St. Jacober Hauptstraße mit dem Pkw anfahrbar. Diese ist Teil einer Verkehrsachse, an welcher sich nahezu alle Siedlungsbereiche der Gemeinde befinden. Durch die zentrale Lage innerhalb der Gemeinde ist der Standort aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreichbar.

Gemäß des aktuellen Lageplans sollen vor dem Supermarkt ca. 63 Stellplätze für Pkw entstehen. Über Fußwege an den umliegenden Straßen ist der projektierte Lebensmittelmarkt jedoch auch ohne Pkw gut aus den umliegenden Wohngebieten zu erreichen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht direkt nördlich des projektierten Markts durch die Bushaltestelle „Mülsen St. Jacob, Verwaltungszentrum“ mit den Buslinien 138, 139, 140, 199 sowie den beiden Schulbuslinien 804 und 808. Somit ergeben sich direkte Verbindungen nach Zwickau, Lichtenstein und Oelsnitz sowie zwischen den einzelnen Ortsteilen von Mülsen.

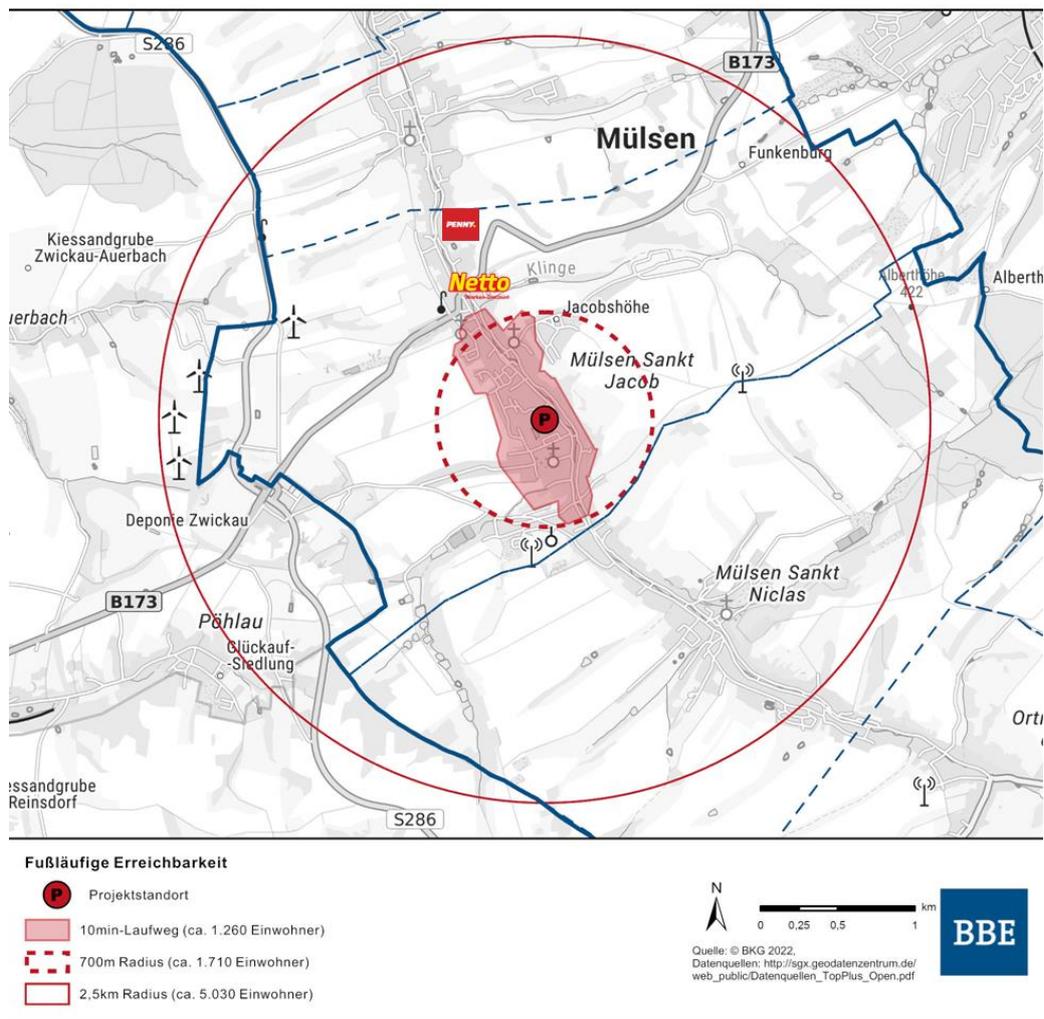
### Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht. Bereits der 700 m-Radius sowie die 10-Minuten-Gehzeit, beide in nachstehender Karte dargestellt, schließen weite Teile des zentralen Siedlungsgebiets der Gemeinde ein, für dessen Einwohner es aktuell nur wenige fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeiten gibt. Der Radius weist ein Bevölkerungspotenzial von ca. 1.710 Einwohnern auf, in der Gehzeitzone wohnen rd. 1.260 Menschen<sup>8</sup>.

In ländlichen Räumen, denen auch die Gemeinde Mülsen mit der langgestreckten Siedlungsstruktur zuzuordnen ist, sind Nahversorgungsfunktionen umfassender zu beurteilen. Diese müssen hinsichtlich der Erreichbarkeit wohnungsnah und / oder zumindest wohnortnahe Funktionen miteinander verknüpfen.

Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis zu 2.500 m anzusetzen<sup>9</sup>. Der 2,5 km-Radius des Projektstandortes umschließt die Ortsteile Mülsen St. Jacob, Mülsen St. Niclas sowie Mülsen St. Micheln und umfasst mit einen Bevölkerungspotenzial von ca. 5.030 Einwohnern knapp die Hälfte der gesamten Bevölkerung der Gemeinde.

**Karte 5: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes**



<sup>8</sup> GfK: Einwohner auf Straßenabschnittebene (2020)

<sup>9</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.

Die wohnortnahen Versorgungsfunktionen des zukünftigen EDEKA-Markt reichen jedoch als einziger Supermarkt im Gemeindegebiet im konkreten Fall auch über die genannten Ortsteile von Mülsen und somit über den üblichen Umkreis von 2,5 km für ländliche Regionen hinaus. So übernimmt der Standort aufgrund der langgestreckten Siedlungsstruktur der Gemeinde entlang des Mülsenbachs sowie der geringen Wettbewerbsdichte auch Versorgungsfunktionen für die nördlich und südlich anschließenden Ortsteile der Gemeinde, welche selbst, wenn überhaupt, nur über discountorientierte Versorgungsmöglichkeiten verfügen.

### **Planungsrechtliche Situation**

Für den Projektstandort existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Mülsen – Ortsmitte“, beschlossen im Jahr 2020, der für den Standort ein Mischgebiet ausweist. In einem Mischgebiet ist nach § 6 BauNVO Einzelhandel zulässig, wenn das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

Das Vorhaben ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können, nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt in Abschnitt 9.

### **Fazit zum Mikrostandort an der St. Jacober Hauptstraße in der Gemeinde Mülsen**

- Der Standort liegt in integrierter Lage zentral innerhalb des Gemeindegebiets von Mülsen.
- Das Standortumfeld zeichnet sich vorwiegend durch verschiedene, zentrenbildende Nutzungen aus.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch eine Bushaltestelle direkt nördlich des projektierten Markts sichergestellt.
- Der Standort bietet durch die Lage an der Verkehrsachse, an welcher sich ein Großteil der Siedlungsflächen der Gemeinde erstreckt, eine gute Anfahrtssituation für Pkw-Kunden. Zu Fuß ist der potenzielle Supermarkt über Fußwege aus den umliegenden Wohngebieten zu erreichen.
- Der Projektstandort kann perspektivisch Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen, sodass das Standortumfeld mit dem neuen EDEKA künftig als faktischer zentraler Versorgungsbereich zu bewerten ist.
- Da bisher kein Vollsortimenter in der Gemeinde Mülsen existiert, ist eine umfangreiche Qualifizierung der wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung zu erwarten.

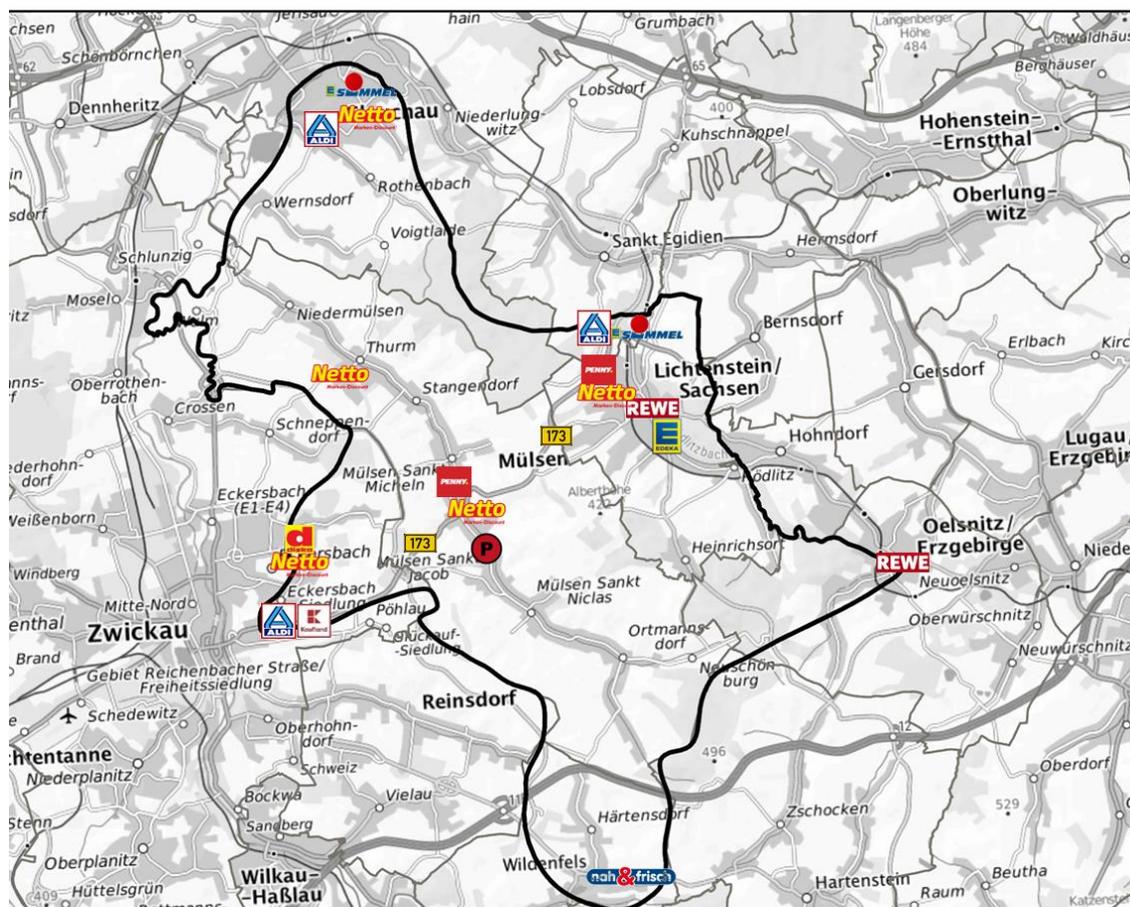
## 6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Als relevanter Untersuchungsbereich fungiert das Gemeindegebiet von Mülsen, der östliche Bereich der Stadt Zwickau, der südliche Bereich von Glauchau, der südliche Teil von St. Egidien, die Stadt Lichtenstein, der westliche Teil der Stadt Oelsnitz sowie der nördliche Bereich der Gemeinde Wildenfels (siehe nachfolgende Karte 6). Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Januar 2022.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und somit eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Die maßgebliche Wettbewerbssituation ist in nachfolgender Karte 6 und in den Tabellen 2 und 3 dargestellt.

**Karte 6: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum**



### Wettbewerbssituation

-  Projektstandort
-  Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © BKG 2022.  
Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

## Auswirkungsanalyse - Neuansiedlung EDEKA-Supermarkt in der Gemeinde Mülsen

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Planvorhaben.

Nachfolgende Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb und im Umfeld des Einzugsgebietes. Insgesamt sind 89 nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen ca. 26.320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu berücksichtigen, diese erzielen einen Gesamtumsatz von ca. 124,9 Mio. €.

Wie Tabelle 2 verdeutlicht, sind die Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.130 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von ca. 40,5 Mio. € der am stärksten vertretene Betriebstyp im Untersuchungsraum. Supermärkte sind mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.900 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von 33,4 Mio. € in etwas geringem Maße im Untersuchungsgebiet vertreten. Insbesondere in Mülsen existiert bisher kein Supermarkt. Prägender Anbieter im Untersuchungsraum ist das SB-Warenhaus Kaufland in Zwickau mit einem Umsatz von etwa 22,9 Mio. €. Getränkemarkte, Tankstellen und sonstige nahversorgungsrelevante Geschäfte weisen deutlich kleinere Verkaufsflächen und somit auch geringere Umsätze auf, haben jedoch eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion. Im ländlich geprägten Untersuchungsraum ist insgesamt ein hoher Besatz an Betrieben des Lebensmittelhandwerks zu erkennen.

**Tabelle 2: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen**

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf	darunter Nonfood II
	in m <sup>2</sup>	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Supermarkt	7.915	33.400	29.560	2.020	680	1.140
Discounter	9.130	40.500	35.010	2.500	630	2.410
SB-Warenhaus	4.970	22.900	16.720	3.510	690	1.980
Getränkemarkt	1.610	2.980	2.980			
LM-Handwerk	845	15.220	15.220			
LM-Fachgeschäft	560	2.120	2.120			
Drogerie	1.030	4.990	330	3.860	110	690
Tankstelle	260	2.820	2.820			
<b>gesamt</b>	<b>26.320</b>	<b>124.930</b>	<b>104.760</b>	<b>11.890</b>	<b>2.110</b>	<b>6.220</b>

Quelle: BBE-Erhebung 2022

In der folgenden Tabelle wird der quantitative Besatz nach Standorten betrachtet. Hieraus wird deutlich, dass sich die Nahversorgungsstrukturen zu großen Teilen auf Standorte außerhalb der definierten bzw. faktischen zentralen Versorgungsbereiche beschränken. Flächengrößter und umsatzstärkster Standort ist der Kaufland-Standort (inkl. ergänzender Anbieter vor Ort) in Zwickau mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und einer Umsatzleistung von rd. 23,7 Mio. €. Auch das Einkaufszentrum Auersberg Center in St. Egidien direkt an der Lichtensteiner Stadtgrenze erreicht mit einer Umsatzleistung von 16,8 Mio. € ebenfalls eine große Dominanz. Alle weiteren Einzelhandelsstandorte weisen bei Verkaufsflächen von maximal ca. 2.000 m<sup>2</sup> einen maximalen Umsatz von 9,1 Mio. € auf.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten

Standortstrukturen	Verkaufs-	Umsatz	darunter	darunter	darunter	darunter
	fläche	gesamt	Lebensmittel	Drogerie	Heimtierbedarf	Nonfood II
	in m²	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Mülsen, Ortskern	110	220	220			
Mülsen, Standort Netto Dresdner Straße	820	3.780	3.380	220	40	140
Mülsen, Standort Netto Zwickauer Straße	840	3.660	3.290	210	60	160
Mülsen, Standort PENNY	620	4.300	3.780	180	60	280
Mülsen, sonstige	630	3.670	3.520	120		30
Glauchau, Innenstadt	420	3.130	1.100	1.540	70	420
Glauchau, NVZ Am Bürgerpark	1.240	5.800	5.250	320	50	180
Glauchau, NVL Goetheweg	950	4.400	3.690	280	70	360
Glauchau, NVL Schönburgstraße	800	3.600	3.200	210	60	130
Glauchau, sonstige	170	2.180	2.180			
Lichtenstein, Innenstadt	2.010	9.090	8.480	340	90	180
Lichtenstein, Passage am Stadion	820	3.440	2.990	140	60	250
Lichtenstein, Standort EDEKA	720	3.480	3.270	140	20	50
Lichtenstein, Standort Netto	960	4.050	3.630	240	40	130
Lichtenstein, sonstige	470	2.250	2.250			
Oelsnitz, Innenstadt (anteilig)	1.800	7.880	7.180	330	120	250
Oelsnitz, sonstige	20	240	240			
St. Egidien, Auersberg Center	3.800	16.770	12.330	3.050	420	970
Wildenfels, Standort nah&gut	635	3.500	3.030	270	90	110
Wildenfels, sonstige	250	1.010	1.010			
Zwickau, Standort Kaufland	5.010	23.700	17.520	3.510	690	1.980
Zwickau, Standort Diska	595	3.280	2.930	220	40	90
Zwickau, Standort Netto	1.140	4.200	3.700	280	70	150
Zwickau, Standort ALDI	1.300	6.770	6.060	290	60	360
Zwickau, sonstige	190	530	530			
<b>gesamt</b>	<b>26.320</b>	<b>124.930</b>	<b>104.760</b>	<b>11.890</b>	<b>2.110</b>	<b>6.220</b>

Quelle: BBE-Erhebung 2022

Um zu prüfen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens städtebaulich schädlich sind, sind vor allem die zentralen Versorgungsbereiche näher zu betrachten. Für die Umlandgemeinden Zwickau und Glauchau existiert jeweils ein Zentrenkonzept, welches zentrale Versorgungsbereiche ausweist. Für die Städte Lichtenstein und Oelsnitz liegen entsprechende Abgrenzungen nicht vor, weshalb untersucht wird, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können.

### Exkurs „Zentrale Versorgungsbereiche“

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrende, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

Unter Einbezug der vorhandenen Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur ist festzustellen, dass tatsächliche zentrale Versorgungsbereiche sowohl in Lichtenstein als auch in Oelsnitz in den jeweiligen Stadtkernen existieren. Ebenso ist in Mülsen der Projektstandort perspektivisch nach Ansiedlung des EDEKA-Markts als Nahversorgungszentrum einzustufen (siehe Abschnitt 5).

### Wettbewerber in Mülsen

Da es bisher keinen Vollsortimenter in Mülsen gibt, wird der Handelsstandort Mülsen von der geplanten Ansiedlung zunächst insgesamt profitieren und mehr Kaufkraft im Gemeindegebiet binden. Mit den Lebensmittelanbietern vor Ort bestehen allerdings auch Wettbewerbseffekte, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Ein historisch gewachsenes Zentrum besteht in der Gemeinde Mülsen, welche vorrangig die Struktur eines Straßendorfs umfasst, nicht. Wie jedoch bereits in Abschnitt 4 dargelegt, kann der Bereich zwischen der Parkstraße und der Ernst-Schneller-Straße jedoch durch eine Ansammlung mehrerer zentrumbildender Einrichtungen sowie bestehender Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter perspektivisch nach der EDEKA-Ansiedlung als **Ortskern** und faktischer zentraler Versorgungsbereich gewertet werden, welcher künftig eine Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde erfüllt. Die Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs wurde in Karte 4 dargestellt.

Durch die besondere Siedlungsstruktur von Mülsen entlang des Bachlaufes ist auch die Konzentration des Einzelhandels auf diese Achse zu erkennen. Ca. 1,1 km nördlich des Projektstandorts ist eine Filiale von **Netto Marken-Discount an der Dresdner Straße** ansässig. Der Discounter mit marktconformen Auftritt befindet sich direkt an der Bundesstraße B173 in siedlungsintegrierter Lage und kann somit neben dem umliegenden Bevölkerungspotenzial auch von der Verkehrsfrequenz der B173 profitieren. Momentan ist Netto der einzige Lebensmittelmarkt südlich der Bundesstraße im Gemeindegebiet und tritt somit mit dem Projektstandort als nächstgelegener Lebensmittelmarkt in direkten Wettbewerb, jedoch zielt Netto eher auf discountorientierte Kunden ab.

1,5 km nördlich des Projektareals befindet sich ein **PENNY-Markt**, welcher in der Vorkassenzone durch eine Bäckerei und einen Fleischer ergänzt wird. Im Vergleich zum projektierten EDEKA-Markt weist PENNY als Discounter zwar eine andere Kundenorientierung auf, tritt jedoch aufgrund der räumlichen Nähe und des insgesamt beschränkten Angebots in Mülsen mit dem Planvorhaben in Wettbewerb. Für den Standort ist eine umfangreiche Modernisierung angestrebt. So soll auf dem direkt nördlich anschließenden Grundstück der Lebensmittelmarkt mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von 814 m<sup>2</sup> neu errichtet werden, hierzu treten eine Bäckerei- und eine Fleischereifiliale mit zusammen rd. 113 m<sup>2</sup> sowie ein neu angesiedelter Getränkemarkt mit ca. 413 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>11</sup> Die Aufstellung des Bebauungsplans „Verlegung und Neubau Penny-Markt mit Fleischer und Bäcker sowie Getränkemarkt in Mülsen St. Jacob“ befindet sich aktuell im Verfahren.

Im nördlichen Ortsteil Thurm ist der **Netto Marken-Discount in der Zwickauer Straße** einziger Lebensmittelmarkt. Der Anbieter wirkt etwas in die Jahre gekommen und ist am Rand des Siedlungsgebiets gelegen, 5,7 km vom Projektstandort entfernt. Vorrangig ist Netto auf den nördlichen Ortsteil Thurm ausgerichtet und tritt somit mit dem Planvorhaben nur in geringem Wettbewerb.

Die **weiteren Anbieter in Mülsen**, darunter solitär gelegene Betriebe des Lebensmittelhandwerks, drei Getränkemarkte, eine Drogerie und eine Tankstelle, stehen mit dem Planvorhaben aufgrund einer differenzierten Zielgruppenansprache nur in geringerem Maße im Wettbewerb.

Insgesamt zeigt sich in Mülsen eine stark discountorientierte Angebotsstruktur.

---

<sup>11</sup> Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verlegung und Neubau Penny-Markt mit Fleischer und Bäcker sowie Getränkemarkt. Stand: Mai 2023

Abbildung 8: Wettbewerber in Mülsen



Netto-Markt, Dresdner Straße

PENNY, St. Jacober Nebenstraße

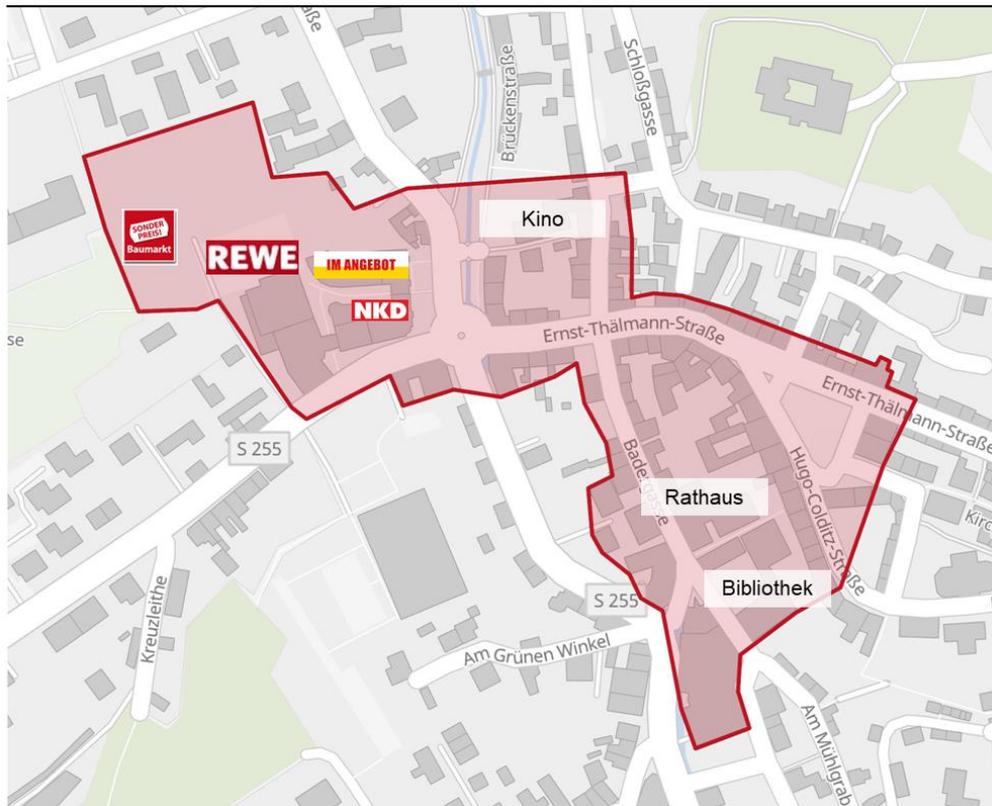
Netto-Markt, Zwickauer Straße

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

**Wettbewerber in Lichtenstein/Sachsen**

Als weiterer faktischer zentraler Versorgungsbereich ist das **Stadtzentrum von Lichtenstein** zu betrachten, welches ca. 6 km vom Projektstandort entfernt liegt. Dieses umfasst ein modernes Fachmarktzentrum an der Glauchauer Straße und Teile der historischen Innenstadt. Die genaue Abgrenzung ist nachfolgender Karte zu entnehmen.

Karte 7: Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Lichtenstein mit prägenden Anbietern



faktischer zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

faktischer zentraler Versorgungsbereich

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022



Prägender Betrieb innerhalb der dargestellten Abgrenzung ist der Supermarkt **REWE** an der Glauchauer Straße. Der moderne Supermarkt erzielt in der neu errichteten Immobilie einen attraktiven Marktauftritt und profitiert von den weiteren Anbietern im direkten Umfeld, sodass eine weitreichende Kundenbindung im Vollsortimenterbereich unterstellt werden kann, auch aus der Gemeinde Mülsen. Innerhalb des Fachmarktzentrums sind neben dem REWE-Markt auch ein Sonderpreis Baumarkt, das Restpostengeschäft Im Angebot sowie weitere nicht nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte gelegen, welche durch die umfangreiche Parkplatzanlage auch für Pkw-Kunden attraktiv sind. Die östlich an das Fachmarktzentrum anschließende Innenstadt ist vorrangig durch eine kleinteilige Fachgeschäftsstruktur, Dienstleistungen, vereinzelt Gastronomiebetriebe und Verwaltungseinrichtungen geprägt. Insgesamt verfügt die Lichtensteiner Innenstadt über eine hohe Attraktivität und weitreichende Ausstrahlungskraft, was jedoch insbesondere auf das Fachmarktzentrum mit dem modernen REWE-Markt zurückzuführen ist. Als branchengleicher Anbieter stellt sich REWE auch als einer der Hauptwettbewerber des Planvorhabens dar. Die weiteren Anbieter des faktischen zentralen Versorgungsbereichs treten mit dem projektierten EDEKA jedoch aufgrund einer anderen Kundenansprache nur in geringerem Maße in Wettbewerb.

#### Abbildung 9: Innenstadt Lichtenstein/Sachsen



REWE, Glauchauer Straße

Im Angebot, Teile des Fachmarktzentrums

kleinteilige Geschäfte, Ernst-Thälmann-Straße

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

Nordwestlich des faktischen zentralen Versorgungsbereichs der Lichtensteiner Innenstadt sind mit **Netto Marken-Discount** im Thomas-Müntzer-Weg und der **Passage am Stadion** mit PENNY zwei Einzelhandelsstandorte zu betrachten, welche ca. 5,9 km bzw. 6,2 km vom Projektstandort entfernt liegen. Netto präsentiert sich auf erweiterter Verkaufsfläche mit modernem Marktkonzept, wohingegen die großteils leerstehende Passage am Stadion vorrangig durch einen veralteten PENNY-Markt geprägt wird. Beide Standorte treten mit dem Planvorhaben kaum in Wettbewerb, da von beiden Anbietern ebenfalls nahegelegene Filialen in Mülsen selbst bestehen.

Südlich der Lichtensteiner Innenstadt, rd. 6,5 km vom Projektstandort entfernt, ist ein kleiner **EDEKA-Markt** an der Hartensteiner Straße gelegen. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche erreicht der Markt keine weitreichende Ausstrahlung. Allerdings ist eine Kundenorientierung insbesondere von EDEKA-Zielkunden auf das Planvorhaben nicht auszuschließen, welches die Ansiedlung eines betreibergleichen, jedoch weit aus größeren Supermarkts vorsieht.

Die sonstigen Anbieter in Lichtenstein, darunter einzeln gelegene Bäckereien und kleine Getränkemärkte, werden von dem Planvorhaben aufgrund der Entfernung und einer Kundenorientierung auf das jeweilige Umfeld kaum tangiert.

**Abbildung 10: Weitere Wettbewerber in Lichtenstein**

EDEKA, Hartensteiner Straße



Netto, Thomas-Müntzer-Straße



PENNY, Passage am Stadion

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

**Wettbewerber in St. Egidien**

In der Gemeinde St. Egidien wurde aufgrund der Lage an der B173 das Auersberg Center mit betrachtet. Das peripher gelegene Einkaufszentrum befindet sich direkt nördlich an Lichtenstein anschließend, ca. 7 km vom Projektareal entfernt. Entlang einer Mall sind der Supermarkt EDEKA Simmel sowie zwei Bäcker ansässig, daneben einige nicht-nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte und Fachmärkte. Ebenso Teil des Einkaufszentrums ist ein ALDI-Discounter, OBI und eine Tankstelle. Beide Lebensmittelmärkte zeigen sich mit marktkonformen Auftritt und erreichen zusammen mit den weiteren Anbietern am Standort einen attraktiven Angebotsmix. Insbesondere Simmel kann durch die großzügige Verkaufsfläche und die Lage an der Ortsumfahrung von Lichtenstein eine weitreichende Ausstrahlung erreichen und tritt somit mit dem Projektstandort in Wettbewerb.

**Abbildung 11: Wettbewerber in St. Egidien**

ALDI, Auersberg Center



Auersberg Center, Eingang zur Mall

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

**Wettbewerber in Oelsnitz/Erzgebirge**

In der Stadt Oelsnitz kann der Bereich an der Oberen und der Unteren Hauptstraße sowie der Bahnhofstraße als **faktischer zentraler Versorgungsbereich Innenstadt** gewertet werden. Damit umfasst dieser Bereich die Lebensmittelmärkte REWE und ALDI und eine Vielzahl an kleinteiligen Fachgeschäften, Dienstleister und Gastronomieanbieter sowie die Stadtverwaltung, sodass insgesamt eine gesamtstädtische Ausstrahlung entsteht. Für die EDEKA-Ansiedlung wettbewerbsrelevant ist jedoch aufgrund der Entfernung und einer anderen Kundenorientierung lediglich der südliche Teil der Innenstadt entlang der Unteren Hauptstraße und der Kammerat-Beck-Straße. Magnetanbieter in diesem Bereich ist der kürzlich erweiterte REWE-Supermarkt, welcher sich mit modernstem Konzept präsentiert und mit dem Planvorhaben verstärkt in Wettbewerb tritt. Insbesondere aus dem südlichen Gemeindegebiet von Mülsen ist momentan mit einem verstärkten Kaufkraftabfluss zu REWE zu rechnen.

Karte 8: Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Oelsnitz mit prägenden Anbietern

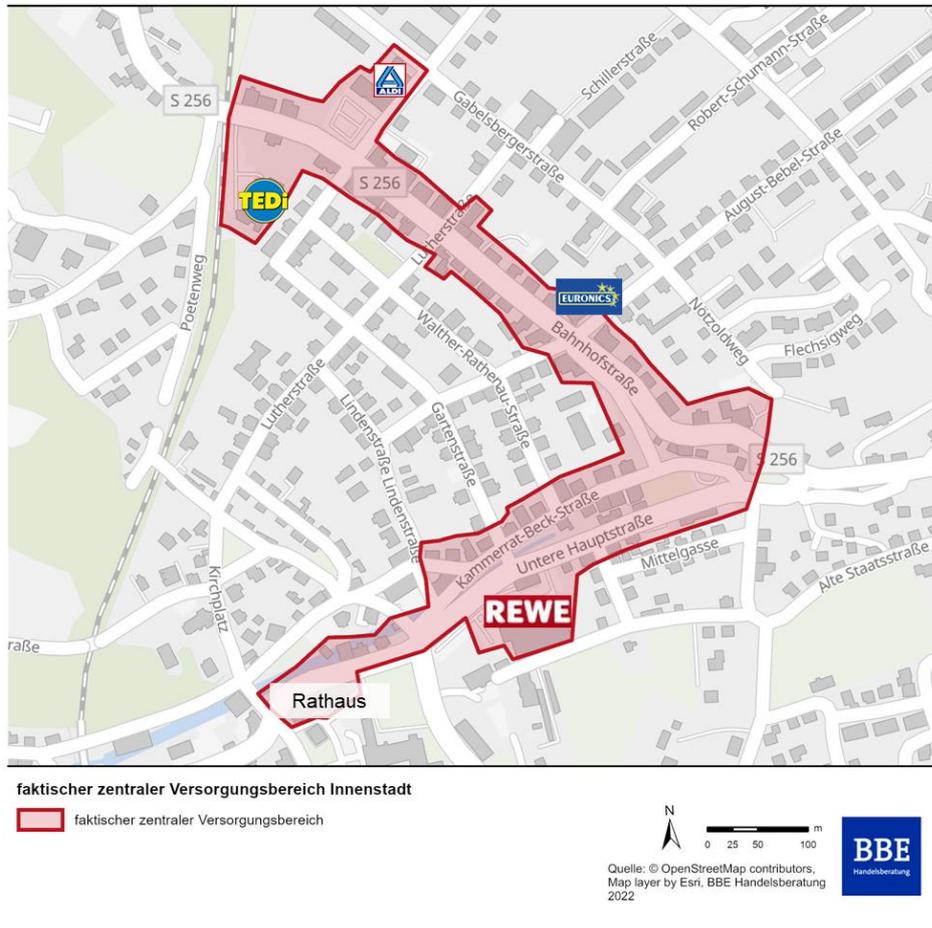


Abbildung 12: Faktischer zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Oelsnitz



REWE-Supermarkt



Gemischt genutzte Immobilie (Gastronomie, Dienstleistungen)



Inhabergeführte Fachgeschäfte

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

Außerhalb des dargestellten zentralen Versorgungsbereichs ist lediglich eine Bäckerei in Oelsnitz innerhalb des Untersuchungsraums gelegen, welche jedoch mit dem Projektstandort nicht in Wettbewerb tritt.

### Wettbewerber in Wildenfels

In der südlich angrenzenden Stadt **Wildenfels** wurde **nah&frisch** als einziger Lebensmittelmarkt im nördlichen Gemeindegebiet betrachtet. Der Supermarkt weist zwar eine kleine Verkaufsfläche auf, durch ein attraktives Angebot mit Bäcker und Fleischer sowie ein modernes Verkaufskonzept kann der Standort allerdings veritable Versorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet übernehmen. Eine weitreichende Ausstrahlung ist jedoch nicht gegeben, sodass mit dem Projektstandort nur geringe Wettbewerbsverflechtungen gegeben sind.

**Alle weiteren betrachteten Anbieter in der Stadt Wildenfels** (darunter ein Getränkehandel, zwei Bäckereien und zwei Hofläden) treten aufgrund der jeweils beschränkten Ausstrahlungskraft mit dem Projektstandort nicht in Wettbewerb.

### Wettbewerber in Zwickau

In Zwickau befinden sich alle relevanten Wettbewerbsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, welche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 definiert wurden.

Zum Projektstandort nächstgelegener Vollsortimenter ist das SB-Warenhaus **Kaufland**, welches am östlichen Stadtrand von Zwickau direkt an der B173 vom Projektstandort rd. 5,5 km entfernt gelegen ist. Kaufland stellt sich als attraktiv mit großer Verkaufsfläche dar und wird durch Lebensmittelhandwerksbetriebe in der Vorkassenzonen ergänzt. Durch das breite Angebot und der verkehrsorientierten Lage erreicht der Standort eine weitreichende Ausstrahlung über das östliche Stadtgebiet von Zwickau sowie östlich anschließende Gemeinden. Mit dem Planvorhaben tritt der Standort durch die stärkere Kundenbindung im Vollsortimentsbereich in Mülsen in intensiven Wettbewerb.

Ebenfalls an der B173 gelegen ist ca. 6 km vom Projektstandort entfernt ein neu errichtetes Fachmarktzentrum, dessen Magnetanbieter der Discounter **ALDI** ist. Der Lebensmitteldiscounter wird durch einen Getränkemarkt, einen Fleischer, einen Bäcker und eine Tankstelle ergänzt, sodass der gesamte Standort ein breites Angebot aufweist. Das Fachmarktzentrum profitiert so einerseits von der Verkehrsfrequenz entlang der B173, welche eine wichtige Ausfallstraße aus Zwickau in Richtung Osten darstellt. Daneben verfügt der Standort auch über wichtige Nahversorgungsfunktionen für das östliche Zwickauer Stadtgebiet. Mit dem Planvorhaben tritt der Standort aufgrund der vorwiegenden discountorientierten Angebotsstruktur und der Lage jenseits des Kaufland-Standorts nur in geringen Wettbewerb.

Alle **weiteren Anbieter**, darunter auch die beiden Lebensmittelmärkte **Diska** und **Netto Marken-Discount** im Stadtteil Eckersbach, dienen vorwiegend der Versorgung der direkt umgebenden Bevölkerung und werden folglich durch das Planvorhaben kaum tangiert.

### Abbildung 13: Wettbewerber in Zwickau



Kaufland



Netto Marken-Discount



ALDI

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

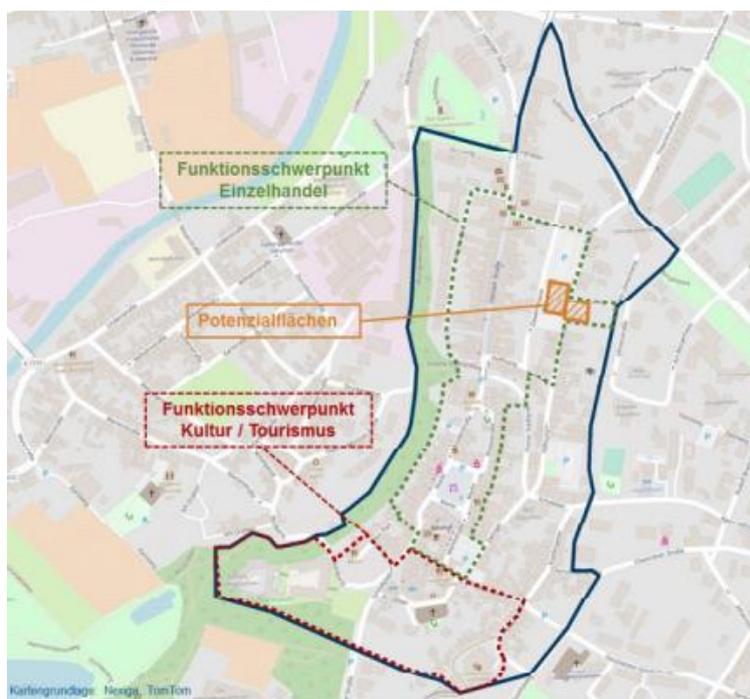
### Wettbewerber in Glauchau

Nördlich der Gemeinde Mülsen sind die Wettbewerber der Stadt Glauchau zu betrachten. Innerhalb des Untersuchungsraums weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2018 zwei zentrale Versorgungsbereiche aus.

Die **Innenstadt von Glauchau** erstreckt sich entlang der Leipziger Straße, des Markts und des Schloßplatzes und ist ca. 12,9 km vom Projektstandort entfernt gelegen. Aus Einzelhandelssicht bietet sich eine Vielzahl an vorwiegend inhabergeführten Fachgeschäften, vorwiegend im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Diese werden durch Gastronomie, Dienstleistern und öffentlichen Einrichtungen ergänzt. Prägender Einzelhandelsanbieter ist der Drogeriemarkt Rossmann, welcher jedoch nur über eine recht kleine Verkaufsfläche verfügt.

Insgesamt weist die Innenstadt eine hohe Aufenthaltsqualität auf, bietet aus Einzelhandelssicht durch die kleinteilige Fachgeschäftsstruktur einen spezialisierten, aber breiten Angebotsmix, welcher durch Gastronomie und Dienstleistungsangebote sowie Verwaltungseinrichtungen ergänzt wird. Mit dem Planvorhaben steht die Innenstadt durch das Fehlen eines Lebensmittelmarkts kaum in Wettbewerb.

### Karte 9: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Glauchau



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Glauchau - Fortschreibung, S. 52

Östlich der Glauchauer Innenstadt, rd. 14,1 km vom Projektstandort entfernt, weist das Einzelhandelskonzept das **Nahversorgungszentrum Am Bürgerpark** aus, welches vorrangig durch den Supermarkt EDEKA Simmel als Magnetanbieter geprägt wird. Der Supermarkt verfügt über ein attraktives Angebot, in der Vorkassenzonen sind ein Bäcker sowie einige Fachgeschäfte bzw. Fachmärkte ansässig. Das Nahversorgungszentrum verfügt somit über eine Versorgungsfunktion vorrangig für den Stadtteil östlich der Innenstadt, eine weiterreichende Ausstrahlung des Simmel-Markts in Richtung Süden ist jedoch aufgrund des insgesamt geringen Bestandes an Supermärkten zu erwarten. Insofern tritt das Nahversorgungszentrum auch mit dem Planvorhaben in geringen Wettbewerb.

**Abbildung 14: Zentrale Versorgungsbereiche in Glauchau**

Rossmann, Innenstadt

Fußgängerzone Leipziger Straße

Nahversorgungszentrum Am Bürgerpark

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

Die **weiteren Anbieter in Glauchau**, darunter auch die beiden Nahversorgungslagen Goetheweg und Schönburgstraße, welche durch die Discounter ALDI und Netto geprägt werden, treten mit dem Planvorhaben aufgrund einer kaum vergleichbaren Kundenorientierung und dem Fokus auf das jeweilige Wohnumfeld mit dem Planvorhaben nicht in Wettbewerb.

#### Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 89 nahversorgungsrelevante Betriebe verfügen über ca. 26.300 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 124,9 Mio. € im Untersuchungsraum.
- In der Gemeinde Mülsen herrscht bisher ein sehr discountorientiertes Angebot vor.
- Da es bisher keinen Vollsortimenter in Mülsen gibt, sind Wettbewerbseffekte durch Kaufkraftrückholung nach Mülsen insbesondere mit den Vollsortimenter in den umliegenden Gemeinden und Städten Lichtenstein (REWE), St. Egidien (EDEKA Simmel), Oelsnitz (REWE) und Zwickau (Kaufland) zu erwarten. Diese sind somit als Hauptwettbewerber für den projektierten EDEKA-Markt zu bewerten.

## 7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

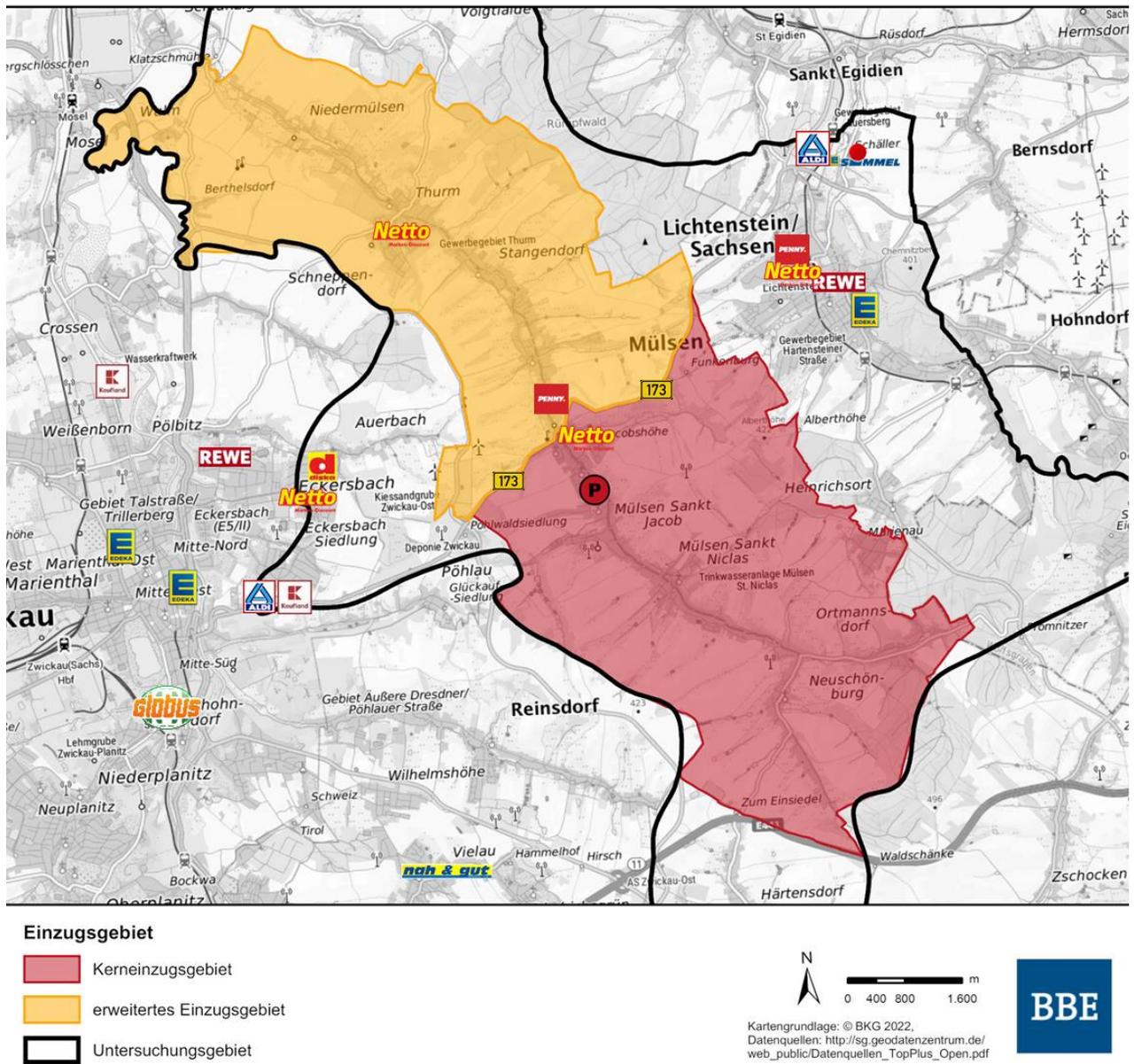
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standorts sind das vorgesehene Angebot mit einem modernen Vollsortimenter und die Lage im Ortskern von Mülsen. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergibt sich ein Einzugsgebiet, welches sich an der Gemeindegrenze orientiert. Aufgrund einer unterschiedlichen, zu erwartenden Kundenorientierung wird dieses in zwei Zonen unterteilt:

- Das **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** umfasst das Gemeindegebiet südlich der B173. Durch die idealtypisch integrierte Lage und die gute Verkehrsanbindung ist der Standort von einem wesentlichen Anteil der Bevölkerung gut zu erreichen, sodass hier die höchste Kundenorientierung zum einzigen Vollsortimenter im Gemeindegebiet gegeben ist. Die bisher einzige Versorgungsmöglichkeit stellt der Netto-Markt in der Dresdner Straße dar, welcher allerdings stärker auf die Verkehrsfrequenz an der Bundesstraße ausgerichtet ist. Somit ist eine starke Orientierung auf den EDEKA-Markt als künftig südlichster Lebensmittelmarkt in Mülsen zu erwarten.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2)** entspricht dem weiteren Gemeindegebiet nördlich der Bundesstraße. In diesem Bereich sind mit PENNY und Netto bereits Nahversorgungsstrukturen vorhanden, welche zumindest im discountorientierten Bedarfsbereich eine wohnortnahe Versorgungsfunktion bieten können. Aufgrund des bestehenden Angebots vor Ort ist zwar von einem abnehmenden Kundenfokus auf den Projektstandort auszugehen, insbesondere für Supermarktkunden kann allerdings eine Kundenorientierung auf den Projektstandort unterstellt werden.

Mit dem geplanten Vollsortimenter und der damit verbundenen Aufwertung des Nahversorgungsangebots in Mülsen ist nicht mit einer Vergrößerung des Einzugsgebietes des Einzelhandelsstandortes Mülsen zu rechnen, da andere Anbieter in den umliegenden Gemeinden und Städten für die dortige Bevölkerung näher zu erreichen sind. Mit einem modernen Vollsortimenter wird es allerdings stärker als bisher möglich sein, die Kaufkraft der Mülsener Bevölkerung zu binden.

Karte 10: Einzugsgebiet des geplanten Supermarkts in der Gemeinde Mülsen



Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet ca. 10.800 Einwohner, davon entfallen ca. 5.900 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet und ca. 5.000 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.09.2021; GfK (2020): Straßenabschnittsdaten

### Aktuelles Kaufkraftpotenzial

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE/CIMA/MB-Research).

Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für die Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt 100. Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Projektvorhabens durch die Einwohner auf.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet durch Einwohner**

Einzugsgebiet	Kerneinzugsgebiet Zone 1	erweitertes Einzugsgebiet Zone 2	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	5.860	4.958	<b>10.818</b>
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	99,9 2.513 €	99,9 2.513 €	<b>99,9 2.513 €</b>
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Drogerie	95,4 339 €	95,4 339 €	<b>95,4 339 €</b>
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	92,9 53 €	92,9 53 €	<b>92,9 53 €</b>
	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
<b>Nachfragepotential</b>			
Lebensmittel	14.728	12.460	<b>27.189</b>
Drogerie	1.984	1.679	<b>3.663</b>
Heimtierbedarf	310	263	<b>573</b>
<b>gesamt</b>	<b>17.023</b>	<b>14.402</b>	<b>31.425</b>

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Verbrauchsausgaben

Wie aus der Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei ca. 10.800 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von ca. 31,4 Mio. € durch die Einwohner. Im Kerneinzugsgebiet existiert ein Potenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente von 17,0 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet von 14,4 Mio. €. In der Warengruppendifferenzierung entfallen ca. 27,2 Mio. € auf Lebensmittel, ca. 3,7 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,6 Mio. € auf Heimtierbedarf.

### Kaufkraftbindungsquoten innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina innerhalb des Einzugsgebietes führt zu Bindungsquoten der nahversorgungsrelevanten Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar.

Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt, sie sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.

**Tabelle 5: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet**

	Nachfragepotenzial	Umsatz Angebotsstrukturen	Kaufkraftbindung	Saldo
	in T€	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	17.023	6.330	37,2%	-10.693
Erweitertes Einzugsgebiet	14.402	8.750	60,8%	- 5.652
<b>Gesamt</b>	<b>31.425</b>	<b>15.080</b>	<b>48,0%</b>	<b>-16.345</b>

Quelle: BBE-Erhebung 2022

Dem vorhandenen Nachfragepotenzial von rd. 31,4 Mio. € steht in den projektrelevanten Food und Non-food I-Sortimenten ein Gesamt-Umsatz aller innerhalb des betrachteten Einzugsgebietes ansässigen Wettbewerber in Höhe von ca. 15,1 Mio. € gegenüber. Im Saldo erzielen die bestehenden Angebote im Einzugsgebiet in diesen Sortimenten folglich eine Kaufkraftbindung von 48,0%, somit fließen rd. 16,3 Mio. € an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes ab<sup>13</sup>. Die dafür maßgeblichen Wettbewerbsstandorte wurden im vorangegangenen Abschnitt erläutert.

Das örtliche Nachfragepotenzial der Bevölkerung wird somit nicht ausreichend durch Anbieter in Mülsen, im Sinne einer verbrauchernahen Grundversorgung, erschlossen. Insbesondere die Nachfrage nach Vollsortimentern kann im Einzugsgebiet nicht gedeckt werden und fließt zu großen Teilen ab<sup>14</sup>. Durch die langgestreckte Gemeindestruktur von Mülsen ist eine große Bedeutung des Pkw-orientierten Wocheneinkaufs zu erwarten. Abflüsse zu Anbietern in umliegenden Städten, beispielsweise zu Kaufland in Zwickau und den Supermärkten in Glauchau, Lichtenstein, Oelsnitz und St. Egidien, sind somit zweifellos zu konstatieren.

Die Nahversorgung sollte allerdings möglichst vor Ort erfolgen. Mit einem modernen Vollsortimenter der Firma EDEKA kann eine erweiterte Zielgruppenansprache in Mülsen erreicht werden. Somit ist zumindest von einer partiellen Neuerschließung bisheriger Kaufkraftabflüsse in Form einer legitimen Eigenbindung im Gemeindegebiet zu rechnen.

### Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet

Die nachfolgende Tabelle stellt den Flächenbesatz in Relation zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes dar. Die drei vorhandenen Lebensmitteldiscounter verfügen zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup>. Im Verhältnis zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes errechnet sich eine Ausstattung von 203 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner, dies entspricht einem Besatz von lediglich 70% des Bundesdurchschnittes in der Flächenausstattung durch Supermärkte und Discounter. Dementsprechend liegt auch die Einwohnerzahl je Lebensmittelmarkt (3.606 Einwohner je Objekt) über dem Bundesdurchschnitt (3.088 Einwohner je Objekt), bei gleichzeitig geringerer Durchschnittsgröße je Objekt (Einzugsgebiet: 733 m<sup>2</sup> je Objekt; Bundesdurchschnitt: 899 m<sup>2</sup> je Objekt).

Die Nachfragesegmente für großformatiger Lebensmittelanbieter (Große Supermärkte und SB-Warenhäuser) fließen aus nichtzentralen Orten wie Mülsen in der Regel ab, die regionalen Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes wurden dargestellt. Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Form eines Supermarktes ist es zumindest möglich, diese Nachfragesegmente anzusprechen und anteilig vor Ort zu binden. Folglich empfiehlt sich zugleich der Blick auf die Verkaufsflächenausstattung über alle Betriebsformen des Lebensmittelhandels. Diesbezüglich errechnet sich nur eine Ausstattungskennziffer von 50% im Einzugsgebiet, die wiederum die geringe Bindungsquote im Einzugsgebiet widerspiegelt.

<sup>13</sup> Saldo aus Kaufkraftzuflüssen aus der Region und Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet.

<sup>14</sup> Der Marktanteil von Supermärkten, Großen Supermärkten, SB-Warenhäusern beträgt im Jahr 2020 ca. 53,6%. (Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021)

Im Rahmen des Planvorhabens wird sich die Flächenausstattung durch den neuen Anbieter erhöhen. Innerhalb der nahversorgungsrelevanten Betriebsformen Discounter und Supermärkte steigt der Dichte-Index auf 120%. Über alle Betriebsformen hinweg wird zukünftig jedoch ein Wert von 87% erzielt, somit verbleibt die gesamte Flächenausstattung im Einzugsgebiet auch nach der EDKEA-Ansiedlung auf unterdurchschnittlichem Niveau, ist jedoch als adäquat für das Bevölkerungspotenzial von Mülsen anzusehen.

**Tabelle 6: Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet**

Region	Einwohner	Objekte	VKF gesamt	VKF je Objekt	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner	DICHTE-INDEX
	Anzahl	Anzahl	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	Anzahl	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Discounter + Supermärkte</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1:2</sup>	83.155.031	26.927	24.200.000	899	3.088	291	100
<b>Einzugsgebiet - Ist</b>	<b>10.818</b>	<b>3</b>	<b>2.200</b>	<b>733</b>	<b>3.606</b>	<b>203</b>	<b>70</b>
<b>Einzugsgebiet - Plan</b>	<b>10.818</b>	<b>4</b>	<b>3.788</b>	<b>947</b>	<b>2.705</b>	<b>350</b>	<b>120</b>
<b>Große Supermärkte + SB-Warenhäuser</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1:2</sup>	83.155.031	1.998	9.400.000	4.705	41.619	113	100
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>10.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
<b>Lebensmittelbetriebsformen gesamt</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1:2</sup>	83.155.031	28.925	33.600.000	1.162	2.875	404	100
<b>Einzugsgebiet - Ist</b>	<b>10.818</b>	<b>3</b>	<b>2.200</b>	<b>733</b>	<b>3.606</b>	<b>203</b>	<b>50</b>
<b>Einzugsgebiet - Plan</b>	<b>10.818</b>	<b>4</b>	<b>3.788</b>	<b>947</b>	<b>2.705</b>	<b>350</b>	<b>87</b>

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

## 8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

### Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Der Projektstandort liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mülsen – Ortsmitte“, welcher in der 1. Änderung vom 20.05.2020 gültig ist. Das Vorhabengrundstück wird innerhalb des Bebauungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Grundsatz allgemein zulässig.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mit der geplanten Größendimensionierung überschreitet das Projektvorhaben zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit. Demnach bemisst sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO.

Innerhalb des § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden aber auch auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zutrifft.<sup>15</sup>
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

---

<sup>15</sup> BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Die Regelvermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „...insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung (atypische Fallgestaltung) aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.<sup>16</sup> Betriebliche Besonderheiten, die beispielsweise auf ein schmales Warensortiment oder einer Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen begründet sein können, sind für Lebensmittelmärkte nicht zu erwarten.

**Städtebauliche Besonderheiten** können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Derartige Abweichungen schließen nicht generell die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO aus, sie führen aber dazu, dass die – widerlegliche – rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht greift.

Inwieweit von dem Projektvorhaben städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

---

<sup>16</sup> BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

## 9. Auswirkungsanalyse

### 9.1. Umsatzprognose

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

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des geplanten Vollsortimenters, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf den bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung in Mülsen und die mit den Versorgungsfunktionen des geplanten Vollsortimenters zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie bereits erläutert, umfasst das Projektvorhaben einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.588 m<sup>2</sup> inkl. Bäckereicafé.

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation mit einem durch die umliegenden Städte und Gemeinden begrenzten Einzugsgebiet wird im „Worst-Case-Szenario“ perspektivisch mit einem Gesamtumsatz von 6,8 Mio. € gerechnet. Hieraus ergibt sich eine Flächenproduktivität von 4.300 €/m<sup>2</sup>.

Zu beachten ist, dass in der Berechnung der mittleren Flächenproduktivität auch das Bäckereicafé inkl. Sitzbereich mit insgesamt rd. 116 m<sup>2</sup> einbezogen ist, für den Supermarkt allein ergibt sich zweifellos eine deutlich höhere Flächenleistung. Die durchschnittliche Raumleistung für einen EDEKA-Markt beträgt im Vergleich dazu 4.870 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1.284 m<sup>2</sup>.<sup>17</sup>

**Tabelle 7: Erwarteter Umsatz des geplanten Vollsortimenters inkl. Bäckereicafé**

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
	in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	in T€
EDEKA-Supermarkt inkl. Bäckereicafé	1.588	4.300	6.800

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die voraussichtlich zu erwartende Umsatzherkunft und somit über die Kundenbindung des Projektstandortes. Die prognostizierten Kundenbindungen unterstellen einen modernen Marktauftritt des Anbieters in einer modernen Immobilie, die in den erwarteten Bindungsquoten dokumentiert sind.

<sup>17</sup> Die Spannweite einer durchschnittlichen Flächenproduktivität des Anbieters EDEKA variiert stark zwischen Regionen und Standorten. Bundesdurchschnittlich liegt der Wert bei 4.870 Euro/m<sup>2</sup> für den Anbieter EDEKA (vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2021 / 2022, S. 31)

**Tabelle 8: Umsatzprognose des geplanten Vollsortimenters inkl. Bäckereicafé auf Basis der Abschöpfungsquote**

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + Nonfood I	Bindungsquote	Umsatz- erwartung
	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	17.023	26%	4.300
erweitertes Einzugsgebiet	14.402	14%	2.000
<b>Umsatz im Einzugsgebiet</b>	<b>31.425</b>	<b>20%</b>	<b>6.300</b>
Umsatzerwartung Nonfood II (7%)			<b>500</b>
Streuumsätze			-
<b>Umsatzerwartung gesamt</b>			<b>6.800</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Es ist davon auszugehen, dass der geplante Supermarkt als einziger Vollsortimenter im Einzugsgebiet ein Alleinstellungsmerkmal aufweist, welches generell zu einer guten Kundenbindung aus Mülsen führt. Im Kerneinzugsgebiet kommt zusätzlich die weitgehende Übernahme der fußläufige Nahversorgung als wichtige Funktion hinzu, sodass eine Bindungsquote von ca. 26% des verfügbaren Kaufkraftpotenzials für Food und Nonfood I-Sortimente (ca. 17,0 Mio. €) erzielt werden kann. Damit ist eine leistungsstarke, jedoch keine dominante Marktstellung des Standorts gegeben. Ein höherer Marktanteil ist aufgrund bestehender Kaufkraftabflüsse vorrangig nach Lichtenstein, Oelsnitz und Zwickau allerdings auch nicht zu erwarten. Somit resultieren rd. 4,3 Mio. € Umsatz aus dem Kerneinzugsgebiet.

Für das erweiterte Einzugsgebiet, welches das nördliche Gemeindegebiet von Mülsen umfasst, ist aufgrund der etwas größeren Entfernung zum Projektstandort sowie eigener, discountorientierter Versorgungsstrukturen vor Ort eine geringere Kundenorientierung und dementsprechend eine Bindungsquote von 14%<sup>18</sup> zu erwarten, sodass sich ein Umsatz von rd. 2,0 Mio. € aus dem erweiterten Einzugsgebiet ergibt. Insbesondere in Richtung Norden sind zunehmende Abflüsse in Richtung Glauchau zu erwarten.

Insgesamt resultieren 6,3 Mio. € des Umsatzes aus der Bindung des Nachfragepotenzials der Einwohner in Mülsen. Dies entspricht einer mittleren Bindungsquote von 20% im Einzugsgebiet.

Darüber hinaus ist mit Nonfood II-Umsätzen von zusammen 0,5 Mio. € zu rechnen, was einem Umsatzanteil von rd. 7% beim EDEKA-Vollsortimenter entspricht. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten wie z. B. Schreibwaren, Foto, Haushaltswaren, Schmuck und Spielwaren.

Umsätze von außerhalb des Einzugsgebiets, so genannte Streuumsätze, sind am Projektstandort in Anbetracht der siedlungsintegrierten Lage abseits der regional bedeutsamen Verkehrsachsen nur in marginalem, gutachterlich nicht ausweisbarem Umfang zu erwarten.

<sup>18</sup> Entspricht knapp die Hälfte des betriebsformenspezifischen Marktanteiles von Supermärkten (Bundesdurchschnitt 30,8%), vergleiche hierzu auch Abschnitt 2.

## 9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz bei einer Ansiedlung des Supermarktes prognostiziert und damit die absatzwirtschaftliche Bedeutung des Projektstandortes als "worst-case-Szenario" abgeschätzt. Im Folgenden werden die durch das Planvorhaben induzierten "Kannibalisierungseffekte" dargelegt: Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Umsatz, der mit der geplanten Ansiedlung durch einen Supermarkt gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann.

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das EDEKA-Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Wie in Abschnitt 6 dargestellt, ist am Standort PENNY in Mülsen eine umfangreiche Modernisierung vorgesehen, welche einen Ersatzneubau des Lebensmittelmarkts und der Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie die Neuansiedlung eines Getränkemarkts vorsieht. Nachfolgende Modellrechnung stellt somit zuerst die Wettbewerbswirkungen durch das EDEKA-Vorhaben dar, berücksichtigt in einem zweiten Schritt allerdings zusätzlich die Modernisierung am PENNY-Standort, um so die städtebaulichen Auswirkungen im Wechselspiel beider Vorhaben umfassend zu bewerten.

Zentrale Frage ist, ob bei der Umsetzung beider Vorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind.

Die Umsatzherkunft des geplanten EDEKA-Vollsortimenters resultiert aus folgenden vier Aspekten:

- **Umverteilung an Wettbewerbsstandorten innerhalb des Einzugsgebietes:** Durch den zusätzlichen Vollsortimenter wird der Einzelhandelsstandort Mülsen einerseits profitieren, andererseits ergeben sich für die weiteren örtlichen Lebensmittelbetriebe auch Umverteilungseffekte, die in der nachfolgenden Tabelle standortspezifisch dargestellt sind.
- **Umverteilung an Wettbewerbsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes (=Kaufkraftrückholung):** Durch bestehende größere Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu umliegenden Einzelhandelsstandorten in weiteren Kommunen (ca. 16,3 Mio. € Abfluss, siehe Abschnitt 7) ergeben sich zudem Umsatzumverteilungen zulasten jener regionalen Wettbewerbsstandorte, welche aktuell erhebliche Anteile der Kaufkraft aus Mülsen binden. Diese Kaufkraftrückholung entspricht somit einer legitimen Eigenbindung im Einzugsgebiet.
- **Zusätzliche Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet:** Zudem ist durch die hohe Auspendlerzahl (siehe Abschnitt 4) insbesondere nach Zwickau aktuell von einem weiteren Kaufkraftabfluss an Standorte außerhalb des dargestellten Untersuchungsraums auszugehen. Durch die Ansiedlung eines neuen und modernen Lebensmittelmarkts im Mülsen ist damit zu rechnen, dass rd. 1,0 Mio. € (ca. 6%) der bisherigen, überregional abfließenden und hinsichtlich ihrer Bindung standortspezifisch nicht zuordenbaren Kaufkraft am Projektstandort gebunden werden kann. Allerdings fließt auch weiterhin ein großer Teil der verfügbaren Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet ab.
- **Nonfood II-Umsätze:** Schließlich werden Umsätze durch Nonfood-II-Sortimente von 0,5 Mio. € generiert. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten, sodass eine standortspezifische Ausweisung von Wettbewerbseffekten nicht ausweisbar ist. In jedem Fall verbleibt die Umverteilung durch Nonfood-II-Sortimente einzelbetrieblich auf marginalem Niveau.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt.

**Tabelle 9: Umsatzherkunft geplanter Vollsortimenter und Wettbewerbswirkungen zusammen mit der Entwicklung am PENNY-Standort**

Lage	aktueller Umsatz Food & Nonfood I		Umsatzumverteilung durch EDEKA		Wettbewerbswirkung EDEKA und PENNY- Standort gesamt	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
<b>Umverteilung innerhalb des Einzugsgebietes</b>						
Mülsen, Ortskern	0,2			7,0%	*	
Mülsen, Standort Netto Dresdner Straße	3,6	9,5%	0,3	12,5%	0,5	
Mülsen, Standort Netto Zwickauer Straße	3,6	2,0%	0,1	5,0%	0,2	
Mülsen, Bestandsstandort PENNY	4,0	6,9%	0,3	100,0%	4,0	
Mülsen, sonstige	3,6	2,0%	0,1	5,0%	0,2	
<b>Umverteilung aus Kaufkraftrückholung</b>						
Lichtenstein, Innenstadt (u.a. REWE, Im Angebot)	8,9	7,0%	0,6	7,0%	0,6	
Lichtenstein, Passage am Stadion (u.a. PENNY)	3,2			2,0%	0,1	
Lichtenstein, Standort EDEKA	3,4	5,0%	0,2	5,0%	0,2	
Lichtenstein, Standort Netto	3,9					
Lichtenstein, sonstige	2,3			3,0%	0,1	
Oelsnitz, Innenstadt (anteilig, u.a. REWE)	7,6	4,6%	0,4	4,6%	0,4	
Oelsnitz, sonstige	0,2					
St. Egidien, Auersberg Center (u.a. EDEKA Simmel, ALDI)	15,8	6,5%	1,0	6,8%	1,1	
Zwickau, Standort Kaufland	21,7	9,2%	2,0	10,3%	2,2	
Zwickau, Standort Diska	3,2					
Zwickau, Standort Netto	4,1					
Zwickau, Standort ALDI (inkl. Getränkemarkt)	6,4	2,0%	0,1	4,0%	0,3	
Zwickau, sonstige	0,5					
Wildenfels, Standort nah&gut	3,4	2,5%	0,1	2,5%	0,1	
Wildenfels, sonstige	1,0					
Glauchau, Innenstadt	2,7					
Glauchau, NVZ Am Bürgerpark (u.a. EDEKA Simmel)	5,6	2,6%	0,1	2,6%	0,1	
Glauchau, NVL Goetheweg (u.a. ALDI)	4,0			1,0%	*	
Glauchau, NVL Schönburgstraße (u.a. Netto)	3,5					
Glauchau, sonstige	2,2					
Umsatzumverteilung durch das Vorhaben im Einzugsgebiet			0,8		4,9	
Rückgewinnung Mülsener Kaufkraft - Umverteilung außerhalb des Einzugsgebiets im Umfeld			4,5		5,2	
weitere Rückgewinnung von außerhalb des Untersuchungsraums (u.a. durch Pendlerverflechtungen)			1,0		1,5	
Wettbewerbswirkung Planvorhaben untereinander				2,5%	0,6	
<b>Umsatzumverteilung gesamt</b>			<b>6,3</b>		<b>12,2</b>	
(Mehr-)Umsatz Nonfood II-Sortimente			<b>0,5</b>		<b>0,6</b>	
<b>Umsatzerwartung EDEKA-Vorhaben</b>			<b>6,8</b>		<b>6,8</b>	
Umsatzerwartung PENNY-Standort					<b>6,0</b>	
<b>Umsatzerwartung Vorhaben gesamt</b>			<b>6,8</b>		<b>12,8</b>	

\* marginal, &lt; 50T€

Quelle: BBE-Berechnung 2023

### Umverteilung in Mülsen

**Innerhalb des Einzugsgebietes** werden die nahegelegenen Discounterstandorte **Netto Marken-Discount in der Dresdner Straße** sowie der bestehende **PENNY-Standort in der St. Jacober Nebenstraße** die stärksten relativen Umverteilungseffekte im Gemeindegebiet verzeichnen. So stellen die beiden Märkte aktuell wesentlich die Nahversorgung im zentralen und südlichen Gemeindegebiet sicher. Aus den Bindungsquoten wurde deutlich, dass eine Schließung einer der beiden Märkte bei einer Umverteilungsquote von 9,5% bzw. 6,9% und prognostizierten Umsatzrückgängen von jeweils rd. 0,3 Mio. € durch das EDEKA-Vorhaben nicht zu erwarten ist. Vielmehr bietet sich aufgrund weiterer, nicht gebundener Potenziale die Möglichkeit, den PENNY-Standort umfassend zu modernisieren. Durch die Umsetzung beider Planvorhaben erhöht sich die Umverteilungsquote für den Netto-Standort auf 12,5%. Der Umsatzverlust von ca. 0,5 Mio. € stellt für den Lebensmittelmarkt zwar deutliche Einbußen dar, der Markt ist jedoch als resilient zu bewerten und profitiert auch weiterhin stark von der Verkehrsfrequenz der Bundesstraße, sodass eine Geschäftsaufgabe nicht zu erwarten ist.

Für den **Standort Netto in der Zwickauer Straße** im Norden des Gemeindegebiets ist ebenfalls keine existenzielle Gefährdung gegeben. Der discountorientierte Standort zielt vorrangig auf das nördliche Gemeindegebiet ab und steht auch aufgrund der Sortimentsstruktur mit dem projektierten Vollsortimenter nur untergeordnet in Wettbewerb. Die Umsatzrückgänge verbleiben somit mit ca. 0,1 Mio. € durch das EDEKA-Vorhaben und maximal 0,2 Mio. € durch beide betrachteten Vorhaben auf sehr geringem Niveau.

Der im **Ortskern** ansässige Getränkemarkt steht mit dem geplanten EDEKA aufgrund einer anderen Zielgruppe kaum in Wettbewerb. Zwar tritt dieser Anbieter mit der Neuansiedlung des Getränkemarkts am PENNY-Standort in Wettbewerb, der Umsatzverlust insgesamt verbleibt jedoch auf einem geringen, gutachterlich nicht ausweisbaren Niveau. Vielmehr ist zu erwarten, dass der Anbieter durch eine zunehmende Frequenz im Umfeld von dem EDEKA-Planvorhaben profitieren kann.

Zu den **sonstigen Anbieter in Mülsen** zählen zwei Getränkemarkte, sieben Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Tankstelle und ein Gemischtwarenladen. Für diese wird eine Umverteilungsquote von maximal 5% erwartet, welche insbesondere die Bäckereien sowie die Getränkemarkte betrifft, aufgrund der Neuansiedlung eines Bäckers integriert im neuen EDEKA-Markt und die Neuansiedlung eines Getränkemarkts am PENNY-Standort. Die Umsatzumverteilungen verbleiben damit allerdings einzelbetrieblich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.

### Umverteilung in Lichtenstein

Da es bisher keinen Vollsortimenter in Mülsen gibt, fließt vor allem in diesem Kundensegment Kaufkraft an die Supermärkte der umliegenden Städte und Gemeinden ab. In **Lichtenstein** existiert in 6 km Entfernung ein REWE-Markt, welcher als Magnetanbieter des **faktischen zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt** zu sehen ist. Mit dem Supermarkt tritt der projektierte EDEKA-Markt als branchengleicher Anbieter in Wettbewerb, die prognostizierten Umsatzrückgänge von rd. 7% des gesamten Umsatzes im Stadtzentrum entfallen somit zu großen Teilen auf den REWE-Markt. Dieser stellt sich jedoch durch hohe Synergieeffekte innerhalb des Fachmarktzentrums als leistungsstark und resilient dar, sodass eine vorhabeninduzierte Schließung nicht zu erwarten ist. Mit den weiteren Anbietern des faktischen zentralen Versorgungsbereichs tritt das Planvorhaben nur untergeordnet in Wettbewerb, sodass insgesamt für die Lichtensteiner Innenstadt keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Südlich der Innenstadt besteht ein **EDEKA-Standort**, welcher aufgrund der kleineren Verkaufsfläche keine weitreichende Ausstrahlungskraft besitzt und somit mit dem Planvorhaben nur in geringerem Maße betroffen ist. Die Umsatzeinbußen verbleiben an diesem Standort bei maximal 5% (ca. 0,2 Mio. €), woraus keine existenziellen Wirkungen abzuleiten sind.

Für den Standort von **PENNY** (Passage am Stadion) in **Lichtenstein** ergeben sich geringe Umverteilungen vorrangig zurückzuführen auf das PENNY-Vorhaben in Mülsen. Auch gegenüber bestehender Getränkemarkte in Lichtenstein ist eine geringfügige Kaufkraftückholung nach Mülsen zu erwarten.

### Umverteilung in Oelsnitz

In Oelsnitz tritt insbesondere der Supermarkt REWE innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs **Innenstadt** mit dem EDEKA-Planvorhaben in Wettbewerb. Der kürzlich erweiterte und attraktive Supermarkt verfügt über eine weitreichende Kundenbindung und ist durch die Lage als einer der Magnetanbieter der Innenstadt zu sehen. Durch die EDEKA-Ansiedlung sind im betrachteten Teil der Oelsnitzer Innenstadt entlang der Unteren Hauptstraße Umsatzrückgänge von rd. 4,6% zu erwarten, welche vorrangig auf dem Supermarkt als direkten Wettbewerber entfallen. Durch die hohe Leistungsfähigkeit des Vollsortimenters sind jedoch auch bei einem Umsatzverlust von rd. 0,4 Mio. € keine existenziellen Auswirkungen zu erwarten.

Für die **weiteren betrachteten, kleinteiligen Anbieter** innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs sowie die **sonstigen Anbieter** an der Oberen Hauptstraße als wichtige Einfallstraße sind aufgrund anderer Kundenorientierungen keine Umsatzrückgänge nachweisbar.

### Umverteilung in St. Egidien

In der Gemeinde St. Egidien sind Wettbewerbsverflechtungen mit dem weit ausstrahlenden, peripher gelegenen **Einkaufszentrum Auersberg Center** zu erwarten. Der prognostizierte Umsatzrückgang von insgesamt rd. 1,1 Mio. € (ca. 6,8%) durch beide Vorhaben in Mülsen verteilt sich auf mehrere leistungsfähige Anbieter, insbesondere tritt jedoch der Supermarkt EDEKA Simmel mit dem EDEKA-Planvorhaben in Wettbewerb. Einzelbetrieblich sind keine vorhabeninduzierten Schließungen zu erwarten, da die Anbieter in hohem Maße durch Synergieeffekte und Kopplungsaktivitäten entlang der Mall profitieren. Durch die Lage außerhalb einer Wohnsiedlung wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen ohnehin nicht gegeben.

### Umverteilung in Zwickau

Im Oberzentrum Zwickau treten das EDEKA-Planvorhaben sowie die Modernisierung am PENNY-Standort vorrangig mit dem **Kaufland-Standort** im östlichen Stadtgebiet in Wettbewerb. Das SB-Warenhaus verfügt über eine regional bedeutsame Stellung und eine hohe Leistungsfähigkeit und präsentiert sich als sehr wettbewerbsfähig. Als nächstgelegener Vollsortimenter sind am Standort Umsatzrückgänge von insgesamt rd. 2,2 Mio. € (ca. 10,3%) zu erwarten. Durch die hohe Umsatzleistung des Magnetanbieters Kaufland ist jedoch eine Geschäftsaufgabe nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung ist durch die periphere Lage des Standorts in jedem Fall auszuschließen.

Die **weiteren betrachteten Anbieter** in Zwickau stehen mit beiden Vorhaben in Mülsen kaum in Wettbewerb. Bei einer maximalen Umverteilungsquote von 4,0% gegenüber dem **Standort ALDI**, an welchem sich auch ein Getränkemarkt befindet, können keine existenziellen Auswirkungen abgeleitet werden.

### Umverteilung in Wildenfels

In der Stadt Wildenfels tritt lediglich der kleine Supermarkt **nah&frisch** mit der EDEKA-Ansiedlung in Wettbewerb. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche ist dieser jedoch auf das direkte Wohnumfeld fokussiert. Bei einem geringen Umsatzrückgang von rd. 0,1 Mio. € (ca. 2,5%) sind am Standort keine Schließungen zu erwarten.

### Umverteilung in Glauchau

Die betrachteten Lebensmittelmärkte sind in Glauchau 12-14 km vom EDEKA-Projektstandort entfernt, allerdings sind nennenswerte Umverteilungen lediglich für das **Nahversorgungszentrum Am Bürgerpark** mit dem Supermarkt EDEKA Simmel zu erwarten. Bei einem Umsatzrückgang von rd. 0,1 Mio. € (ca. 2,6%) ergeben sich jedoch keine vorhabeninduzierten Schließungen für den Standort, schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind somit auszuschließen.

Für die **weiteren betrachteten Wettbewerbsstandorte** in Glauchau, darunter auch der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt**, weist die Modellrechnung aufgrund einer kaum vergleichbaren Kundenorientierung und der größeren Entfernung marginale oder keine Umsatzrückgänge aus.

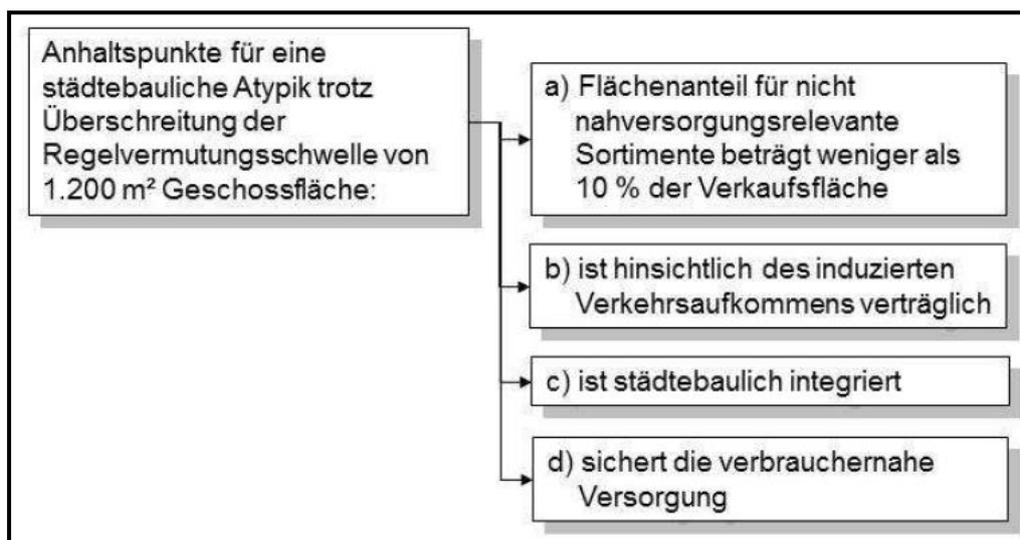
### 9.3. Nachweis der atypischen Fallgestaltung - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung

Ausgehend von der geplanten Einbindung des Projektvorhabens in den Ortskern von Mülsen ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, wenn das Planvorhaben der städtebaulichen Atypik als großflächiger Nahversorger entspricht.

Gemäß der Vermutungsregel nach §11 Abs. 3 BauNVO sind die im Abschnitt 8 genannten, nicht nur unwesentlichen Auswirkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschosßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu erwarten. Im vorliegenden Planvorhaben überschreitet der geplante EDEKA-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.588 m<sup>2</sup> diesen Schwellenwert.

Diese typisierende Betrachtung kann im vorliegenden, konkreten Fall für den Lebensmittelmarkt widerlegt werden. Mit der Neuansiedlung eines EDEKA-Supermarktes entsteht erstmalig ein moderner Vollsortimenter in der Gemeinde Mülsen, welcher auf die städtebaulichen Besonderheiten der Gemeinde ausgerichtet ist und letztlich auch zu keinen relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führt. Es bestehen hinreichende Anhaltspunkte, dass das Planvorhaben aufgrund einer besonderen städtebaulichen Situation nicht zu jenen Vorhaben zählt, die §11 Abs. 3 BauNVO zugrunde gelegt sind, vielmehr kann für das Vorhaben eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden.

#### Abbildung 15: Städtebauliche Atypik Nahversorgung



Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels<sup>19</sup>, Seite 9

<sup>19</sup> Gesetzgebungsstand 2017, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Eine atypische Situation kann bei einem großflächigen Nahversorgungsmarkt nicht durch seinen Betriebstyp<sup>20</sup>, jedoch in einer städtebaulich integrierten Lage und seiner Nahversorgungsfunktion begründet sein. Unter Nahversorgung ist dabei die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen bzw. periodischen Bedarfs (d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) zu sehen, wobei der Nahversorgung auf Grund der begrenzten Mobilität insbesondere älterer Menschen oder für nicht-motorisierte Bevölkerung eine besondere Bedeutung zukommt. Mit Blick auf die Bedeutung des Lebensmittelhandels für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung sind daher bei Vorliegen der nachstehend dargestellten Faktoren auch von einem großflächigen Lebensmittelmarkt nicht zwingend negative Auswirkungen anzunehmen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Kriterien einer städtebaulichen Atypik von nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkten noch einmal explizit auf das Planvorhaben angewendet. Grundlage für diese Bewertung bildet der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels<sup>21</sup>:

### **Verkaufsflächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bleibt gemäß Projektplanung unterhalb von 10%**

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln.  
In diesem Zusammenhang sei auf die Projektplanung (Abschnitt 3) verwiesen. Das geplante Angebotskonzept konzentriert sich fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Food- und Nonfood I-Sortimente entfallen mehr als 90% der Verkaufsfläche. Folglich zielt das Projektvorhaben aus Sicht des Angebotskonzeptes klar auf die städtebauliche Atypik eines großflächigen Nahversorgers ab.

### **Städtebaulich integrierter Standort**

- Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Im konkreten Fall des EDEKA-Planvorhabens stellt sich der Standort als idealtypisch integriert dar.
- Der geplante EDEKA-Markt befindet sich zentral im Gemeindegebiet in einem ausgewiesenen Mischgebiet, in alle Himmelsrichtungen schließen sich jedoch Wohnhäuser an. Der Standort ist von den umliegenden Wohngebieten gut fußläufig zu erreichen. Die Bushaltestelle „Mülsen St. Jacob, Verwaltungszentrum“ direkt nördlich des geplanten Supermarkts, bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit dem ÖPNV.
- Auch mit dem Pkw ist der Projektstandort durch die Lage an der St. Jacober Hauptstraße, welche Teil der maßgeblichen Verkehrsachse der Gemeinde entlang des Bachverlaufs ist, hervorragend an alle Ortsteile der Gemeinde angebunden.
- Durch die Nutzungsmischung mit den weiteren Anbietern in direkter Umgebung (Gemeindeverwaltung, Einzelhandel, Dienstleistungen) ergibt sich durch die EDEKA-Ansiedlung für Mülsen die Möglichkeit, das Umfeld perspektivisch als Ortskern und zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.
- Die Entwicklung einer Gemeindemitte ist gemäß des Bebauungsplans des Areals („Mülsen - Ortsmitte“) auch Ziel der Bauleitplanung.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Betriebe des Lebensmittelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich um einen Discounter oder eine Vollsortimentsmarkt handelt – in Bezug auf ihr Warenangebot nicht betrieblich atypisch. vgl. Urteil VGH Baden-Württemberg [3 S 1726/05] vom 12.07.2006.

<sup>21</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017.

<sup>22</sup> 1. Änderung Bebauungsplan „Mülsen Ortsmitte“, Begründung - Satzungsfassung vom 20.05.2020, S. 6

### Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung

- Zu den potenziellen städtebaulichen Auswirkungen zählt weiterhin die Gefährdung einer verbrauchernahen Grundversorgung. Eine derartige Gefährdung kann ausgeschlossen werden, wenn ein Planvorhaben in städtebaulich integrierter Lage selbst der verbrauchernahen Versorgung dient<sup>23</sup>. Im konkreten Fall dient das Vorhaben als wesentlicher Magnet zur Entwicklung eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches.
- Im ländlichen Raum kann für den Nahbereich i.d.R. eine Entfernung von bis zu 2,5 km in Betracht kommen.<sup>24</sup> Dieser 2,5 km - Radius bildet in etwa die Ortsteile Mülsen St. Jacob, Mülsen St. Micheln und Mülsen St. Niclas ab und umfasst mit ca. 5.030 Einwohner bereits knapp die Hälfte der Einwohner der gesamten Gemeinde (siehe Karte 5 in Abschnitt 5). Tatsächlich geht die Nahversorgungsfunktion des Projektvorhabens in Mülsen-St. Jacob aber über einen 2,5 km-Radius hinaus, zurückzuführen auf die zentrale Lage des Projektstandorts innerhalb der dörflich geprägten und langgestreckte Siedlungsstruktur der Gemeinde entlang des Mülsenbachs, sowie einer in diesem Kontext erforderlich hohen Pkw-Affinität der Bevölkerung. Die Einzugsgebietsabgrenzung veranschaulicht diese Ausdehnung der wahrzunehmenden Nahversorgungsfunktionen, welche sich auf das Gemeindegebiet begrenzen.
- Anbieter innerhalb des betrachteten Einzugsbereiches erreichen aktuell eine Bindungsquote von lediglich 48%, also bei weitem keine Bedarfsdeckung. Es fließen ca. 16,3 Mio. € an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes ab, insbesondere in die umliegenden Kommunen mit Supermärkten (Lichtenstein, Oelsnitz, St. Egidien) sowie aufgrund der Nähe und der erwarteten Pendlerverflechtungen in Richtung Zwickau. Das Planvorhaben dient somit durch Ausbau der Nahversorgungstruktur vor Ort einer stärkeren, legitimen Eigenbindung im Einzugsgebiet an einem städtebaulich idealtypisch integrierten Standort. Nach Umsetzung der Planung errechnet sich perspektivisch eine Kaufkraftbindung von rd. 66%, ein Drittel des verfügbaren Kaufkraftpotenzials wird somit auch nach der EDEKA-Ansiedlung weiter aus dem Einzugsgebiet abfließen.
- Im gesamten Gemeindegebiet von Mülsen sind bisher keine Vollsortimenter vorhanden. Durch den projektierten Anbieter EDEKA entsteht ein moderner Supermarkt in zentraler Lage des Gemeindegebiets, welcher neben der quantitativen Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung auch eine qualitative Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung bietet.
- Wie dargelegt ist aufgrund der hohen Versorgungsbedeutung für das gesamte Gemeindegebiet das Projektumfeld mit den verschiedenen, für die gesamte Gemeindebevölkerung bedeutsamen Einrichtungen nach Umsetzung des Planvorhabens als faktischer zentraler Versorgungsbereich zu bewerten.

### Verträglichkeit des induzierten Verkehrs

- Der projektierte EDEKA-Markt ist künftig Teil des Ortskerns von Mülsen. Der Standort liegt an der St. Jacober Hauptstraße, welche Teil der zentralen Verkehrsachse der Gemeinde ist. Die Verkehrsbelastung der bereits frequentierten Straße wird damit nur geringfügig ansteigen. Die gegebene Infrastruktur durch öffentliche Parkplätze sowie eigene Parkplätze des Supermarkts und der guten verkehrlichen Anbindung, auch durch den ÖPNV, kann das erwartete Verkehrsaufkommen aufnehmen.

<sup>23</sup> vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12.

<sup>24</sup> vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, Abschnitt 2.3.2.4

- Die zentrale Lage und die Erreichbarkeit des Projektstandortes bilden hierbei wesentliche Einflussfaktoren, um mehrheitlich die Ortsteile von Mülsen anzusprechen, ohne eine gezielte Kundenbindung aus Nachbargemeinden zu generieren.
- Das Einzugsgebiet konzentriert sich auf die Gemeinde Mülsen, mit diesen potenziellen Kunden wird der prognostizierte Umsatz vollständig erzielt. Die erwartete Kundenbindung und die Nahversorgungsfunktionen für Mülsen sind deckungsgleich.
- Durch diese Ausrichtung auf die Nahversorgungsfunktion im Gemeindegebiet wird folglich kein gebietsfremder Verkehr induziert.

#### 9.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Insgesamt sind städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Diese Aussage gründet sich im Einzelnen auf folgenden Ergebnissen:

- **Auswirkungen auf regionale Versorgungsstrukturen entstehen durch den Ausbau einer eigenständigen Nahversorgung in Mülsen und der damit verbundenen stärkeren Eigenbindung der örtlichen Nachfrage**

Das Planvorhaben wird in Summe einen Gesamtumsatz von voraussichtlich 6,8 Mio. € erzielen, davon wird ein Umsatzanteil von 6,3 Mio. € zu Wettbewerbseffekten in den bestehenden Food- und Nonfood I-Angebotsstrukturen vor Ort und in den angrenzenden Gemeinden führen.

Anbieter in den angrenzenden Städten, insbesondere in Lichtenstein und Zwickau, nachrangig auch in Oelsnitz und Glauchau, binden bisher wesentliche Teile der nahversorgungsrelevanten Nachfrage aus Mülsen, auch durch intensive Pendlerverflechtungen.

Mülsen verfügt bisher über keinen Vollsortimenter. Die drei Discounter sowie kleinteilige Anbieter können bisher nur Teilsegmente der Nachfrage bedienen. Die Etablierung eines Supermarkts mit Vollsortiment kann als wesentliches Element der Daseinsvorsorge verstanden werden.

Die legitime Eigenbindung eines gewichtigen Anteiles der örtlichen Nachfrage bedingt letztlich eine Kundenumorientierung zu Lasten bisheriger Angebotsstandorte in den Nachbargemeinden. Auch nach Ansiedlung des EDEKA-Supermarkts verbleibt die Bindungsquote in der Gemeinde allerdings bei lediglich 66%, rd. ein Drittel des verfügbaren Nachfragepotenzials wird also nach wie vor zu umliegenden Standorten abfließen.

- **Wettbewerbseffekte gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Mülsen oder umliegenden Gemeinden bleiben auf verträglichem Niveau**

Wie aus den Umverteilungen deutlich wurde, werden die umliegenden (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche nur in einem geringen Maße betroffen sein und zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Dies gilt ebenfalls für die weiteren Nahversorgungsstandorte. Vielmehr wird mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes die Nahversorgung im Vollsortimentsbereich in Mülsen qualifiziert, da in diesem Segment bisher kein Anbieter im Gemeindegebiet ansässig ist.

Die größten Umverteilungen auf einen zentralen Versorgungsbereich konnten für die Innenstadt Lichtenstein mit einer Umverteilungsquote von 7% ermittelt werden. Die Innenstadt zeigt sich mit einem breiten Funktionsmix mit kleinteiligem, inhabergeführtem Fachhandel, attraktiven Fachmärkten sowie weiteren, frequenzbringenden Einrichtungen. Der Magnetanbieter REWE stellt sich als leistungsstarker und resilienter Supermarkt dar, sodass insgesamt städtebauliche Wirkungen auszuschließen sind.

Die Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungsstandorte von Mülsen und in umliegenden Gemeinden bleiben auf begrenztem Niveau und werden keine schädlichen Wirkungen induzieren.

Die relativ stärksten Auswirkungen sind aufgrund der räumlichen Nähe für den Markt von Netto Marken-Discount in der Dresdner Straße in Mülsen zu erwarten. Für den discountorientierten Anbieter, welcher verkehrsgünstig an der Bundesstraße liegt, sind jedoch existenzielle Wirkungen nicht zu erwarten.

Den höchsten absoluten Umsatzrückgang durch das EDEKA-Vorhaben hat mit rd. 2,0 Mio. € der peripher gelegene Standort von Kaufland in Zwickau zu verkraften. Der weit ausstrahlende und äußerst leistungsstarke Anbieter bindet aktuell einen großen Anteil der aus Mülsen abfließenden Kaufkraft. Ungeachtet des hohen absoluten Umsatzrückgangs entspricht dieser dennoch nur einer relativen Umverteilungsquote von 9,2% des aktuellen Umsatzniveaus für Food und Nonfood I, folglich wird am Standort keine vorhabeninduzierte Schließung erwartet. Aufgrund der peripheren Lage von Kaufland ohne direkte Nahversorgungsfunktion wären existenzielle Auswirkungen ohnehin ohne städtebauliche Relevanz.

Auch bei Mitbetrachtung des Modernisierungsvorhabens am PENNY-Standort ist keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung oder zentraler Versorgungsbereiche abzuleiten. Gegenüber dem Netto-Markt in der Dresdner Straße steigt die Umverteilungsquote zwar auf über 12%, eine vorhabeninduzierte Schließung ist durch den resilienten Anbieter jedoch nicht abzuleiten. Vielmehr stärkt das PENNY-Vorhaben die Nahversorgung im nördlichen Gemeindegebiet, und bietet dennoch die Möglichkeit zur vorrangigen Entwicklung der Ortsmitte inkl. des EDEKA-Vorhabens.

#### ■ **Planvorhaben ergänzt bestehende Versorgungsstrukturen der Gemeinde Mülsen**

Innerhalb der Gemeinde Mülsen bestehen bisher ausschließlich discountorientierte Lebensmittelmärkte. Mit dem geplanten EDEKA-Markt wird die Gemeinde künftig erstmals über ein qualifiziertes Angebot im Vollsortimenterbereich verfügen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit dem potenziellen EDEKA-Markt das Standortumfeld, welches bereits aktuell durch vereinzelte, zentrumsbildende Funktionen geprägt ist, perspektivisch über eine wichtige Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet verfügt und als zentraler Versorgungsbereich für die Gemeinde Mülsen zu bewerten ist. Dies entspricht somit auch der bauplanerisch gewollten Entwicklung des Areals als Ortsmitte der Gemeinde.

## 10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Ansiedlung des Vollsortimenters EDEKA in der Gemeinde Mülsen keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Projektstandort befindet sich in integrierter Lage zentral innerhalb der Gemeinde Mülsen. Durch weitere Nutzungen im direkten Umfeld stellt sich der Standort perspektivisch nach der EDEKA-Ansiedlung als Ortskern und zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde dar.
- Durch die zentrale Lage verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist das Planvorhaben sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig gut zu erreichen.
- Da bisher kein Supermarkt in Mülsen existiert, wäre mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters eine Qualifizierung der bisher discountorientierten Nahversorgung verbunden. Als Magnetanbieter des perspektivischen Ortszentrums kann EDEKA Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen.
- Mit einem modernen Vollsortimeter ist es möglich, bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft stärker in Mülsen zu binden. Die Grundversorgung erfolgt künftig verstärkt vor Ort.
- Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 6,8 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 26% im Kerneinzugsgebiet und 14% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Schädliche Auswirkungen auf die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche in Lichtenstein, Glauchau und Oelsnitz können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Auch für die weiteren Nahversorgungsstandorte in Mülsen und umliegende Kommunen ergeben sich keine existenziellen Wirkungen.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Ansiedlung des Vollsortimenters in Mülsen perspektivisch ein zentraler Versorgungsbereich für die Gemeinde entsteht. Dies dient der Verbesserung und Qualifizierung der Nahversorgung im Gemeindegebiet. Dementsprechend liegt im Ergebnis der Analyse eine städtebauliche Besonderheit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vor, für die eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in Mülsen und angrenzenden Gemeinden können ausgeschlossen werden.**

---

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



i. V. Dr. Ulrich Kollatz  
Gesamtleitung



i. V. Johannes Missol  
Projektleitung

Leipzig, 14. Juni 2023