

SOH Rüttenscheider Straße 26 45128 Essen

Per Mail: marco.krahl@aldi-nord.de
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstraße 345-349
45699 Herten

Ihr Ansprechpartner: Dr. Florian Michallik
Telefon: 0201 72002-81, Fax: 0201 72002-59
E-Mail: michallik@soh.de
MI/SN 002112-25

Essen, 08.04.2026

**Zwenkau; Bebauungsplan Nr. 46
„Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“;
Raumordnungsrechtliche Zulässigkeit gem. LEP 2013**

Sehr geehrter Herr Krahl,

wir nehmen Bezug auf unsere Abstimmungen und die derzeit beabsichtigte Bauleitplanung zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Bahnhofstraße in Zwenkau. Geplant ist hier die Errichtung eines großflächigen Rewe-Marktes, eines großflächigen ALDI-Marktes sowie eines nicht-großflächigen Drogeriemarktes.

Im Zuge der Abstimmungen im Zusammenhang mit der hierfür nötigen Bauleitplanung wurde u.a. diskutiert, ob die in Rede stehende Bauleitplanung raumordnungsrechtlich insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP) in dieser Form zulässig ist.

Hintergrund ist u.a., dass derzeit die Eröffnung einer Rossmann-Filiale mit nicht marktüblicher, also geringerer, Verkaufsfläche im Zentrum von Zwenkau als Nachnutzung eines bereits 2023 geschlossenen Drogeriemarktes beabsichtigt ist. Nach den entsprechenden gutachterlichen Untersuchungen der BBE Handelsberatung dürfte bei Eröffnung des Drogeriemarktes im nunmehr hier in Rede stehenden Vorhabenstandort der noch zu eröffnende

Rechtsanwälte

Dr. Jochen Schmidt
Prof. Dr. Franz-Josef Dahm ^{2,4,9}
Dr. Carl Otto Stucke, Notar ^{1,5}
Dr. Christiane Wilkening ²
Dr. Till Wegmann, Notar ³
Dr. Almut Gathmann M.A., Notarin ³
Prof. Dr. Regine Cramer ⁴
Dr. Notker Lützenrath LL.M., Notar
Dr. Rainer Burghardt, Steuerberater, Notar
Dr. Ulf Rademacher, Notar
Dr. Stefan Bäune ⁴
Dr. Cay Fürsen ⁶
Dr. Roland Flasbarth ⁴
Dr. Britta Bultmann ⁷
Dr. Alexander Remplik, Steuerberater
Dr. Caspar Luig
Dr. Jochen Lehmann, Notar
Dr. Torben Götz ^{4,8}
Prof. Dr. Hans-Jörg Schulze LL.M.
Dr. Florian Michallik, Mediator (DAA)
Dr. Moritz Kraft LL.M.
Dr. Christian Mehrens ³
Dr. Philip Koch LL.M.
Dr. Corinna Schmidt-Murra
Dr. Alexander Herrfurth
Dr. Timo Heller
Dr. Andreas Starcke
Dr. Julia Reiche
Dr. Robert Albrecht ³
Dr. Jonathan Ströttchen ⁴
Dr. Maximilian Guntermann
Dr. Marina Adams
Dr. Marco Schneider
Dr. Julia Hilger
Dr. Kristina Grohs-Freytag
Dr. Elisa Douven
Dr. Thomas Schmeing
Dr. Thomas Vogtmeier LL.M.

Fachanwalt/Fachanwältin

- ¹ für Steuerrecht
- ² für Verwaltungsrecht
- ³ für Arbeitsrecht
- ⁴ für Medizinrecht
- ⁵ für Erbrecht
- ⁶ für Gewerblichen Rechtsschutz
- ⁷ für Insolvenz- und Sanierungsrecht
- ⁸ für Vergaberecht
- ⁹ Of Counsel

Rossmann-Markt wieder schließen müssen, da mit Umsatzumverteilungen in Höhe von 83 % zu Ungunsten der noch zu eröffnenden Rossmann-Filiale zu rechnen ist.

Ferner wurde diskutiert, ob im Hinblick auf neuere obergerichtliche Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtungsgerichts (vgl. Beschluss vom 11.08.2025 – 1 B 195/24 –) u.a. im Hinblick auf das vorliegende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Zwenkau einschließlich der weiteren gutachterlichen Betrachtungen von einer raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit der Bauleitplanung ausgegangen werden kann. Das Sächsische OVG hatte sich in seiner Entscheidung vertiefend mit den raumordnungsrechtlichen Anforderungen an Bauleitplanungen in grundzentralen Verbänden auseinandergesetzt.

Zu diesen Aspekten und insofern zur Frage der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit insgesamt baten Sie uns um eine rechtliche Einschätzung zur Übereinstimmung der Planung mit den landesrechtlichen Vorgaben des LEP. In diesem Zusammenhang ließen Sie uns auch die ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros BBE Handelsberatung vom 04.11.2025 zukommen, welche sich mit den vorgenannten Diskussionspunkten näher gutachterlich befasst.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage gehen wir vorliegend davon aus, dass die beabsichtigte Bauleitplanung den Vorgaben des LEP entspricht.

Im Einzelnen:

1. Zunächst ist festzuhalten, dass die vorliegende Bauleitplanung dem **Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot** gemäß **Ziffer 2.3.2.2 LEP** entspricht.

1.1 In Ziffer 2.3.2.2 LEP wird geregelt, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig ist. Die Stadt Zwenkau ist zusammen mit Böhlen und Rötha als Grundzentrum im Sinne eines grundzentralen Verbundes gemäß Ziffer 1.3.7 des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen festgelegt.

Nach neuerer Rechtsprechung des sächsischen Obergerichtungsgerichtes (Beschluss vom 11.08.2025 – 1 B 195/24 – juris, Rn. 104 ff.) wurde obergerichtlich unter Bezugnahme auf das Konzentrationsgebot in Verbindung mit der weiteren Zielfestlegung Ziffer 1.3.1 LEP im Hinblick auf diese Zielvorgaben konkretisierend ausgeführt, dass das Konzentrationsgebot bzw. Zentralitätsgebot durch eine Entwicklung großflächigen Einzelhandels im Rahmen einer Bauleitplanung dann eingehalten wird, wenn die Planung der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung des grundzentralen Verbundes und nicht nur einer Gemeinde innerhalb des zentralen Verbundes dient.

Die jeweilige Bauleitplanung muss mithin der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Verflechtungsbereich des grundzentralen Verbundes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen und ist damit unzulässig, wenn sie – dem örtlichen Versorgungsauftrag einer Gemeinde folgend – allein auf die Versorgung der eigenen Einwohner der Gemeinde bezogen und insofern nicht auf die Versorgung der Bevölkerung im Verflechtungsbereich des Grundzentrums ausgerichtet ist (vgl. a.a.O., juris Rn. 123). Eine Bebauungsplanung, die also ausdrücklich allein auf die verbrauchernahe Versorgung der eigenen Einwohner einer Gemeinde im grundzentralen Verbund abzielt, ist demnach raumordnungsrechtswidrig und verstößt damit gegen § 1 Abs. 4 BauGB (vgl. a.a.O., juris Rn. 138). Nach der vorgenannten Entscheidung des Sächsischen OVG soll in einem zentralörtlichen Verbund im Sinne von Ziffer 1.3.5 LEP nicht jeder Mitglieds-Gemeinde für sich genommen die Funktion einer Grundzentrums zukommen, sondern nur allen Mitgliedsgemeinden gemeinsam. Vor diesem Hintergrund seien nach dem Sächsischen OVG

zentralörtliche Funktionen in einem zentralörtlichen Verbund durch die Mitgliedsgemeinden gemeinsam wahrzunehmen (a.a.O., juris Rn. 148). Aus den weiteren raumordnungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere Ziffer 1.3.5 LEP, folge, dass die raumordnerische Angebotssteuerung des großflächigen Einzelhandels durch eine funktionsteilige Konzentration auf nur eine oder aber nur auf einige wenige Gemeinden im Verflechtungsbereich für alle Gemeinden im zentralörtlichen Verbund zu erfolgen hat (a.a.O., juris Rn. 157).

1.2 Diese Vorgaben werden durch die hier beabsichtigte Bauleitplanung erfüllt.

Maßgeblich ist insofern vorliegend, dass die Festlegung des Nahversorgungszentrums als wesentlicher zentraler Versorgungsbereich für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zwenkau aus dem Jahre 2022 gerade im Zusammenhang mit der Auswertung der raumordnerischen Funktion Zwenkaus im Verbund erfolgte (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Seite 3 ff.). So wird in der Fortschreibung des Konzeptes u.a. ausgeführt:

„Danach ist der Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Zwenkau und der Funktion als Grundzentrum im Verbund mit Böhlen durch eine qualifizierte Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstrukturen oberste Priorität einzuräumen.“

Vgl. Fortschreibung Einzelhandelskonzept, Seite 7

Ferner wird sodann ausgeführt, dass diese als Leitziel ausgegebene Prämisse durch die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch des zentralen Versorgungsbereiches, in welchem vorliegend die Entwicklungen mittels Bauleitplanung erfolgen sollen, sichergestellt werden soll. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass in Böhlen als Bestandteil des grundzentralen Verbundes eine vergleichbare Einzelhandelsausstattung existiert. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, insbesondere einer Entfernung von ca. 9 km Fahrtstrecke zwischen den Städten Böhlen und Zwenkau wird jedoch gleichzeitig gutachterlich festgestellt, dass eine relevante Kundenbindungschance in Böhlen für Entwicklungen in Zwenkau (und damit natürlich auch umgekehrt) ausgeschlossen ist (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Seite 8). Insofern wird gutachterlich festgestellt, dass aufgrund der erheblichen siedlungsstrukturellen Trennungen zwischen Zwenkau und Böhlen/Rötha auch das Einzugsgebiet des Einzelhandels eben auf den gesamten westlichen Bereich des zentralen Verbundes beschränkt ist (vgl. dazu Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Seite 9). Diese Ermittlungen wiederum entsprechen auch den durch den Regionalplan selbst ermittelten Rahmenbedingungen für den Verbund Böhlen/Zwenkau und die hinsichtlich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung unumgängliche Zweiteilung, wenn dort ausgeführt wird:

„Böhlen und Zwenkau sind benachbarte Städte südlich des Oberzentrums Leipzig. Zum Verflechtungsbereich der Stadt Böhlen, die aus allen Richtungen gut erreichbar ist, gehört auch die Stadt Rötha. Die Kernstadt Zwenkau ist lediglich von Süden her erreichbar. Trotz der Nähe zu Markleeberg und Leipzig besteht durch die Barrierewirkung des Zwenkauer Sees für die Bevölkerung ein erhöhter Erreichbarkeitsaufwand in die benachbarten Städte. Die Stadtkerne Böhlen und Zwenkau liegen ca. 5 km per Fuß-/Radweg bzw. 8 km per Straße voneinander entfernt. Böhlen und Zwenkau sind leistungsfähige Kommunen, sodass eine verstärkte Kooperation zur Verbesserung der grundzentralen Versorgung in der Fläche beiträgt. Die funktionsteilige Ausstattung in der Bildungsinfrastruktur [...], in der sozialen Versorgung [...] und im Bereich Kultur, Sport und Freizeit [...] bietet gute Voraussetzungen für eine verstärkte Kooperation. [...]“

Vgl. Regionalplan Leipzig-West Sachsen, Seite 25

Aufgrund der insofern auch im Regionalplan erkannten siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ist v.a. unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Ausführungen anzunehmen, dass Böhlen und Zwenkau beide wesentliche Versorgungsschwerpunkte im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Sortimente im grundzentralen Verflechtungsbereich darstellen und hier aufgrund der Ausdehnung des Verflechtungsbereiches und der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zwingend funktionsteilig eine Versorgung des Gesamttraumes sicherstellen. Hierbei übernimmt Böhlen die Versorgung für den gesamten östlichen Bereich des grundzentralen Verflechtungsbereiches, wobei Zwenkau die Versorgung für den gesamten westlichen Bereich übernimmt.

Sofern sodann mit der vorliegenden Bebauungsplanung eine Sicherung der grundzentralen Funktion im Verbund sichergestellt werden soll, indem eine Entwicklung des als zentraler Versorgungsbereich festgelegten Nahversorgungszentrums erfolgt, beachtet diese Bauleitplanung im Hinblick auf ihre Zielsetzungen die raumordnungsrechtliche Vorgabe einer gemeinsamen und funktionsteiligen, gleichsam aber zentralisierten, Wahrnehmung der zentralörtlichen Versorgung und entspricht damit insbesondere dem in Ziffer 2.3.2.2 LEP festgelegten Konzentrationsgebot und damit gleichzeitig auch den weiteren Vorgaben des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen.

In diesem Zusammenhang ist auch davon auszugehen, dass eine hinreichende Abstimmung zwischen den Städten Böhlen und Zwenkau im Sinne des insofern ergänzend hier eine Rolle spielenden Zieles Ziffer 1.3.5 LEP anzunehmen ist. Ziffer 1.3.5 LEP bestimmt insofern, dass die Ausübung von zentralörtlichen Funktionen im zentralörtlichen Verbund von Gemeinden nur zulässig ist, wenn gewährleistet ist, dass die Aufgabenwahrnehmung funktionsteilig erfolgt. In der Begründung wird insofern weiter ausgeführt:

„Die gemeinsame Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen durch mehrere Gemeinden setzt daher eine Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit voraus, die in einer entsprechenden vertraglichen Regelung, z.B. mittels eines landesplanerischen Vertrages [...], zu fassen ist.“

Vgl. Begründung zu Ziel 1.3.5 LEP, Seite 23

Das Sächsische Obergericht hat in der oben zitierten Entscheidung in diesem Zusammenhang noch einmal betont, dass die Ausübung zentralörtlicher Funktionen, also auch die Planung zugunsten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, im zentralörtlichen Verbund nur zulässig ist, wenn gewährleistet ist, dass die Aufgabenwahrnehmung durch die Gemeinden funktionsteilig erfolgt, was ein Erfordernis der Einvernehmlichkeit der Planung beinhaltet, wobei sich die entsprechende Abstimmung nicht in einem den Anforderungen des § 4 BauGB genügenden Beteiligungsverfahren erschöpfe.

Dem ist u.E. vorliegend genügt, ohne dass unseres Erachtens eine Zusammenlegung der Einzelhandelskonzepte für Böhlen und Zwenkau zwingend erforderlich wäre, wenn anderweitig Abstimmungen zwischen den Gemeinden im Rahmen des zentralen Verbundes stattfinden oder stattgefunden haben, da auch diese dem Prinzip der Funktionsteilung und gemeinsamen Sicherstellung der grundzentralen Aufgaben aus raumordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht mangels weiterer normativer Vorgaben genügen müssen.

Hier ist bei Betrachtung der Einzelhandelskonzepte für die Städte Böhlen und Zwenkau festzustellen, dass seitens des Gutachters BBE Handelsberatung sowohl für die Stadt Böhlen als auch

für die Stadt Zwenkau die jeweils sodann durch den Rat der jeweiligen Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet und insofern auch aufeinander abgestimmt worden sind. Nicht nur in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zwenkau finden sich insofern entsprechende Ausführungen zum zentralen Verbund und dem jeweiligen Einzugsgebiet (siehe schon oben), sondern entsprechende Ausführungen finden sich gleichermaßen auch im Einzelhandelskonzept für die Stadt Böhlen (vgl. insofern Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Böhlen 2023, Seite 6 ff.). Auch hier wird insofern das Einzugsgebiet in Abgrenzung auch zum Einzugsgebiet der Stadt Zwenkau näher definiert und festgestellt, dass hier eine grundsätzliche Trennung der Einzugsgebiete anzunehmen ist (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Böhlen, Seite 9 ff.). Beide Einzelhandelskonzepte sind zudem mit der entsprechenden Überarbeitung 2022/2023 parallel aufgestellt worden. Ferner nehmen wir an, dass diese Einzelhandelskonzepte auch im Übrigen Gegenstand weiterer Abstimmungen zwischen den Städten waren. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Stadt Böhlen insofern auch keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Insgesamt ist damit davon auszugehen, dass die Planung mit dem Konzentrationsgebot gem. Ziff. 2.3.2.2 LEP vereinbar ist.

2. Darüber hinaus entspricht die vorliegend beabsichtigte Bauleitplanung auch dem **Integrationsgebot** gemäß **Ziffer 2.3.2.3 LEP**.

Gemäß Ziffer 2.3.2.3 LEP ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig, wobei in den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.

Auch diese Vorgaben werden durch die vorliegende Bauleitplanung erfüllt.

Hierzu verweisen wir zunächst auf gutachterlichen Ermittlungen der BBE Handelsberatung in der hierzu erstellten gutachterlichen Stellungnahme vom 20.08.2025 sowie auf die weitere ergänzende Stellungnahme vom 04.11.2025.

Dabei ist zunächst festzuhalten, dass vorliegend durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2022 ein zentraler Versorgungsbereich in Form eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wurde. Gemäß dem Wortlaut der Zielfestlegung zum Integrationsgebot ist dieses damit eingehalten, da in den zentralen Orten, zu welchen das Grundzentrum/der zentrale Verbund vorliegend gehört (s.o.), das Integrationsgebot immer dann erfüllt ist, wenn ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde und das Vorhaben in diesem liegt.

Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept selbst ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

Einzelhandelskonzepte sind als Ausdruck kommunaler Planungshoheit zuvorderst Sache der Gemeinde und sodann als abwägungserheblicher Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung einzustellen. Konkrete Verfahrens- oder Beteiligungsanforderungen im Rahmen des Aufstellungsprozesses stellt das BauGB für sie nicht auf.

Bei der Aufstellung solcher Konzepte bleibt es einer Stadt unbenommen, im Zuge gesamtstädtischer Entwicklungsbestrebungen auch Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen, die derzeit noch nicht die Qualität eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Das ist hier u.a. unter Beachtung der Siedlungsstrukturen, der aktuell vorherrschenden Kaufkraftabflüsse,

fehlender Alternativflächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der aufgrund diverser Wohnbauvorhaben positiven Bevölkerungsentwicklung erfolgt. Dabei wird nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen insbesondere die zukünftige Wohnbauentwicklung zusehends zu einer weiteren Integration und Anbindung des Areals an Wohnbebauung führen wie sich u.a. schon aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (vgl. Seite 37) entnehmen lässt und auch durch die BBE Handelsberatung GmbH in ihrer Stellungnahme vom 04.11.2025 dargestellt wird. Zudem wird die fußläufige Anbindung sowie Anbindung für Fahrradfahrer durch die geplante Herstellung / den Ausbau einer Wegebeziehung in westliche Richtung zu den bestehenden Wohngebieten im Bereich der Straßen Breiter Rain / Am Bahndamm deutlich verbessert, welche nach ihrer Auskunft über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden soll. Nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets finden sich zudem weitere Mischgebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Zwenkau, welche neben bereits bestehenden Wohnnutzungen eine weitere Entwicklung mit Wohnnutzungen ermöglichen. Perspektivisch wird das Plangebiet als maßgeblicher Versorgungsstandort angebunden an Wohnbebauung siedlungsintegriert im Zusammenhang mit wesentlichen, v.a. westlich gelegenen, Wohnanteilen einen städtebaulichen Abschluss hin zu den weiter östlich gelegenen Gewerbenutzungen bilden. Damit liegt u.E. eine hinreichende städtebauliche Integration als Grundlage für die erfolgte Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept vor.

Dies wiederum führt dazu, dass hier auch insgesamt von einer Einhaltung des Integrationsgebotes aufgrund der Standortlage im durch das Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich auszugehen ist.

3. Ferner ist anhand der gutachterlichen Vorgaben auch ohne weiteres davon auszugehen, dass **Ziffer 2.3.2.4 LEP** eingehalten wird, mithin die vorgelegte Planung nicht dazu führt, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes wesentlich überschreitet. Insofern verweisen wir auf die bereits erfolgten gutachterlichen Betrachtungen.
4. Sodann stellt sich die Frage, ob vorliegend das **Beeinträchtungsverbot** gemäß **Ziffer 2.3.2.5 LEP** erfüllt ist.

Ziffer 2.3.2.5 LEP bestimmt folgendes:

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Ortes sowie der benachbarten zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“

Zu der Einhaltung des Integrationsgebotes teilten Sie mit, dass im Zuge der Vorbesprechungen insbesondere die Frage aufgekommen sei, ob das Beeinträchtungsverbot im Hinblick auf die Drogeriemarktsiedlung eingehalten wird. Insofern wurde im Hinblick auf mögliche Umverteilungseffekte festgestellt, dass die Ansiedlung des großflächigen Rewe-Marktes und des großflächigen ALDI-Marktes keinerlei relevante Beeinträchtigungen im Sinne der Zielfestlegung auslösen. Anders ist dies jedoch im Hinblick auf Umsatzumverlagerungen des geplanten Drogeriemarktes, sofern und soweit vorliegend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Zwenkau in den Weinhold-Arkaden an der Marktstraße eine Eröffnung eines Drogeriemarktes erfolgt.

Unabhängig von der Frage, ob der hier durch Rossmann avisierte Standort an der Marktstraße ggf. nur aus wettbewerblichen Gründen projektiert wurde, um eine entsprechende Bauleitplanung zugunsten eines Drogeriemarktes an der Bahnhofstraße zu torpedieren, lässt sich nach weiterer Prüfung festhalten, dass die bauleitplanerische Zulassung eines Drogeriemarktes am

Standort Bahnhofstraße in dem hier festgelegten Nahversorgungszentrum weder raumordnungsrechtlich noch im Übrigen städtebaulich unzulässig ist.

Durch die gutachterlichen Ermittlungen der BBE Handelsberatung und auch zuletzt durch die ergänzende Stellungnahme vom 04.11.2025 wurde festgestellt, dass einzig relevante Auswirkungen des projektierten Drogeriemarktes im hier in Rede stehenden Plangebiet solche auf die geplante Eröffnung des Drogeriemarktes an der Marktstraße im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind.

Das städtebauliche Gefüge, welches gemäß Ziffer 2.3.2.5 LEP geschützt wird, wird durch eine Schließung des bislang noch nicht eröffneten Drogeriemarktes im Zentrum von Zwenkau nicht berührt. Maßgebliches städtebauliches Gefüge sind die beiden zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet, wobei die Drogeriemarktnutzung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches maßgebliche und unabdingbare Funktion übernimmt. So ist schon heute kein Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich vorhanden, dennoch liegt ein zentraler Versorgungsbereich vor. Kommt der Drogeriemarkt nun hinzu, wird er zwar sicher einen Beitrag zum zentralen Versorgungsbereich leisten, seine erneute Schließung in wenigen Jahren wird aber sicher nicht dazu führen, dass damit Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge, insbesondere die beiden zentralen Versorgungsbereiche, zu erwarten sind.

Insofern wird auch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums im Sinne der Ziffer 2.3.2.5 LEP nicht in relevanter Form beeinträchtigt, da es hier - insbesondere aufgrund der auch gutachterlich dargestellten Flächenanforderungen, welche gerade im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt fehlen - eine Zweiteilung der zentralen Versorgungsbereiche für die Sicherstellung der grundzentralen Versorgungsfunktion im westlichen Bereich des grundzentralen Verbundes gibt, welche durch das Fehlen der projektierten Drogeriemarktnutzung im zentralen Versorgungsbereich nicht relevant berührt wird.

Gleiches gilt sodann auch für die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Ortes insgesamt, welche gerade durch die Etablierung eines Drogeriemarktes in marktüblicher Größe im Nahversorgungszentrum (also hier im Planbereich) sichergestellt werden soll. Dabei wurde gutachterlich bereits ausgeführt, dass die nunmehr geplante Eröffnung durch eine konkurrierende Drogeriemarktkette auf einer seit mehr als zwei Jahren leerstehenden Fläche nicht dem Flächenanforderungsprofil ebenjener Drogeriemarktkette entspricht, sodass auch insofern zu fragen ist, ob diese langfristig überhaupt am Standort überleben könnte, wenn bereits der Vornutzer, bei welchem es sich ebenfalls um eine Drogeriemarktkette handelte, offensichtlich aus wirtschaftlichen Gründen die bestehende Filiale geschlossen hatte. Insofern obliegt es der planenden Stadt, im Rahmen ihrer Planungshoheit die Einzelhandelsentwicklungen dergestalt planungsrechtlich vorzubereiten, dass langfristig auch vor dem Hintergrund des zentralörtlichen Versorgungsauftrages eine hinreichende Sicherung auch im Sortimentsbereich Drogerieartikel sichergestellt wird.

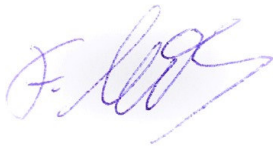
Mit der beabsichtigten Bauleitplanung zugunsten des Drogeriemarktes an der Bahnhofstraße treten mithin keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß Ziffer 2.3.2.5 LEP ein. Da die Zielfestlegungen des LEP (wie auch des Bauplanungsrechts) im Übrigen insbesondere auch keinen Wettbewerbsschutz vermitteln (dürfen), folgt auch daraus, dass es hier bei raumordnerischer Betrachtung ausschließlich darum gehen kann, ob die Versorgungsstrukturen, insbesondere in Form von zentralen Versorgungsbereichen, vorliegend hinreichend ihrem Versorgungsauftrag weiter nachkommen können, auch wenn nunmehr ein Drogeriemarkt im Plangebiet errichtet wird. Dies ist ausweislich der gutachterlichen Ausführungen offensichtlich der Fall, sodass das raumordnungsrechtliche Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird.

5. Schließlich wird auch der lediglich in die Abwägung einzustellende Grundsatz der Raumordnung gemäß **Ziffer 2.3.2.6 LEP** erfüllt, da ein ÖPNV-Anschluss vorhanden ist (siehe auch dazu die entsprechenden gutachterlichen Stellungnahmen).

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass unter besonderer Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der gutachterlichen Betrachtungen davon auszugehen ist, dass die hier in Rede stehende Bauleitplanung hinsichtlich der Vorgaben des LEP raumordnungsrechtskonform ist.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Dr. Florian Michallik
Rechtsanwalt