



Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten in der Stadt Bernsdorf, Am Ankerplatz *Aktualisierung*

AUFTRAGGEBER: Besitzunternehmen Frank und Petra Eichstädt
GmbH & Co. KG, Doberlug-Kirchhain

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat

Dresden, den 15.08.2023

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsleitung: Birgitt Wachs

Tel 0351 / 21 67 273 / Fax 0351 / 80 23 895
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2. Rechtliche und planerische Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen	6
2.1 Baunutzungsverordnung	6
2.2 Landes- und Regionalplanung	7
2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf	8
3. Aktuelle Marktentwicklungen und Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel	10
4. Definitionen und Einordnung der Projektplanung	12
II. Konzentrationsgebot	15
1. Makrostandort Bernsdorf	15
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	17
III. Integrationsgebot	18
1. Mikrostandort „Am Ankerglasplatz“	18
2. Bewertung des Integrationsgebotes	20
IV. Kongruenzgebot	21
1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial	21
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
3. Umsatzprognose für das Planvorhaben	25
3.1 Umsatzprognose Edeka	26
3.2 Umsatzprognose Aldi	27
4. Bewertung des Kongruenzgebotes	28
V. Beeinträchtigungsverbot	30
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation	30
1.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	30
1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	31
1.3 Wettbewerbssituation in den zentralen Versorgungsbereichen	32
1.4 Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	34

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	35
2.1 Methodik	35
2.2 Umsatzumverteilungen	36
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	38
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	41
VI. Zusammenfassung	42

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Dezember 2021 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der **geplanten Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte in der Stadt Bernsdorf (Oberlausitz)**¹. Hier ist am Standort „Am Ankerglasplatz“ rückwärtig zur bestehenden Einzelhandelslage Ernst-Thälmann-Straße / Rathausallee (u. a. Lidl, AWG, Rossmann) geplant, einen Edeka-Supermarkt mit 1.900 m² VK (inkl. 200 m² Bäckerei mit Café-Gastraum-Bereich) und einen Aldi-Discounter mit ca. 800 m² VK neu zu entwickeln.

Der projektierte Standort ist gemäß **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernsdorf** als potenzielle Entwicklungsfläche für die Etablierung von Einzelhandelsangeboten vorgesehen (vgl. Kapitel I.2.3). Entsprechend den Steuerungsvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bernsdorf sind hier demnach auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der Grundversorgung städteplanerisch möglich.

Die planungsrechtliche Vorbereitung des Vorhabens erfolgt im Zuge der **Aufstellung eines Bebauungsplanes**, der das Areal als Sondergebiet ausweist. Im Rahmen der Untersuchung ist demnach die Anpassung des Vorhabens an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Bernsdorf und im Einzugsgebiet zu erwarten sind (nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8 BauGB). Folgende Punkte sind zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten rechtlichen Grundlagen sowie aktueller Marktentwicklungen und Definitionen im Lebensmitteleinzelhandel
- /// Beschreibung des Makrostandortes Bernsdorf und des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes sowie Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Bernsdorf und im Umland
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher Auswirkungen des Vorhabens
- /// Prüfung möglicher schädlicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung
- /// Kompatibilitätsprüfung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf 2020
- /// Bewertung des Vorhabens gemäß den Vorgaben der Raumordnung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde **im Februar 2022 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels** im Untersuchungsraum durchgeführt. Zudem erfolgte eine Begehung des Planstandortes Am Ankerglasplatz und weiterer relevanter Einzelhandelslagen in Bernsdorf bzw. im Untersuchungsraum. Weiterhin wurde u. a. auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer), aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik,

¹ Auf den Zusatz „Oberlausitz“ wird aus Lesbarkeitsgründen nachfolgend verzichtet.

EHI Handelsdaten, Hahn Retail Report sowie Ergebnisse des Berichts der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 zurückgegriffen.

Zwischenzeitlich erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden an der Änderung des Bebauungsplans „Stadtzentrum“ der Stadt Bernsdorf im März 2023. Die Träger öffentlicher Belange sowie einige Nachbargemeinden reichten mehrere Anmerkungen und Hinweise ein, die zur nochmaligen Prüfung und Anpassung der Basisdaten, der Prüfmethodik bzw. Berechnungen und Ergebnisse führten. Weiterhin wurden für den neuen Entwurf des Bebauungsplans die Festsetzungen geändert. Danach wurde die Verkaufsfläche für den EDEKA-Supermarkt auf 1.700 m² begrenzt. Der Backshop/Café und der Windfang wurden auf max. 200 m² VK begrenzt. Der ALDI-Discounter ist auf 800 m² VK begrenzt.

2. Rechtliche und planerische Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen

2.1 Baunutzungsverordnung

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *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,*
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 insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer **zweistufigen Prüfung** getrennt voneinander zu erfolgen:

1. *Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird².*
2. *Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).*

Die **Regelvermutung** ist **jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar**. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Stadt und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Als generelle Aufgabe der sächsischen Landesplanung wird mit Bezug auf den Einzelhandel definiert, in allen Städten des Freistaates eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu sichern. Der **LEP Sachsen (2013)** formuliert dies konkret im Abschnitt Z 6.1.3 und 6.1.4 folgendermaßen:

„Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Städten verbrauchernah gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“

„Die Zentralen Orte sollen die zentralörtliche Daseinsvorsorge eigenverantwortlich sichern.“

Abschnitt 2.3.2 Handel des LEP Sachsen (2013) konkretisiert die vorstehenden allgemeinen Zielsetzungen unter Bezugnahme auf die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe:

- Konzentrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren und ausnahmsweise, sofern sie der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen, auch in Grundzentren zulässig (vgl. Kapitel II.2).
- Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierter Lage bzw. in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Zentralen Orte zulässig. Eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV soll gewährleistet werden (vgl. Kapitel III.2).
- Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsvorhaben soll den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (vgl. Kapitel IV.4).

² Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

- / **Beeinträchtigerungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums bzw. die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen (vgl. Kapitel V.3).
- / **Agglomerationsregel:** Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung gelten auch für benachbarte Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Bereits an dieser Stelle ist zu konstatieren, dass das **Projektvorhaben in seiner Gesamtheit und als großflächiges Einzelhandelsvorhaben bewertet und untersucht** wird, wobei die Ausstrahlungskraft der gesamten Einzelhandelslage Stadtzentrum Bernsdorf berücksichtigt wird.

Der **Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2010** führt das Thema Einzelhandel lediglich als Grundsatz unter „Handel und Dienstleistungen“ (G 2.5.1) mit Bezug auf den Schutz der Innenstädte des oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und der Mittelzentren aus. Weitergehende bzw. über die Regelungen des Landesentwicklungsplanes hinausgehende Steuerungsempfehlungen zum Einzelhandel sind dem Regionalplan nicht zu entnehmen.

Die am 26.01.2023 beschlossene, aber noch nicht in Kraft gesetzte „**Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien**“, verweist im Kapitel 3.3. „Handel und Dienstleistungen“ auf die Regelungen des LEP Sachsen 2013.³ Ferner sind gemäß Ziel Z 3.3.1

„die Innenstädte und Stadtteilzentren des OZSV Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und der Mittelzentren [...] entsprechend ihres zentralörtlichen Verfechtungsbereiches mit den Instrumenten der Bauleitplanung und Stadtentwicklung als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Dabei ist auf die Sicherung und Belebung des innenstadtnahen kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.“

Grundsatz G 3.3.2 stellte weiterhin die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten in den Fokus (vgl. auch Kapitel I.2.3):

„Durch die Zentralen Orte sollen zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte erarbeitet werden.“

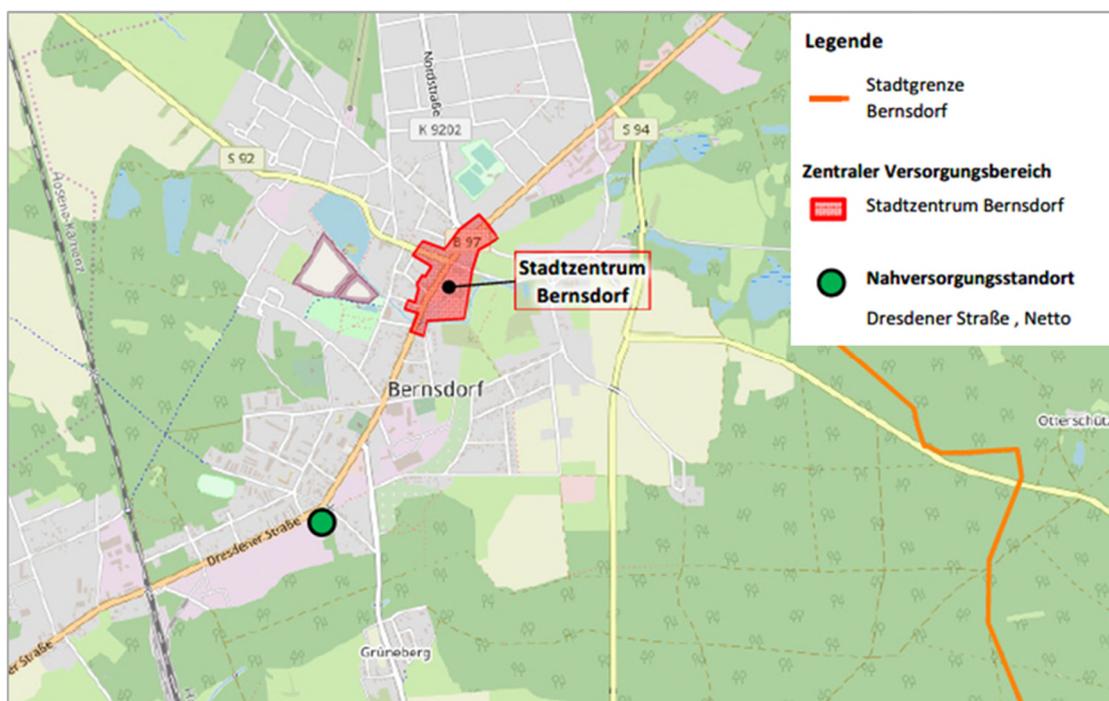
2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf

Neben den landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind auch **kommunale Einzelhandelskonzepte** und deren Aussagen zu räumlichen Schwerpunktsetzungen im Einzelhandel und zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss bestimmter Sortimente an bestimmten Lagen von Belang.

Die Stadt Bernsdorf verfügt über ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) aus dem Jahr 2020**. Die darin getroffenen Festlegungen werden als Orientierungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bernsdorf gesehen und sind somit Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung. Entsprechend sind sie als Handlungs- und Bewertungsgrundlage für das Planvorhaben heranzuziehen. Als wesentliche **Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzeptes** von Bernsdorf sind hierbei zu nennen und zu berücksichtigen:

³ Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien

- / **Städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung**
 - Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bernsdorf
 - Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Bernsdorf
 - Schutz und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als dominierende Einkaufslage
 - Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
- / **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur** / Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum und Festlegung eines Nahversorgungsstandortes (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Bernsdorf


Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf 2020, S. 69, GMA-Darstellung 2022

- / **Stärkung der Multifunktionalität des Bernsdorfer Stadtzentrums**, Forcierung einer integrativen Stadtentwicklung (Wohnen, Leben, Einkaufen, Erleben)
- / Erhalt und **Ergänzung des Einzelhandelsangebotes, Priorisierung** beim Ausbau von **zentrenrelevanten Sortimenten zur qualitativen Aufwertung** des Innenstadtangebotes, **Nutzung der Potenzialfläche** im zVb Innenstadt⁴
- / Ableitung von **Steuerungsempfehlungen** zur Einzelhandelsentwicklung.

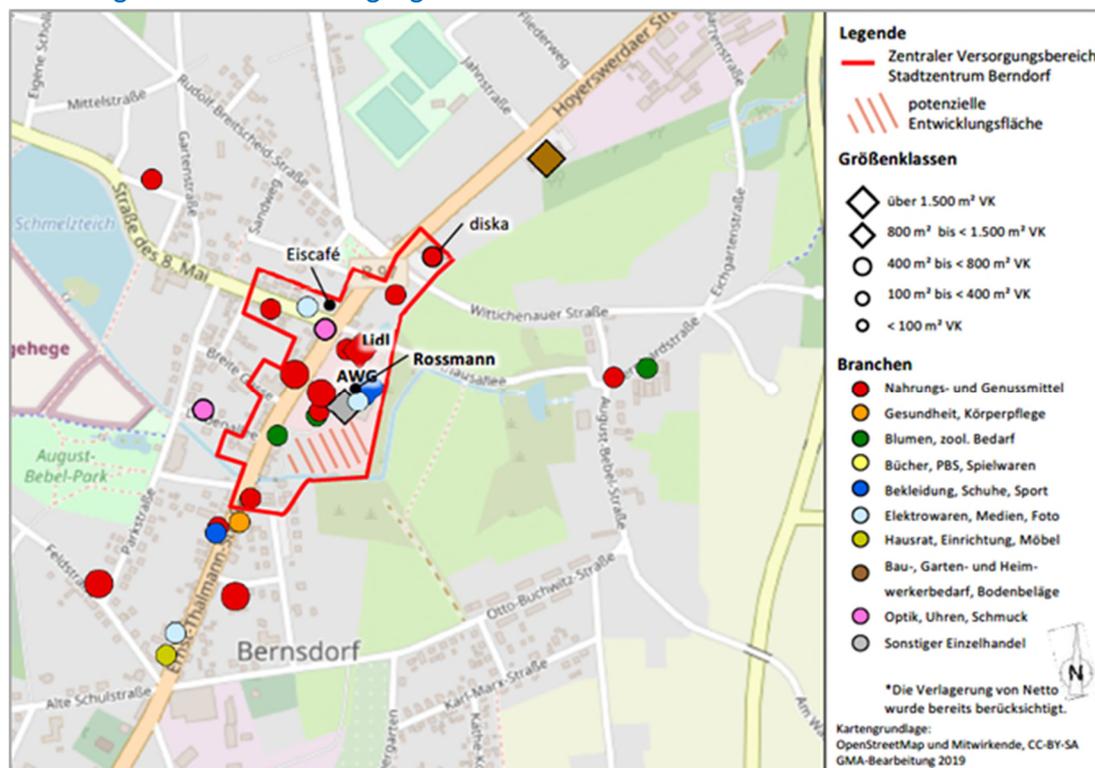
Für die vorliegende Auswirkungsanalyse sind insbesondere die Aussagen zum zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum sowie die Sortimentsliste der zentren-/ nahversorgungsrelevanten- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente von hervorgehobener Bedeutung (Berns-

⁴ vgl. EZK Bernsdorf 2021 S. 75

dorfer Sortimentsliste). Demnach ist das **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** der geplanten Lebensmittelmärkte von Edeka und Aldi als **zentren- bzw. nahversorgungsrelevant** einzustufen.⁵

Im Hinblick auf den projektierten **Standort Am Ankerglasplatz** ist dieser Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum Bernsdorf und hier als Potenzialfläche ausgewiesen (vgl. Abbildung 2). Gemäß den Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtzentrums Bernsdorf sind zur Sicherung der Grundversorgung auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.⁶

Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Bernsdorf



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf 2020, S. 71, GMA-Darstellung 2022

3. Aktuelle Marktentwicklungen und Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel ist die umsatzstärkste Branchengruppe des deutschen Einzelhandels und weist starke Umsatzzuwächse auf. Er ist Umsatzgarant selbst in der sich aktuell vollziehenden Corona-Pandemie. Im Jahr 2019 sind die Umsätze auf rd. **166,0 Mrd. €** gestiegen, was einem Anteil von etwa 31 % am gesamten Einzelhandelsumsatz entspricht.⁷ Die Umsatzentwicklung verläuft weiterhin deutlich positiv: In den Jahren 2009 bis 2019 verzeichnete die Branche einen Zuwachs um ca. 28 %.⁸ Hinter dem Wachstum steckt eine zunehmende Qualitätsorientierung der Konsumenten. Hinzu kommen immer neue Ernährungstrends (Superfoods, vegetarische, vegane, Gluten- und Laktose freie Produkte, nachhaltig produzierte und regionale Erzeugnisse, Fair Trade, Biolebensmittel etc.), für die der Kunde bereit ist mehr

⁵ Vgl. EZK Bernsdorf 2021, S. 64.

⁶ Vgl. EZK Bernsdorf 2021, S. 77 f.

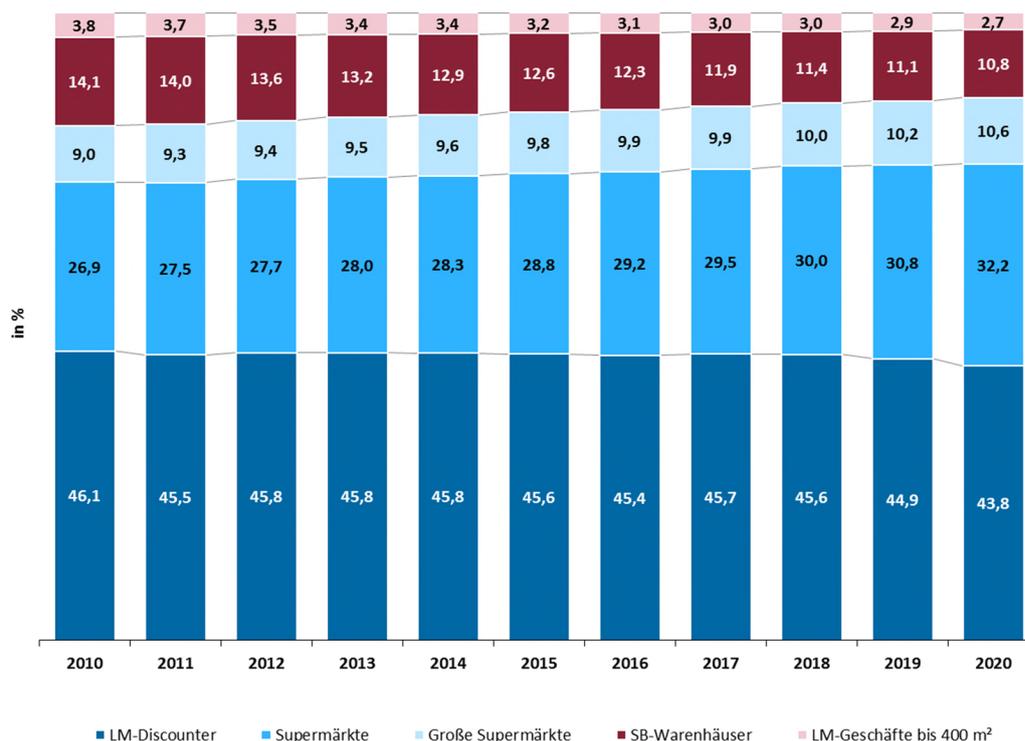
⁷ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 78.

⁸ Quelle: ebd., S. 64; GMA-Berechnungen 2021.

Geld auszugeben. Auch die Verschiebung von Marktanteilen und unterschiedliche Entwicklung zwischen den einzelnen Betriebstypen ist prägendes Element im Lebensmittelhandel (vgl. Abbildung 3).

Gemessen am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter mit rd. 45 % den größten Marktanteil ein. Auf Supermärkte und Große Supermärkte entfallen ca. 41 %, auf SB-Warenhäuser immerhin ca. 11 %.⁹ Damit hat sich der Discounter vor dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Lebensmittelversorgung in Deutschland etabliert.

Abbildung 3: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2019, GMA-Darstellung 2022

Hinsichtlich der Anzahl der Betriebsstätten¹⁰ belegen der **EDEKA-Verbund (rd. 11.200 Märkte)**, die Rewe Group (rd. 10.700 Märkte) und die Schwarz-Gruppe (Lidl mit rd. 3.200 Filialen, Kaufland mit ca. 670 Filialen) die ersten Plätze. Von den Discountern weist der zur EDEKA-Gruppe gehörende Netto Marken-Discount mit rd. 4.270 bundesweit die meisten Filialen auf, gefolgt von Lidl (rd. 3.200 Filialen), **Aldi Nord (rd. 2.230 Filialen)**, Penny (rd. 2.180 Filialen), Aldi Süd (rd. 1.920 Filialen) und Norma (rd. 1.310 Filialen).

Die Bedeutung des **Onlinehandels** ist im Lebensmitteleinzelhandel nach wie vor gering. Während alle Nonfood-Branchen zusammen mittlerweile einen Onlineanteil von knapp 16 % am gesamten Einzelhandel erreichen, bleibt der Onlinehandel im Lebensmittelbereich bislang ein

⁹ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 78; GMA-Berechnungen 2022.

¹⁰ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): handelsdaten.de (Onlinedatenbank; Stand 2019).

Nischengeschäft. Nach Angaben des HDE lag der Onlineanteil am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln 2019 bei lediglich 1,4 %.¹¹

Zuletzt haben die Auswirkungen der **Corona-Pandemie** bei den Verbrauchern zu gewandelten Leistungsanforderungen geführt. Während im Ranking der Anforderungen nach wie vor die räumliche Nähe bzw. gute Erreichbarkeit von Geschäften und eine große Auswahl verschiedener Geschäfte ganz oben stehen, nahm während der Corona-Pandemie die Präferenz von Convenience, Sortimentsbreite und One-Stopp-Shopping („alles Benötigte an einem Ort“) zu, da die Verbraucher während der Pandemie seltener, aber dafür geplanter einkauften. Etwas an Bedeutung verlor dagegen bei den deutschen Verbrauchern ein bestmögliches Preis-Leistungs-Verhältnis (und somit die Präferenz von Discounter).¹² Auch diese gewandelten Leistungsanforderungen bewirken tendenziell eine stärkere Nachfrage der Verbraucher nach größeren Ladeneinheiten mit einer größeren Sortimentsbreite und -tiefe.

In den letzten Jahren ergab sich bei Lebensmittelmärkten ein **Verkaufsflächenwachstum**, das v. a. auf gestiegene Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung (Ausbau hinsichtlich der Nachfragetrends Frische, Fair Trade, Gesundheit, Nachhaltigkeit, biologisch und regional erzeugte Produkte) und Ladengestaltung (besondere Warenpräsentation, breitere Gänge, niedrigere Regale) zurückzuführen ist. Für Neubauten und Modernisierungen von Supermärkten werden daher von den Betreibern mittlerweile Verkaufsflächen zwischen ca. 1.500 und 2.200 m² als marktgerecht angesehen (in Abhängigkeit vom Standort). Bei Discountern liegen die Zielgrößen in Abhängigkeit vom Betreiber zwischen 800 und 1.500 m² VK.

4. Definitionen und Einordnung der Projektplanung

Zur Einordnung der geplanten Märkte von Edeka und Aldi und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden nachfolgend zunächst die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang.¹³ Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume. So sind auch bei Anbietern des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) die angegliederten Sitzbereiche („Backshop mit Café“) nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen, obwohl diese in Projektplänen meist als eine einheitliche Fläche ausgewiesen werden.

¹¹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland (2020): Online-Monitor 2020, S. 8. Der Marktanteil wird maßgeblich durch Wein- und Feinkostversender mitbestimmt.

¹² Quelle: IFH Köln / HDE Handelsverband Deutschland: Handelsreport Lebensmittel – Corona-Update 2020.

¹³ Vgl. EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

■ Für die Einordnung der verschiedenen **Betriebstypen** wird in vorliegender Untersuchung auf die Definitionen des Europäischen Handelsinstitutes Köln (EHI) zurückgegriffen.¹⁴

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood-II-Artikel führt.

■ Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 805 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

■ Bei dem zu untersuchenden **Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter**. Discounter unterscheiden sich von Vollsortimentern / Supermärkten durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie, einen hohen Anteil an Eigenmarken und ein strafes, standardisiertes Sortiment, das punktuell durch wechselnde Aktionsartikel ergänzt wird. Bei der sogenannten „Aktionsware“ handelt es sich einerseits um Lebensmittel, die nicht kontinuierlich geführt werden, zum anderen kommen unterschiedliche Nonfood-Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung/Sportartikeln, Haushalts- und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung der

¹⁴ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 361 f.

Aktionswaren sehr heterogen, eine permanente Verfügbarkeit einzelner Artikel ist nicht gegeben.

- Die **Vertriebsstrategie von Edeka** richtet sich auf das Angebot des **Lebensmittelvollsortiments**. Hierzu bestehen innerhalb des Konzerns die Vertriebskonzepte E Center (Großer Supermarkt), Edeka Supermarkt, E aktiv markt bzw. E neukauf (Supermärkte) mit unterschiedlich großem Sortimentsumfang. Das Kernsortiment wird aber in jedem Vertriebskonzept aus Nahrungs- und Genussmitteln gebildet. In den Supermärkten sind ca. 90 – 95 % der Verkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs belegt, davon ca. 85 % mit Nahrungs- und Genussmitteln. Nonfood II-Sortimente – meist Artikel, die im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden, also nicht dauerhaft im Sortiment sind – nehmen bei Edeka-Supermärkten nur einen sehr kleinen Teil der Verkaufsflächen ein (unter 5 % der Gesamtverkaufsfläche).
- Anhand der obigen Daten kann der Edeka-Supermarkt als Anbieter eingeordnet werden, dessen Angebotsschwerpunkt – umsatz- und flächenbezogen – eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren liegt. Dies heißt, dass der Markt schon wegen seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Grundversorgung ist
- Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Supermärkten als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).
- Im Objekt von Edeka ist der **großzügige Backshop** von ca. 300 m² (inkl. Gastbereich) separat zu betrachten, so dass der Vollsortimenter auf einer Verkaufsfläche von 1.700 m² agiert, was auch zur Grundlage für die Umsatzberechnung des Lebensmittelvollsortimenters heranzuziehen ist.

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Bernsdorf

Die sächsische **Stadt Bernsdorf** mit rd. 6.340 Einwohnern¹⁵ liegt im Nordosten von Sachsen, in der Oberlausitz bzw. am nördlichen Rand des Landkreises Bautzen. Das Stadtgebiet grenzt im Norden bzw. Nordwesten an das Bundesland Brandenburg an. Gemäß Regionalplanung¹⁶ ist die Stadt als Grundzentrum ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde der Stadt ein Nahbereich zugewiesen, der die Gemeinde Schwepnitz umfasst¹⁷. Somit kommt der Stadt eine umfassende Versorgungsfunktion sowohl für ihre Wohnbevölkerung als auch Teilen der Gemeinde Schwepnitz zu. Die nächstgelegenen Zentralen Orte höherer Einstufung sind das Mittelzentrum Kamenz (ca. 12 km südlich) und das Oberzentrum Hoyerswerda¹⁸ (ca. 15 km östlich).

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Bernsdorf für den Individualverkehr ist durch die Lage an der Bundesstraße B 97 (Spremberg – Hoyerswerda – Bernsdorf – Dresden), die direkt durch das Bernsdorfer Stadtgebiet verläuft und eine wichtige regionale Verbindungsachse darstellt, als gut einzustufen. Auch die innerörtliche Erschließung erfolgt vorwiegend durch die B 97 (Dresdener Straße / Ernst-Thälmann-Straße) sowie auch durch die Staatsstraße S 94 (Straße des 8. Mai). Mehrere Kreis- und Gemeindestraßen verbinden zudem die Kernstadt u. a. mit den umliegenden Ortsteilen. Mit dem ÖPNV ist Bernsdorf durch mehrere Buslinien der Regiobus Oberlausitz mbH im Verkehrsverbund Oberelbe zu erreichen.

Die **Siedlungsstruktur** von Bernsdorf ist als dispers zu beschreiben. Neben der Kernstadt Bernsdorf besteht die Stadt aus den vier Ortsteilen Zeißholz, Großgrabe, Straßgräbchen und Wiednitz, die sternförmig rund um die Kernstadt angeordnet sind. Die jüngsten Eingemeindungen fanden 2007 mit Straßgräbchen und 2012 mit Wiednitz statt.

Das **Stadtbild der Kernstadt** wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung entlang der Dresdener Straße / Ernst-Thälmann-Straße / Hoyerswerdaer Straße geprägt. In diesem Zusammenhang ist im Norden der Kernstadt ein Wohngebiet mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern etabliert; z. T. verdichteter Wohnungsbau befindet sich im südwestlichen Bereich. Größere Gewerbebetriebe sind ebenfalls südwestlich der Kernstadt etabliert. Aus städtebaulicher Sicht verfügt die Stadt über keinen historisch gewachsenen Stadtkern. Ein funktionales Stadtzentrum hat sich im Bereich Ernst-Thälmann-Straße / Rathausallee herauskristallisiert: hier sind u. a. mehrere z. T. großflächige Betriebe des Einzelhandels ansässig, deren Angebote durch diverse Dienstleistungen ergänzt werden. Das rd. 60 km² große Siedlungsgebiet ist im (nord-)östlichen Bereich vor allem durch Waldgebiete geprägt. Im westlichen Stadtgebiet finden sich zudem ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen.

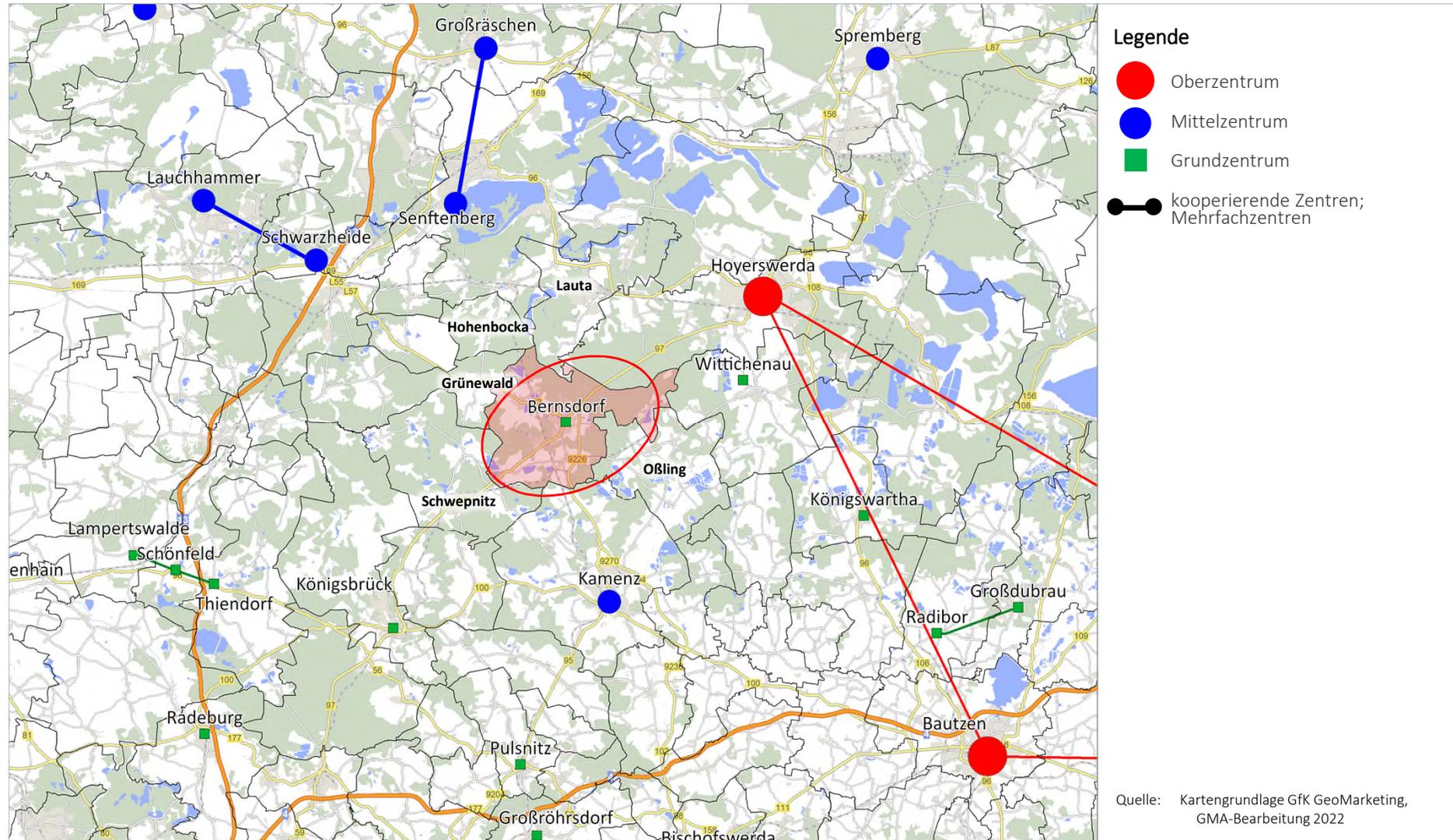
¹⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.10.2021.

¹⁶ Quelle: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2010.

¹⁷ Die Gemeinde Schwepnitz ist sowohl dem Nahbereich des Grundzentrums Bernsdorf als auch dem Nahbereich des Grundzentrums Königsbrück zugeordnet.

¹⁸ Die Stadt Hoyerswerda ist Teil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda.

Karte 1: Lage der Stadt Bernsdorf und zentralörtliche Struktur in der Region



Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Bernsdorf verlief seit dem Zensus 2011 negativ. So sank die Bevölkerung bis heute um rd. 420 Einwohner (- 6 %).¹⁹ Zukünftig wird für die Stadt gemäß der amtlichen Bevölkerungsprognose ein weiterer Einwohnerverlust vorausberechnet. So sinkt die Einwohnerzahl gemäß Variante 1 der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 auf ca. 6.180 Einwohner ab, was einem Rückgang um ca. 2 – 3 % entspricht.²⁰ Diese Prognose der Bevölkerung im Jahr 2030 liegt auch der Berechnung der Umsatzpotenziale für beide Vorhaben aus der dann vorhandenen Kaufkraft zu Grunde. Indem dieser Wert niedriger liegen dürfte als eine voraussichtliche Öffnung beider Märkte vor 2030, wird damit ein weiteres worst-case-Szenario angesetzt.

Die **Einzelhandelsstruktur** in Bernsdorf wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte an der Hauptverkehrsachse geprägt: Diska (Wittichenauer Straße), Lidl (Rathausallee / Ernst-Thälmann-Straße) und Netto (Dresdener Straße). Der Lidl-Markt befindet sich dabei im funktionalen Stadtzentrum Bernsdorf, das aufgrund der hier ansässigen innenstadtprägenden Betriebe und Sortimente als zentraler Versorgungsbereich gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf 2020 festgelegt ist. Weiterhin finden sich vereinzelte Solitärbetriebe im Siedlungsgebiet der Stadt.

2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob in der Stadt Bernsdorf unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist (Konzentrationsgebot). Der LEP Sachsen 2013 führt dazu aus²¹:

Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot:

Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“

Das **Konzentrationsgebot** erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs **auch in Grundzentren**.

Die **Stadt Bernsdorf ist gemäß Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien als Grundzentrum** ausgewiesen. Das großflächige Einzelhandelsvorhaben ist somit zulässig, insofern dieses zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dient.

Das **Kernsortiment** sowohl von Edeka als auch von Aldi (im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) ist diesbezüglich zweifelsfrei dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen (vgl. Kapitel I.4). Somit dient das Vorhaben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs und ist in Bernsdorf zulässig.

Das Konzentrationsgebot gemäß LEP Sachsen 2013 wird eingehalten.

¹⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 09.05.2011: rd. 6.760 Einwohner.

²⁰ Quelle: vgl. 7. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035.

²¹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013; Kapitel 2.3.2 Handel.

III. Integrationsgebot

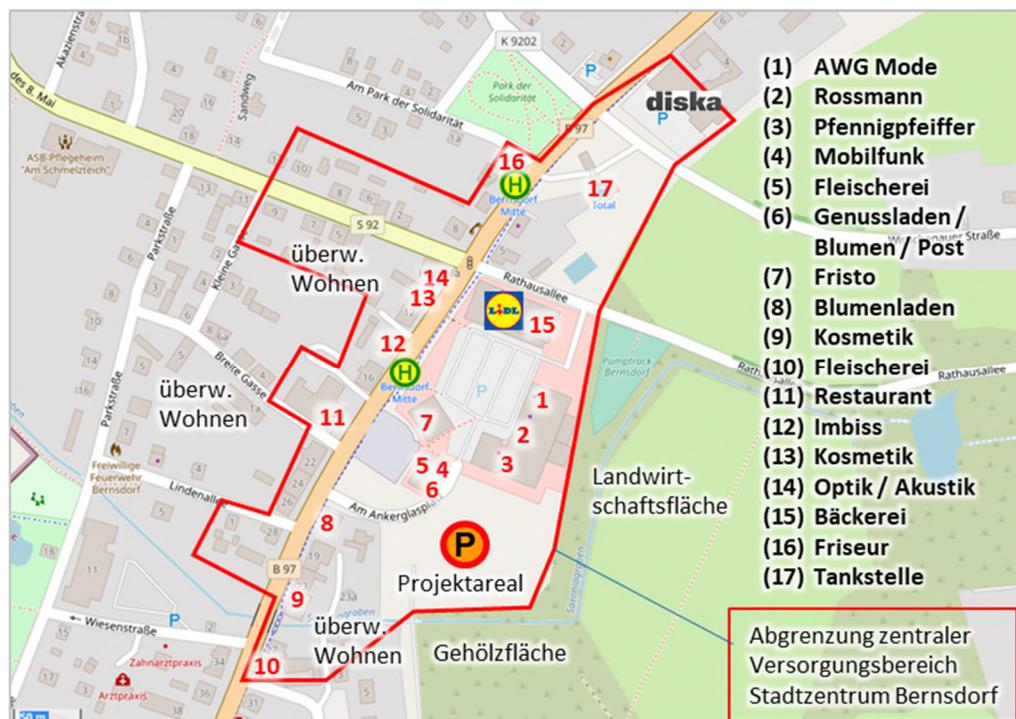
Für die Prüfung des Integrationsgebotes ist die detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, städtebauliches Gefüge, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

1. Mikrostandort „Am Ankerglasplatz“

Der **Planstandort** für die anzusiedelnden Lebensmittelmärkte befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Kernstadt Bernsdorf im Bereich der bestehenden innerstädtischen Einkaufslage. Geplant ist die Neuerrichtung der Märkte von Edeka (ca. 1.900 m² VK, davon ca. 200 m² separates Lebensmittelhandwerk in Form eines Backshops mit Cafébereich) und Aldi (ca. 800 m² VK) im Bereich des Ankerglasplatzes, wobei die Marktimmobilie südlich der bestehenden Gewerbeobjekte von Pfennigpfeiffer / Rossmann / AWG bzw. Fleischerei Wobster / Mobilfunkladen / Genussladen entstehen soll.

Das **geplante Areal** ist derzeit eine Freifläche bzw. wird als Lagerplatz genutzt. Begrenzt wird es im Norden durch die genannten Gewerbeimmobilien Am Ankerglasplatz. Östlich und südlich bestehen Gehölzflächen im Bereich des „Saxonia-Grabens“. Südwestlich befinden sich kleinteilige Wohngrundstücke im Bereich Neuer Markt und Ernst-Thälmann-Straße, wobei auch einzelne Gewerbebetriebe (u. a. Blumenladen, Kosmetik) hier vorhanden sind. Insgesamt ist der geplante Standortbereich Teil des innerstädtischen Hauptzentrums, welches gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf 2020 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Lage des Vorhabenstandortes und Umfeldnutzungen



Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Das weitere **Standortumfeld** ist überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen der bestehenden Einzelhandelslage im Bereich Am Ankerglasplatz / Ernst-Thälmann-Straße zu charakterisieren. So schließen sich unmittelbar nördlich der geplanten Liegenschaft die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe des Stadtzentrums Bernsdorf an: Lidl, Bäckerei, AWG, Rossmann, Pfenningpfeiffer, Friso, Fleischerei, Mobilfunk, Genussladen. Im Weiteren befinden sich beidseitig der Verkehrsachse Ernst-Thälmann-Straße diffuse, überwiegend wohngenutzte Grundstücke, wobei auch einzelne Gewerbebetriebe den Besitz durchmischen. Östlich und südlich befinden sich bewaldete Bereiche, wobei hier der ehemalige Bahndamm der Bahnstrecke Hoyerswerda – Königsbrück verläuft. Weiter östlich sind darüber hinaus landwirtschaftliche Flächen bzw. rd. 400 – 500 m entfernt auch weitere Siedlungsbereiche im Bereich August-Bebel-Straße vorhanden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes mit dem Pkw ist als sehr gut einzustufen. So befindet sich der Projektstandort Am Ankerglasplatz unmittelbar angrenzend an die zentrale Hauptverkehrsachse Ernst-Thälmann-Straße / Dresdener Straße / Hoyerswerdaer Straße (Bundesstraße B 97). Die B 97 übernimmt in diesem Zusammenhang wichtige innerstädtische Erschließungsfunktion der anliegenden Wohn- und Gewerbebereiche der Kernstadt. Darüber hinaus verbindet sie Bernsdorf mit dem Oberzentrum Hoyerswerda im Nordosten bzw. Schwepnitz und Königsbrück im Südwesten. Die **ÖPNV-Anbindung** ist über die Bushaltestelle „Bernsdorf-Mitte“, welche sich im Bereich des Stadtzentrums an der Ernst-Thälmann-Straße befindet, gewährleistet. Hier bestehen Busverbindungen u. a. nach Hoyerswerda, Königsbrück, Kamenz und Lauta. Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist durch straßenbegleitenden Gehwege entlang der Ernst-Thälmann-Straße bzw. aus den angrenzenden Wohngebietsstraßen (u. a. Breite Gasse, Lindenallee) gewährleistet.



Planstandort Am Ankerglasplatz



Lidl-Objekt nördlich des Planstandortes

GMA-Aufnahmen 2022

Für den Planstandort ist neben seiner **gesamstädtischen Versorgungsfunktion** für Bernsdorf auch eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.²² Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert. In aufgelockerten Siedlungsbereichen sind dagegen i. d. R. bis zu 700 bis 800 m Fußwegedistanz anzusetzen. Im ländlichen Bereich sind auch Entfernungen bis zu 2.500 m möglich.

²² Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.

In Anbetracht der dispersen Siedlungsstruktur der Kernstadt Bernsdorf, kann für das geplante Vorhaben am Ankerglasplatz eine Gehwegedistanz von 800 – 1.000 m als fußläufig akzeptable Entfernung angesetzt werden. Diese Distanz wird auch im EZK Bernsdorf 2020 festgelegt. So befinden sich **weite Teile der Kernstadt innerhalb dieses fußläufigen Radius um den geplanten Standort**. Diesbezüglich ergänzen die geplanten Lebensmittelmärkte von Edeka und Aldi die innerstädtische Hauptgeschäftslage und stärken diese. In diesem Zusammenhang wird hier der Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt weiter verdichtet, wobei eine Bündelung von Wegen ermöglicht wird. Durch die zentrale Stadtlage ist der Standort darüber hinaus auch mit allen Verkehrsträgern günstig zu erreichen.

2. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot wird gemäß LEP Sachsen 2013 wie folgt ausgeführt:

„Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Die Stadt Bernsdorf (Grundzentrum) verfügt **über ein kommunales Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2020. Diesbezüglich ist der Planstandort innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt gelegen (Hauptzentrum / Stadtzentrum). Entsprechend handelt es sich um eine städtebaulich integrierten Versorgungsstandort innerhalb des vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Kapitel I.2.3).

Weiterhin wird im LEP Sachsen 2013 als Grundsatz die **Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV** gefordert:

„G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“

Die **ÖPNV-Anbindung** ist am Standort gewährleistet, da eine Bushaltestelle im Bereich der Stadtmitte direkt am Planstandort gelegen ist.

Das Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen 2013 wird eingehalten.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes ist Ziel Z 2.3.2.4 des LEP Sachsen 2013 zu beachten. Demnach darf der Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Zunächst sind eine Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Marktanteilsberechnung, die Umsatzprognose und eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes. **Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wird eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.**

1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für das Planvorhaben kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes des geplanten Vorhabens werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- 
Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit der Betreiber usw.) und daraus zu erwartenden Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- 
Anziehungskraft des Makrostandortes Bernsdorf (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung)
- 
Erreichbarkeit des Standortes für potenzielle Kunden unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- 
Agglomerationseffekte der innerstädtischen Hauptgeschäftslage
- 
projektrelevante Wettbewerbssituation (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- 
Filialnetz der Betreiber Edeka und Aldi
- 
Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)²³
- 
Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Einbezug der o. g. Parameter ergeben sich für das Einzugsgebiet des **Planvorhabens** in Bernsdorf eine Untergliederung in zwei Zonen, und zwar der Zone I mit dem Stadtgebiet

²³ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Bernsdorf und der Zone II mit der Gemeinde Schwepnitz als Überlagerung des eigenen Nahbereiches zu dem von Königsbrück sowie den Gemeindeteilen Lieske und Weißig von Oßling (beide Ortsteile liegen unmittelbar südöstlich am Stadtrand von Bernsdorf in gleicher Entfernung zum Ortszentrum von Bernsdorf wie die nebenanliegenden Ortsteile). Schließlich ist auch Grünewald im Nordwesten von Bernsdorf zur Zone II mit hinzuzurechnen, da sich der nächstliegende vergleichbare Standort mit Nahversorgungsangeboten Ruhland erst in einer Entfernung von ca. 5 km befindet. Es werden **folgende Einwohnerzahlen** für das Einzugsgebiet zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Markt- bzw. Einzugsgebiet Standort „Stadtzentrum“ von Bernsdorf

Zone	Bereich	Einwohner
Zone I	Stadtgebiet Bernsdorf	6.278
Zone II	Schwepnitz, Gemeindeteile Lieske und Weißig von Oßling, Grünewald*	3.519
Einzugsgebiet insgesamt		9.797

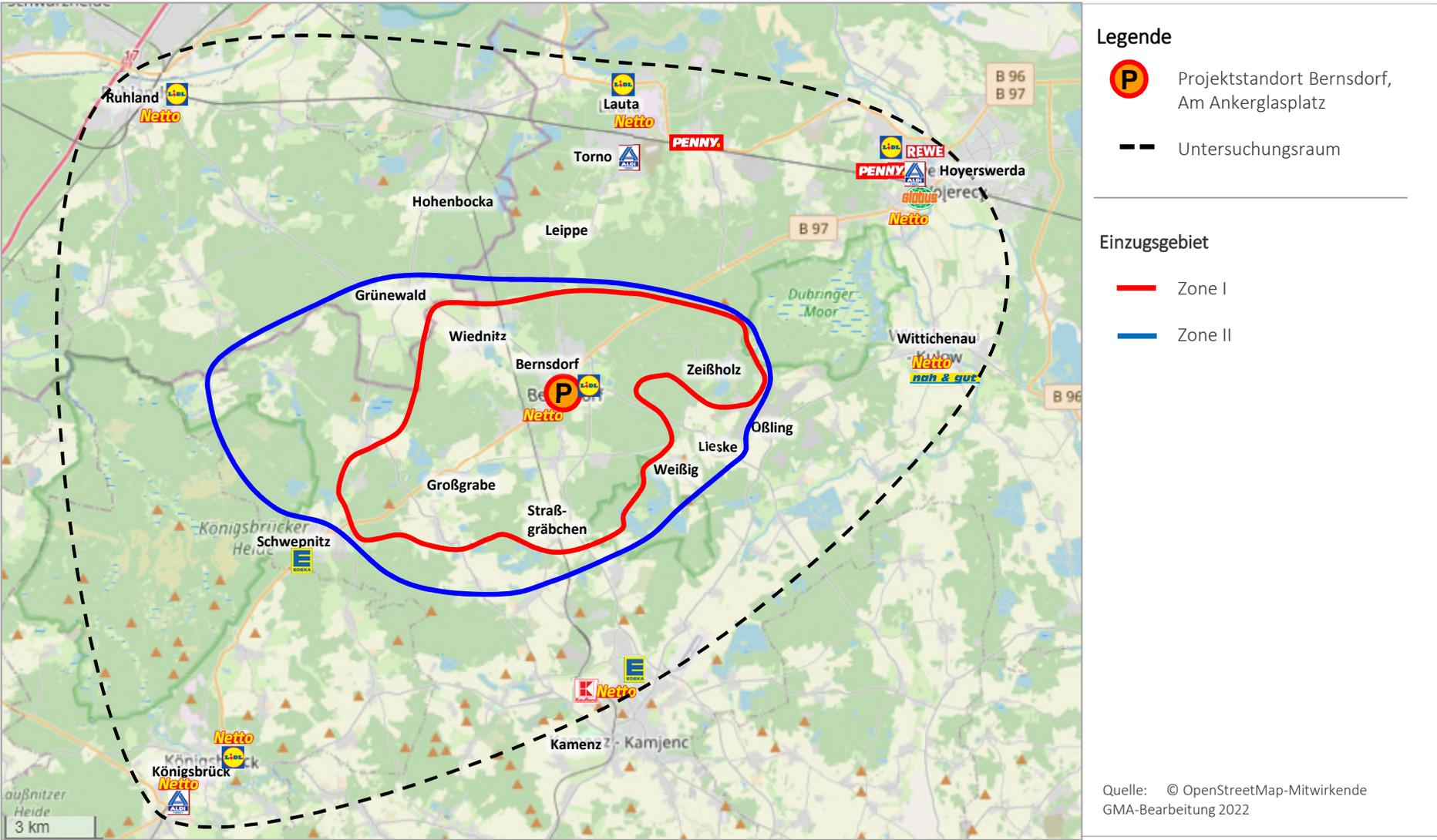
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 31.10.2022; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2022; GMA-Berechnungen 2023

*) Schwepnitz: 2.471 EW, Grünewald: 513 EW, Lieske und Weißig: 535 EW

Durch die geplanten Märkte von Edeka und Aldi in Bernsdorf am Standort Am Ankerglasplatz wird ein **Kerneinzugsgebiet** erschlossen, welches sich im Kern (**Zone I**) zunächst auf das gesamte Stadtgebiet von Bernsdorf erstreckt. Hier wird die höchste Marktdurchdringung erzielt. Dies ist zum einen auf die aus weiten Teilen der Kernstadt Bernsdorf auch fußläufige Erreichbarkeit bzw. die Erreichbarkeit per Fahrrad zurückzuführen. Ferner ist der Standort durch seine Lage an der B 97 auch aus dem gesamten Stadtgebiet bzw. den Ortsteilen verkehrlich sehr gut zu erreichen. In diesem Zusammenhang übernimmt die Bernsdorfer Straße / Straße des 9. Mai (Staatsstraße S 92) auch Zubringerfunktion aus Wiednitz. Der direkte ÖPNV-Anschluss über die Haltestelle „Bernsdorf-Mitte“ trägt ebenfalls zur hohen Kundenakzeptanz bei. Insgesamt wird durch die Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter und Discounter bzw. den Agglomerationseffekten der bestehenden Einzelhandelslage eine umfängliche Konzentration des Einzelhandels im Bereich des Hauptgeschäftszentrums erreicht, so dass die schon heute leistungsstarke Einzelhandelsagglomeration in ihrer Dominanz weiter gestärkt wird. Grundsätzlich kommt dem Einzelhandel der Kernstadt von Bernsdorf eine wichtige Versorgungsfunktion auch für die Ortsteile zu, die über keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen verfügen.

Zum **erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)** zählt darüber hinaus die südwestlich von Bernsdorf liegende Gemeinde Schwepnitz, die ebenfalls anteilig zum Nahbereich des Grundzentrums Bernsdorf zählt. Da **Schwepnitz** über einen eigenen Edeka-Supermarkt verfügt, werden die erzielbaren Marktanteile aber bereits deutlich schwächer ausgeprägt sein. Darüber hinaus zählen weitere umliegende Siedlungsbereiche u. a. von **Oßling** (Ortsteile Weißig, Lieske) ebenfalls faktisch zur Zone II des Einzugsgebietes von Edeka und Aldi in Bernsdorf.

Karte 2: Einzugsgebiet des Planvorhabens in Bernsdorf und projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Oßling verfügt nicht über eigene substanzuelle Lebensmittelangebote, wodurch für die unmittelbar an Bernsdorf angrenzenden Ortsteile Lieske und Weißig die überwiegende Orientierung nach Bernsdorf in Bezug auf die Nahversorgung gegeben ist. Gleiches gilt auch für die Gemeinde **Grünewald**, die bereits im Bundesland Brandenburg gelegen ist, aber den Standort Bernsdorf ebenfalls vergleichsweise schnell erreichen kann.

Das objektbezogene Einzugsgebiet ist damit grenzt sich demgegenüber nördlich mit der Stadtgrenze von Bernsdorf ab, da bereits im nächstliegenden Ortsteil Torno der Gemeinde Lauta ein Aldi verortet ist und selbst die Bewohner von Leippe sich weiterhin in ihrem eigenen Wohnort dahin orientieren werden. Ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebietes des Planvorhabens ins Umland bzw. über Zone II hinaus ist deshalb nicht die Berechnung der gebundenen Kaufkraftpotenziale einzubeziehen bzw. lediglich als nicht zu verortender Streuumsatz zu definieren.

Schließlich ist auch die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Wettbewerb in den umliegenden Städten mit eigenen leistungsfähigen Lebensmittelmarktstandorten (vgl. Kapitel V.1.2) bzw. auch die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betriebliche Marktgebiet des Planvorhabens in Bernsdorf begrenzen. Dieses Gebiet wird als Zone III lediglich als (erweiterter) Untersuchungsraum definiert (vgl. Karte 2), aus welchem geringfügige Rückholeffekte zu erwarten sind. Rückholeffekte sind „zurückgeholte“ Kaufkraftpotenziale, die i.d.R. von Kunden aus dem Einzugsgebiet bisher in das erweiterte Gebiet bis nach Hoyerswerda, Kamenz, Lauta, Königsbrück oder Ruhland auf Grund höherer Magnetwirkung dort befindlicher Lebensmittelanbieter abfließen (u.a. Globus, Kaufland).

Darüber hinaus sind u. a. durch Pendler (Lage an der Bundesstraße B 97) gewisse Kundenzuführungseffekte von außerhalb des Einzugsgebietes anzunehmen. Die Gruppen Rückholeffekte aus dem Untersuchungsraum sowie Pendler werden im Rahmen von **Streuumsätzen** bei der Umsatzprognose abgebildet, welche in Summe mit einem prognostizierten Umsatzanteil des Planumsatzes mit regelmäßig 3% lediglich einen geringfügigen absoluten Wert ausmachen (s. dazu Berechnung laut Tabelle 2 und 3).

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.370.²⁴

Bezogen auf das Vorhaben in Bernsdorf, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.445 €.²⁵

²⁴ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²⁵ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²⁶ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Bernsdorf bei 84,7 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den Umlandgemeinden liegt das Kaufkraftniveau zwischen 88,6 (Schwepnitz) und 89,3 (Ortsteile von Oßling, Grünewald). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** somit auf ca. **20,6 Mio. €**. Davon entfallen auf

-  Zone I: ca. 13,0 Mio. €
-  Zone II: ca. 7,6 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit **Randsortimenten** aus dem Nonfood I und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen bei Edeka in der avisierten Größe bei ca. 15 % und bei Aldi bei ca. 20 %.

3. Umsatzprognose für das Planvorhaben

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²⁷ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Planvorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Der erzielbare Umsatz ist dabei neben der Höhe des Kaufkraftniveaus und damit des relevanten Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet v. a. auch von der Wettbewerbsdichte abhängig. Eine weitere Grundlage bilden die durchschnittlichen Marktanteile der unterschiedlichen Betriebsarten (vgl. Kapitel I.3.), die vor dem Hintergrund der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen (u. a. Kaufkraft, Standortbedingungen, Angebotssituation etc.) zu gewichten sind.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische **Umsatzherkunft** des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des geplanten Marktes. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch den geplanten Markt generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dessen Markteintritt neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2. ausführlich behandelt.

Die für das Vorhaben in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets erzielbaren Marktanteile hängen neben den **Standortrahmenbedingungen auch von betreiber- und betriebstypenspezifischen Besonderheiten** ab. So ist grundsätzlich davon auszugehen, dass im näheren Umfeld

²⁶ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Ausgaben des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

²⁷ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

bzw. in Zone I des Einzugsgebietes höhere Abschöpfungsquoten erreichbar sind, die mit zunehmender Distanz bzw. steigendem Entfernungswiderstand und der Überlagerung durch die Einzugsgebiete benachbarter Einzelhandelsstandorte sinken.

Für Edeka wird von einem relativ hohen Marktanteil (ca. 30 %) ausgegangen, da lediglich im Einzugsgebiet Zone II mit dem Lebensmittel-Markt in Schwepnitz ein firmengleiches Angebot besteht, dieses jedoch in seiner Dimension und Ausstrahlung viel geringer wirkt. Ähnliches trifft für Aldi zu, da sich hier kein Wettbewerber im EG Zone II befindet. Beide relativ hohen Marktanteile resultieren letztlich auch daraus, dass in der **Agglomeration mit Lidl, Rossmann, AWG und Pfennigpfeiffer im Stadtzentrum von einer gegenseitigen „Befruchtung“** in der **Frequentierung der Märkte** auszugehen ist. Wer einmal in das Stadtzentrum von Bernsdorf kommt, wird auch zu Kopplungskäufen animiert.

3.1 Umsatzprognose Edeka

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten **Edeka-Lebensmittelmarkt mit ca. 1.900 m² VK** (inkl. Backshop) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²⁸

Tabelle 3: Umsatzprognose Edeka mit 1.700 m² VK (ohne Backshop)

Sortiment Kundenherkunft	Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel			Randsortimente* Umsatz in Mio. €	insgesamt Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €			
Zone I**	13,0	29 – 30	3,8	0,7	4,5	75
Zone II	7,6	14 – 15	1,1	0,2	1,3	22
Einzugsgebiet	20,6	24	4,9	0,9	5,8	97
Streukunden***			0,1 – 0,2	< 0,1	0,2	3
Summe			5,0 – 5,1	0,9	6,0	100

* Der Umsatzanteil für Randsortimente, d.h. Nonfood I und II (inkl. Drogerie/Sanitär), beträgt beim Anbieter Edeka ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

** Basis: Bevölkerung laut 7. Regionalisierter Bev.-prognose für das Jahr 2030 (6.180 EW)

*** Streukundenanteil aus Rückholeffekten Untersuchungsraum und Pendlern

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den Edeka-Lebensmittelmarkt (ohne Backshop) in seiner geplanten Größe ist somit nach gutachterlicher Einschätzung ein **Umsatzleistung von ca. 6,0 Mio. €** zu prognostizieren. Von der Umsatzerwartung entfallen ca. 5,0 – 5,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € auf den Nonfoodbereich. Für die durch den Backshop erzielten Umsätze sind max. 0,2 – 0,3 Mio. € pauschal anzusetzen, wobei davon ein Teil des Umsatzes auf den Cafébereich entfallen wird, der nicht dem Einzelhandel, sondern der Gastronomie zuzuordnen ist. Mit einem prognostizierten Marktanteil von ca. 29 – 30 % in Zone I kommt dem geplanten Edeka-Markt eine bedeutende Grunds- und Nahversorgungsfunktion aber – trotz seiner Alleinstellung als Lebensmittelvollsortimenter – dennoch keine marktbeherrschende Position zu. In Zone II ist aufgrund der zunehmenden Entfernung und der intensiveren Wettbewerbssituation nur noch mit einem Marktanteil von ca. 14 – 15 % zu rechnen. Zusätzlich wird für den Edeka-Markt ein Streuumsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes von ca. 3 % angesetzt. Diese Streuumsätze werden u. a. durch Pendler (Lage an der Bundesstraße) generiert (vgl. Erläuterungen dazu Pkt. IV 1.).

²⁸ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x max. erzielbarer Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Flächenleistungen²⁹ heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität von Edeka bei ca. 5.130 € / m² VK³⁰ für eine durchschnittliche Marktgröße von 1.293 m². Für den Umsatz des geplanten Edeka-Marktes in Bernsdorf ist die auf den Supermarkt bezogene Verkaufsfläche mit 1.700 m² zugrunde zu legen. Die übrigen 200 m² sind dem an den Verkaufsbereich angeschlossenen, jedoch separat fungierenden Backshop bzw. Café mit großzügigem Sitzbereich zuzurechnen. Der Edeka-Markt liegt auf einem Umsatz-Niveau, welches sich aus dem maximal erzielbaren Marktanteil resp. Umsatzprognose bei dem begrenztem Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet ergibt. Die Flächenleistung des reinen Edeka-Marktes beträgt somit rd. 3.530 € / m² VK. Diese Flächenleistung ist als unterdurchschnittlich für Edeka-Märkte einzuordnen, da der Umsatz auf einer für Supermärkte relativ groß geplanten Verkaufsfläche von 1.700 m² realisiert werden soll. Außerdem ist das relativ niedrige Kaufkraftniveau in der ländlich geprägten Region zu beachten (<85% vom Bundesdurchschnitt), was sich auf die Akzeptanz von Lebensmittelangeboten mit qualitativ höherem Niveau durchaus auswirkt. Schließlich ist der leistungsstarke Lidl-Markt in unmittelbarer Nachbarschaft zu beachten, der weiterhin große Umsatzpotenziale an sich binden wird und damit auf die Flächenleistung im geplanten Edeka- sowie Aldi-Markt Einfluss hat.

Die Flächenleistung ist lediglich das Ergebnis der Umsatzprognose, die sich einerseits aus dem Kaufkraftpotenzial sowie maximal erzielbarem Marktanteil in Bernsdorf und im Einzugsgebiet, aus der Beachtung der Wettbewerbsintensität, also dem Abgleich mit dem ebenfalls bestehenden Wettbewerbsstandorten und deren Kaufkraftbindung ergibt. Die prognostizierte Umsatzleistung stellt somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar, welche auf einer überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimension basiert. Damit wird zur Prüfung der Auswirkungen der worst-case-Ansatz gewählt.

3.2 Umsatzprognose Aldi

Für den **geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounter** mit einer avisierten Verkaufsfläche von ca. 800 m² ist der Umsatz anhand des Marktanteilkonzepts wie folgt zu prognostizieren:

Tabelle 4: Umsatzprognose Aldi mit ca. 800 m² VK

Kundenherkunft \ Sortiment	Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel			Randsortimente* Umsatz in Mio. €	insgesamt Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €			
Zone I**	13,0	18 – 19	2,4	0,6	3,0	74
Zone II	7,6	9	0,7	0,2	0,9	23
Einzugsgebiet	20,6	14	3,1	0,9	3,9	97
Streukunden***			0,1	<< 0,1	0,1	3
Summe			3,2	0,8 – 0,9	4,0 – 4,1	100

* Der Umsatzanteil für Randsortimente, d.h. Nonfood I und II (inkl. Drogerie/Sanitär), beträgt bei Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen

** Basis: Bevölkerung laut 7. Regionalisierter Bev.-prognose für das Jahr 2030 (6.180 EW)

*** Streukundenanteil aus Rückholeffekten Untersuchungsraum und Pendlern

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

²⁹ Umsatz pro m² Verkaufsfläche pro Jahr

³⁰ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023; Werte für 2021, S. 35

Für den **geplanten Aldi-Markt** mit ca. 800 m² VK lässt sich eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,0 – 4,1 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,9 Mio. € auf Randsortimente. Im Hinblick auf die erzielbare Umsatzleistung des Aldi-Marktes ist diese etwas geringer als im Falle von Edeka einzustufen. So steht Aldi u. a. mit dem unmittelbar benachbarten Systemwettbewerber Lidl im direkten Wettbewerb, so dass der erzielbare Marktanteil in Zone I nur bei ca. 18 – 19 % liegt. In Zone II wird noch ein Marktanteil von ca. 9 % zu erwarten sein. Der Streuumsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes liegt insgesamt ebenfalls bei ca. 3 %.

Auch bei der Bewertung der **wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des geplanten Aldi-Marktes sind Vergleichskennziffern heranzuziehen. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020 / 2021 liegt die durchschnittlichen Flächenproduktivität von Aldi Nord bei ca. 6.620 € / m² VK. Der geplante Aldi-Markt in Bernsdorf weist nach gutachterlicher Einschätzung eine Flächenleistung i. H. von rd. 5.060 € / m² VK auf und liegt damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Auch hier sind höhere Umsatzleistungen aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials, des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus und der unmittelbaren Wettbewerbssituation insbesondere mit dem am Standort befindlichen Lidl-Markt im Einzugsgebiet nicht zu erwarten (vgl. auch Aussagen zur Umsatzprognose von Edeka oben).

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das **Kongruenzgebot** lt. LEP Sachsen 2013 sagt aus, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen müssen. Dabei sind auch das **raumordnerische Konzentrationsgebot** und das **Beeinträchtigungsverbot** zu beachten.

Kongruenzgebot

„Z 2.3.2.4: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“

Für das Projekt am Standort Am Ankerglasplatz in Bernsdorf ist auf die **Gesamtwirkung des Vorhabens** einzugehen. So wirkt die Einzelhandelsagglomeration inkl. der schon bestehenden Anbieter als Ganzes, was sich bei der Einzugsgebietsabgrenzung bemerkbar macht. Weiterhin sind die Wirkungen von Aldi und Edeka in ihrer Gesamtheit zu betrachten, was eine **kumulierte Prüfung beider Märkte erforderlich** macht. So erwirtschaftet des **Gesamtvorhaben einen Umsatz von ca. 10,0 – 10,1 Mio. €**, davon ca. 8,2 – 8,3 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich.

Basierend auf dem ermittelten Einzugsgebiet sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Die Stadt Bernsdorf ist gemäß des regionalen Entwicklungsplans Oberlausitz-Niederschlesien als **Grundzentrum** ausgewiesen. Demnach obliegt der Stadt die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung im gem. Regionalplan zugewiesenen Verflechtungsbereich.

- /// Der **regionalplanerische Nahbereich** umfasst neben dem Stadtgebiet von Bernsdorf auch anteilig die Gemeinde Schwepnitz. Insgesamt werden **rd. 85 % des Vorhabenumsatzes** (ca. 7,2 – 7,3 Mio. €) mit Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich von Bernsdorf erwirtschaftet.³¹
- /// Etwa 15 % (ca. 1,8 Mio. €) stammen aus **Umlandgemeinden**, die zum **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsvorhabens in Bernsdorf gehören (u. a. Teile von Oßling, Grünewald). Da die Kaufkraftumlenkung des Gesamtvorhabens aus den Umlandgemeinden des Einzugsgebietes jedoch nur Ortsteile im Südosten betrifft, sind diese in Bezug auf die Gesamtkaufkraft des Ortes Oßling als moderat einzustufen.
- /// Etwa 3 % (ca. 0,3 Mio. €) sind darüber hinaus nicht räumlich zuordenbare **Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes**, was v. a. die Lage des Planstandortes an der regional bedeutsamen Bundesstraße B 97 zurückzuführen ist.
- /// Insgesamt stammt damit der **deutlich überwiegende Umsatzanteil (ca. 85 %)** aus dem Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes Bernsdorf. Entsprechend wird der regionalplanerische Nahbereich nicht wesentlich überschritten.

Das Kongruenzgebot wird demnach erfüllt.

³¹ Umsatzherkunft aus Zone I Bernsdorf: ca. 7,2 – 7,3 Mio. €, Umsatzherkunft aus Schwepnitz: ca. 1,1 Mio. €

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur **Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes** ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Bernsdorf bzw. im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Einzelhandelssituation in Bernsdorf bzw. im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Januar 2022 durch eine **Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe** untersucht. Als Wettbewerber für Edeka und Aldi gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / Große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

In den **Zonen I und II des Einzugsgebietes** ist im **Lebensmitteleinzelhandel** auf nachfolgende größere Anbieter (Lebensmittelmärkte > 400 m² VK) hinzuweisen (vgl. Karte 2 in Kapitel IV.1):

Bernsdorf³²

- /// Lidl, Am Ankerglasplatz (ZVB Stadtzentrum Bernsdorf)
- /// Netto Marken-Discount, Dresdener Straße

Schwepnitz

- /// EDEKA, Dresdner Straße.

Insgesamt sind innerhalb des Einzugsgebietes somit drei strukturprägende Lebensmittelmärkte als Wettbewerber zu identifizieren. Der in Bernsdorf ansässige **Diska-Markt, Wittichenauer** Straße (ca. 750 m² VK) wird im Zuge der geplanten Edeka-Ansiedlung schließen und ist als Wettbewerber entsprechend nicht zu berücksichtigen.

- /// Das **Grundzentrum Bernsdorf** verfügt aktuell lediglich über ein Angebot im Lebensmitteldiscountbereich (Lidl, Netto, derzeit noch diska). Daher wird der geplante Aldi-Lebensmitteldiscounter hier stärkere Wettbewerbswirkungen hervorrufen. Hingegen ist aktuell kein Lebensmittelvollsortimenter in Bernsdorf vorhanden. Hier wird es dem geplanten Edeka-Supermarkt gelingen, bisher abfließende Kaufkraft im Lebensmittelvollsortimentsbereich zukünftig innerhalb des Grundzentrums wohnortnah zu binden.
- /// Darüber hinaus auf den Edeka-Markt in **Schwepnitz** hinzuweisen, der hier im Wesentlichen die Grundversorgung für den Ort sicherstellt.

³² ohne Diska-Markt, Wittichenauer Straße. Dieser schließt im Zuge des Planvorhabens.

- 
 Weiterhin bestehen sowohl in Zone I als auch Zone II mehrere **kleinflächige Lebensmittelbetriebe** (u. a. Getränkeanbieter, Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter), welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen.

Zusammenfassend ist die Einzelhandelsausstattung bei Lebensmittelmärkten in Bernsdorf bzw. im Einzugsgebiet aktuell nur als moderat zu bezeichnen. Die geplante Ansiedlung von Edeka und Aldi führt somit zu einer Stärkung des Einzelhandelsangebotes, zumal sich beide im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Bernsdorf befinden werden. So ist nach deren Realisierung von einer Erhöhung der Kunden- bzw. Kaufkraftbindung der Einwohner im Stadtzentrum auszugehen. Demgegenüber können bestehende Kaufkraftabflüsse aus Bernsdorf und dessen Einzugsgebiet und damit die fehlende Kaufkraftbindung für ein starkes Ortszentrum künftig in gewissem Maße eingedämmt werden, so dass Umsatzanteile von Edeka / Aldi nicht innerhalb des Einzugsgebietes, sondern gegenüber den Handelsplätzen außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum wirksam werden (vgl. Kapitel V.1.2).

1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen auch noch wettbewerbliche Wirkungen von den Lebensmittelanbietern außerhalb des Einzugsgebietes im **Untersuchungsraum** aus. Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit umliegenden Städten bzw. Gemeinden, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden.

Diesbezüglich konnten u. a. aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit, den derzeitigen Kaufkraftströmen, den Angebotsstrukturen in den umliegenden Orten und der zu erwartenden Ausstrahlungskraft des Neubaus von Edeka und Aldi in Bernsdorf die umliegenden Städte / Gemeinden mit eigenen Lebensmittelmarkt-Standorten dem **Untersuchungsraum** zugeordnet werden (vgl. Karte 2): Hoyerswerda³³, Kamenz³⁴, Königsbrück, Lauta, Ruhland (Land Brandenburg) und Wittichenau. Die genannten Kommunen befinden sich im Bernsdorfer Umland und zählen aufgrund ihres Einzelhandelsbesatzes partiell auch das Einzugsgebiet des Planvorhabens in Bernsdorf, Am Ankerglasplatz, zu ihrem Vertriebsbereich. Hier sind folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 m² VK zu nennen.

Hoyerswerda

- 
Aldi, Teschenstraße (ZVB Altstadt)
- 
Rewe, Teschenstraße (ZVB Altstadt)
- 
Netto Marken-Discount, Wittichenauer Straße
- 
Penny, Sandwäsche
- 
Penny, Hoffmann-von-Fallersleben-Straße
- 
Lidl, Schulstraße
- 
Globus SB-Warenhaus, Kamenzer Bogen

³³ Stadtgebiet westlich der Schwarzen Elster inkl. der Altstadt.

³⁴ Stadtgebiet nördlich der Schwarzen Elster / Oststraße.

Kamenz

- // Netto Marken-Discount, Siedlungsweg
- // Edeka, Siedlungsweg
- // Kaufland, An der Windmühle

Königsbrück

- // Netto, Kornweg
- // Aldi, Birkenweg
- // Netto, Weißbacher Straße
- // Lidl, Weißbacher Straße

Lauta

- // Lidl, Senftenberger Straße
- // Netto, Mittelstraße
- // Aldi, Friedensstraße, ZVB Friedensstraße

Ruhland

- // Netto, Elsterbogen
- // Lidl, Berliner Straße

Wittichenau

- // nah & gut, Markt (faktischer ZVB Stadtmitte)
- // Netto Marken-Discount, Kamenzer Straße.

Insgesamt wirken diese Standorte von Lebensmittelmärkten als begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes in Bernsdorf. Ferner profitieren die genannten Lebensmittelmärkte derzeit z. T. von Kaufkraftzuflüssen aus dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Bernsdorf und sind von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes der Untersuchung werden **nur die genannten Hauptwettbewerber des engeren Untersuchungsraum** bei den späteren Umsatzumverteilungen berücksichtigt, nicht aber sonstige kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerk, Spezialgeschäfte) außerhalb des Einzugsgebietes, da diese keine wesentlichen Konzept- bzw. Einzugsgebietsüberschneidungen mit den geplanten Lebensmittelmärkten in Bernsdorf aufweisen.

1.3 Wettbewerbssituation in den zentralen Versorgungsbereichen

Bei der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes ist zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt bzw. in den umliegenden Kommunen auftreten. Insofern ist zunächst für Bernsdorf bzw. die Städte im Untersuchungsraum zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen.

- // Für die Stadt **Bernsdorf** (Oberlausitz) existiert ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Juni 2020. Dieses definiert das **Stadtzentrum** als einzigen zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Die Einzelhandelsstruktur ist heterogen ausgeprägt und weist Fach-

märkte und Fachgeschäfte mehrerer Branchen auf. Ein zentrales Element ist die Einzelhandelsagglomeration westlich der Ernst-Thälmann-Straße im Bereich Am Ankerglasplatz. Die ansässigen Betriebe sind in vier größeren Gewerbeimmobilien untergebracht und mehrheitlich um einen gemeinsam genutzten Parkplatz angeordnet. Als Magnetbetriebe des Hauptzentrums sind aktuell Lidl, AWG und Pfennigpfeiffer zu nennen. Ergänzt wird der Geschäftsbesatz des zentralen Versorgungsbereichs durch Komplementärnutzungen u. a. aus Gastronomie, Banken und konsumnahen Dienstleistungen. Trotz einzelner Leerstände in den Randbereichen ist das Stadtzentrum als insgesamt stärkste Einzelhandelsagglomeration der Stadt zu werten, wobei mehrere Betriebe des Nahrungs- und Genussmittelbereichs sowie ein Drogeriefachmarkt die Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich sichern. Mit der geplanten **Entwicklung von Edeka und Aldi innerhalb eben dieses zentralen Versorgungsbereichs** der Stadt Bernsdorf wird die Handelslage weiter gestärkt und die Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt ausgebaut.

- Die südwestlich von Bernsdorf liegende Gemeinde **Schwepnitz** weist im Bereich Dresdner Straße / Schulstraße mehrere Einzelhandels- und Komplementärbetriebe (u. a. Blumenladen, Frisör, Gemeindeverwaltung, Apotheke, Sparkasse) auf, wobei der Bereich nicht über einen leistungsstarken Einzelhandelsmagneten verfügt. Eine aus Einzelhandelsicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung ist nicht zu attestieren. Der ortsansässige Edeka-Markt befindet sich diesbezüglich außerhalb der Ortsmitte an der Dresdner Straße und übernimmt hier wesentliche Grundversorgungsfunktionen für die Gemeinde.
- Für die weiteren Siedlungsbereiche bzw. Gemeinden innerhalb des Einzugsgebietes (**Oßling, Grünewald**) sind keine zentralen Versorgungsbereiche anzuerkennen.

Im **Untersuchungsraum** stellt sich die Situation hinsichtlich zentraler Versorgungsbereich wie folgt dar.

- Die Stadt **Hoyerswerda** verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008, in dem insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt sind. Innerhalb des Untersuchungsraumes, der das Stadtgebiet westlich der Schwarzen Elster umfasst, ist der zentrale Versorgungsbereich Altstadt gelegen. Der Bereich erstreckt sich um den historischen Stadtkern entlang der Kirchstraße über den Markt bis zum neu errichteten Einzelhandelskomplex an der Alten Berliner Straße. Hier ist auf die großflächigen Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe sowie einen Drogeriefachmarkt hinzuweisen. Im Weiteren ist der Geschäftsbesatz der Altstadt überwiegend kleinteilig ausgeprägt und weist zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte in den Erdgeschosslagen auf. Insgesamt besteht somit eine stabile Angebotssituation, wobei die prägenden Magnetbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelbereichs am Fachmarktstandort Rewe / Aldi / dm leistungsfähig aufgestellt sind. Eine Vorschädigung liegt nicht vor.
- Für die Stadt **Wittichenau** ist im Umfeld des Marktes der gewachsene Stadtkern zu sehen. Neben Fachgeschäften ist hier u. a. auf den Anbieter nah & gut hinzuweisen, so dass der Bereich eine gewisse gesamtstädtische Versorgungsbedeutung innehat. Es handelt sich somit aus faktischer Sicht um den einzigen zentralen Versorgungsbereich der Stadt, wenngleich die Leistungsfähigkeit des nah & gut-Marktes eingeschränkt ist.
- Die Stadt **Kamenz** verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2021, welches als einzigen zentralen Versorgungsbereich der Stadt die Einkaufsinnenstadt im Bereich

der Stadtmitte ausweist. Im Hinblick auf die Wirkungen des Planvorhabens in Bernsdorf ist allerdings lediglich das nördliche Stadtgebiet dem Untersuchungsraum zuzuschlagen (vgl. Kapitel V.1.2). Die hier vorhandenen Lebensmittelmärkte (Kaufland, Netto, Edeka) sind diesbezüglich keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Ungeachtet dessen dienen die drei genannten Märkte z. T. der wohnortnahen Versorgung bzw. der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Kamenz.

- /// Die Stadt **Königsbrück** verfügt über einen historisch gewachsenen Stadtkern im Bereich Markt / Alte Poststraße / Querstraße / Weißbacher Straße. Da dem Standortbereich allerdings ein frequenzerzeugender Magnetbetrieb fehlt, kann der Bereich aktuell nicht die Funktion eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs übernehmen. Der hier vorhandene kleinteilige Geschäftsbesatz (u. a. Blumenladen, Sanitätshaus, Apotheke) wird durch Komplementärnutzungen (u. a. Gastronomie, Sparkasse, Touristinfo) ergänzt. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte der Stadt befinden sich dagegen außerhalb des historischen Stadtkerns und übernehmen hier Nah- und Grundversorgungsfunktion für Königsbrück.
- /// Eine ähnliche Situation ist auch für die Stadt **Ruhland** zu konstatieren, wobei die gewachsene Stadtmitte im Bereich Markt / Bahnhofstraße / Dresdener Straße lediglich Fachgeschäftsbesatz ergänzt um Komplementärnutzungen aufweist. Die prägenden Lebensmittelmärkte befinden sich außerhalb des Stadtkerns im Bereich Berliner Straße / Elsterbogen (u. a. Lidl, Netto) und sichern hier die verbrauchernahe Grundversorgung von Ruhland ab.
- /// Die Kleinstadt **Lauta** hat derzeit kein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept. Aufgrund der tatsächlichen heutigen Situation konnte im **Bereich Friedensstraße / Oststraße ein faktisches Nahversorgungszentrum** aufgrund der vorhandenen Einzelhandels- und Komplementärausstattung identifiziert werden. Hier ist um den Magnetbetrieb Aldi eine Konzentration u. a. aus Einzelhandel (u. a. Getränkemarkt, Fleischerei, Textilgeschäft, Schreibwaren) sowie Komplementärnutzungen (u. a. Arztpraxis, Finanzdienstleistung) vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht ist der Bereich stabil aufgestellt und weist keine Vorschädigung auf.

1.4 Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

Nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend die **Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum dar.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum

Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)*	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet	4.930	15	17,2	15
Bernsdorf	3.650	11	12,7	11
<i>davon ZVB Bernsdorf**</i>	<i>1.750</i>	<i>5</i>	<i>6,7</i>	<i>6</i>
<i>sonstige Lagen in Bernsdorf</i>	<i>1.900</i>	<i>6</i>	<i>5,9</i>	<i>5</i>
Oßling	210	1	0,7	1
Schwepnitz	1.070	3	3,9	3
Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes***	27.530	85	100,8	85
Hoyerswerda	13.490	42	46,9	40
<i>davon ZVB Altstadt</i>	<i>2.280</i>	<i>7</i>	<i>8,8</i>	<i>7</i>
Kamenz	4.865	15	17,8	15
Königsbrück	3.050	9	12,4	10
Lauta	3.155	10	12,4	7
<i>davon ZVB Friedensstraße</i>	<i>1.065</i>	<i>3</i>	<i>4,1</i>	<i>3</i>
Wittichenau	1.320	4	4,5	4
<i>davon ZVB Stadtmitte</i>	<i>620</i>	<i>2</i>	<i>2,0</i>	<i>2</i>
Ruhland	1.650	5	6,7	6
Untersuchungsraum insgesamt	32.460	100	118,0	100

* Umsatz um Nonfood-Anteile bereinigt; ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

** bereits ohne diska-Markt, der im Zuge der Neuplanung schließt

*** nur strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 m² VK

GMA Erhebung und Berechnung 2022

2. Prognose und Bewertung der Umsatzverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die **Attraktivität der jeweiligen** Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Darüber hinaus sind auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- /// die **aktuelle Einzelhandelsausstattung im** Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum und den zentralen Versorgungsbereichen und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- /// die **aktuellen Kaufkraftströme** im Untersuchungsraum bzw. Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse.

Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel. Weitere Anhaltspunkte können grundsätzlich auch die Distanz zu betroffenen Standortlagen und ein Verkaufsflächenvergleich liefern.

Für das Planvorhaben in Bernsdorf ist eine **Gesamtbetrachtung im Hinblick auf die Ausstrahlungskraft** vorzunehmen. So wirkt der Einzelhandelsstandort Am Ankerglasplatz inkl. der schon vorhandenen Anbieter als Ganzes, was bei der Einzugsgebietsabgrenzung berücksichtigt wurde. Weiterhin sind Synergieeffekte zu beachten, welche auf die kombinierte Entwicklung der geplanten Betriebe und Sortimente zurückzuführen sind.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die **Bewertung des Planvorhabens** am Standort Ankerglasplatz in Bernsdorf werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- / Der geplante **Edeka-Supermarkt** wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.700 m² (ohne Backshop/Café) nach gutachterlicher Einschätzung eine **Umsatzleistung von ca. 6,0 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 5,0 – 5,1 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,9 – 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dabei sind bereits die Umsätze des geplanten Bäckerei-Cafés i. H. von ca. 0,2 – 0,3 Mio. €³⁵ inkludiert.
- / Für den geplanten **Aldi-Markt** mit ca. 800 m² VK ist aus Gutachtersicht ein **Umsatz von ca. 4,0 – 4,1 Mio. €** zu unterstellen. Davon entfallen rd. 3,2 – 3,3 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- / Für die Untersuchung der Auswirkungen des **Gesamtvorhabens** sind die vorstehend dargelegten Umsatzerwartungen der Anbieter zu addieren. Gemeinsam werden die geplanten Märkte von Edeka und Aldi demnach einen **Gesamtumsatz von ca. 10,0 – 10,1 Mio. €** zu erwarten haben. Hiervon entfallen ca. 8,2 – 8,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,8 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
- / Im Zuge der Entwicklung des Planvorhabens ist **seitens der Edeka-Gruppe geplant**, den im Jahr 2020 in Bernsdorf eröffneten **Diska-Markt an der Wittichenauer Straße zu schließen**. Eine Nachnutzung im Lebensmittelbereich ist hier seitens der Edeka auszuschließen, so dass der Bestandsumsatz des Diska-Marktes vollumfänglich wieder am Markt frei wird und dieser zu großen Anteilen vom Planvorhaben absorbiert werden wird. Da der Diska-Markt (ca. 750 m² VK) heute ein allein auf Bernsdorf fokussiertes Einzugsgebiet erschließt, ist ferner davon auszugehen, dass evtl. nicht durch das Planvorhaben gebundene Umsätze auch den anderen in Bernsdorf bestehenden Anbietern (u. a. Lidl, Netto) zugutekommen, wobei sich diese perspektivischen Umsatzzuwächse wirkungsmildernd bei den Umsatzumverteilungen infolge des Projektvorhabens Am Ankerglasplatz äußern. Per Saldo ist somit der Bestandsumsatz des Diska-Marktes i. H. von ca. 3,0 Mio. € (davon ca. 2,5 – 2,6 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich) wirkungsmildernd anzurechnen.

35

Ohne gastronomische Umsätze.

- / Es verbleibt somit ein **Umsatzanteil von ca. 7,0 – 7,1 Mio. €** (davon ca. 5,7 – 5,8 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich), der per Saldo infolge des Projektvorhabens von Edeka / Aldi gegenüber dem Wettbewerb erwirtschaftet werden muss. Dieser geht vollumfänglich in die Umsatzumverteilungsberechnungen ein.
- / Bezüglich den **Randsortimenten** (Nonfood I und II) von Edeka und Aldi stammen diese aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen und stellen einen verhältnismäßig kleinen Umsatzanteil am Gesamtumsatz. Aufgrund der Sortimentsstreuung verteilen sich mögliche Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern im Einzugsgebiet bzw. auch im Umland. Allerdings ist davon auszugehen, dass insbesondere wiederum die Randsortimente betriebstypenähnlicher Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels stärker betroffen sein werden und weniger betriebstypenfremde Anbieter wie Fachgeschäfte.

Im Detail sind **folgende Umsatzumverteilungen** durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* in Mio. €*	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Diska-Markt	--	2,5 – 2,6	--
	Einzugsgebiet (Zone I und II)	17,1	2,1 – 2,2	12 – 13
	Bernsdorf	12,7	1,8	14
	...davon ZVB Bernsdorf	6,7	1,3	19
	...davon sonstige Lagen in Bernsdorf	5,9	0,5 – 0,6	9 – 10
	OT Weissig und Lieske von Oßling	0,5	< 0,1	n. n.
	Schwepnitz	3,9	0,3	8
	Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes	100,8	3,6	3 – 4
	Hoyerswerda	46,9	1,9	4
	...davon ZVB Altstadt	8,8	0,4	4 – 5
	Lauta	12,4	0,4	3
	...davon ZVB Friedensstraße	4,1	0,4	9 – 10
	Kamenz	17,8	0,9	5
	Königsbrück	12,4	0,4	3
	Untersuchungsraum insgesamt	117,9	5,7 – 5,8	5
Umsatz Planvorhaben im Lebensmittelbereich		--	8,2 – 8,3	--
Nichtlebens- mittelbereich	Umsatz bestehender Diska-Markt	--	0,4 – 0,5	--
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	--	1,3 – 1,4	--
	Umsatz Planvorhaben im Nichtlebensmittelbereich	--	1,8	--
Umsatz Planvorhaben insgesamt		--	10,0 – 10,1	--

n.n. = nicht nachweisbar, da Umsatzumverteilung unter 0,1 Mio. €

ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Berechnungen 2023

2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind **folgende städtebaulichen Auswirkungen** durch das Vorhaben von Edeka / Aldi zu erwarten:

- /// Insgesamt werden bei einem derzeitigen Umsatz der **betroffenen Wettbewerber im** Untersuchungsraum i. H. von ca. 118,0 Mio. € ca. 5,7 – 5,8 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 5 % im gesamten Untersuchungsraum.
- /// Die höchsten Umsatzumverteilungen werden dabei erwartungsgemäß gegenüber den in **Bernsdorf** ansässigen Lebensmittelmärkten zu erwarten sein. Insbesondere durch das Hinzutreten des Discounters Aldi wird v. a. der unmittelbar benachbarte Lidl-Markt stärkere Umsatzeinbußen zu erwarten haben. So liegen die höchsten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber der Standortlage **zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte Bernsdorf** mit ca. 1,3 Mio. € auf, was rd. 19 % Verdrängung entspricht. Trotz des Ausscheidens von Diska sind hier somit stärkere Auswirkungen zu prognostizieren. Dennoch wird nach gutachterlicher Einschätzung nicht mit einer Aufgabe des mit über 1.200 m² VK sehr leistungsfähigen Lidl-Marktes zu rechnen sein. Der geplante Aldi-Markt soll über max. 800 m² VK verfügen. Damit gefährdet er die Marktposition von Lidl nicht substantiell, da dieser größer dimensioniert und modern aufgestellt ist. Zudem ist Lidl sehr gut am Standort eingeführt und erzielt durch seine Lage in erster Reihe am Kreuzungsbereich von Ernst-Thälmann-Straße / Rathausallee eine sehr gute Außenwirkung. Trotz Umsatzeinbußen ist ein Fortbestand von Lidl somit zu erwarten.
- /// Ungeachtet dessen sind sowohl die **projektierten Märkte von Edeka und Aldi** als auch der Lidl-Markt **Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Stadtmitte Bernsdorf**, so dass die Entwicklung des Planvorhabens per se zu einer Stärkung der Leistungsfähigkeit der Handelslage führt. Somit wäre selbst im Falle eines – nicht zu erwartenden – Abgangs von Lidl keine Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung in Bernsdorf zu erwarten, da die projektierten Märkte von Edeka und Aldi in jedem Fall die Angebotssituation verbessern. Es handelt sich somit um rein wettbewerbliche Effekte ohne direkte städtebauliche Relevanz.
- /// Gegenüber **weiteren Lebensmittelanbietern** in Bernsdorf werden noch rd. 9 – 10 % Umsatzumverteilung zu erwarten sein, wobei hier v. a. der **Netto-Markt an der Dresdener Straße** am stärksten betroffen sein wird. Der im Jahr 2019 hierher verlagerte Markt ist modern aufgestellt und verfügt mit rd. 1.000 m² VK über eine marktgängige Größenordnung. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilungseffekte hier zu einer Betriebsabschmelzung führen werden. Entsprechend ist keine Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung im Bernsdorfer Süden zu erwarten.
- /// **Insgesamt** wird das Planvorhaben von Edeka und Aldi Am Ankerglasplatz zu einer **Verbesserung der Angebotssituation in Bernsdorf** führen, indem die bedeutendste Einzelhandelslage bzw. der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum Bernsdorf gestärkt wird und dieser somit seine angedachte Versorgungsaufgabe für die Gesamtstadt bzw. den Verflechtungsbereich adäquat erfüllen kann. Insbesondere das Hinzutreten eines bisher nicht in Bernsdorf vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) ist hier hervorzuheben. Somit können bestehende Kaufkraftabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte in gewissem Maße reduziert und somit Versorgungsfahrten eingespart

werden. Somit wird es dem Grundzentrum Bernsdorf und hier dem zentralen Versorgungsbereich zukünftig gelingen, ein umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, bestehend aus Vollsortimenter, zwei Discountmärkten sowie einem Drogeriefachmarkt zu sichern.

- /
 Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der **wohnnahen Versorgung** in Bernsdorf bzw. im Einzugsgebiet (Zone I und Zone II) zu verneinen. Vielmehr wird das Einzelhandelsangebot in Bernsdorf qualitativ und quantitativ verbessert.

- /
 Gegenüber Anbietern in **Schwepnitz** (Zone II des Einzugsgebietes) werden rd. 8 % Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Hier ist v. a. der Edeka-Supermarkt an der Dresdner Straße zu nennen, wobei aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen keine direkte Betriebsaufgabe zu erwarten ist. Edeka unterhält seit vielen Jahren den einzigen Lebensmittelmarkt mit zumindest umfassenden Nahversorgungssortiment in Schwepnitz. Der Markt entspricht jedoch nur noch bedingt heutigen Anforderungen an Betriebsgröße und gebundenes Kundenpotenzial. Die Perspektive des Edeka-Marktes ist deshalb aus der eigenen Situation (Zustand des Betriebes und Marktumfeld) zu beurteilen und zu stabilisieren. Auf eine vorhabeninduzierte Betriebsschließung, d. h. aus der Ansiedlung eines unternehmensgleichen Marktes in Bernsdorf in einer Entfernung von ca. 5 km ist nicht unmittelbar zu schließen.

- /
 Gegenüber **sonstigen Standortlagen im Einzugsgebiet** bzw. auch gegenüber den Gemeinden Oßling und Grünewald werden keine nachweislichen Auswirkungen zu erwarten sein.

- /
Im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes werden ca. 3,6 Mio. € umverteilt, was im Wesentlichen als Kaufkraftrückholung von aktuellen Kaufkraftabflüssen aus Bernsdorf bzw. dem Einzugsgebiet zu werten ist. Der im Lebensmitteleinzelhandel gebundene Umsatz in diesem Gebiet beträgt ca. 100 Mio. €. Hier profitieren u. a. die überregional ausstrahlenden Lebensmittelmärkte in Hoyerswerda, Kamenz, Lauta³⁶ und Königsbrück von Kunden- bzw. Kaufkraftzuflüssen aus Bernsdorf bzw. dem ermittelten Einzugsgebiet. Aus Wittichenau und Ruhland hingegen sind aufgrund der größeren Entfernung und untergeordneten Wettbewerbssituation kaum Rückholeffekte zu erwarten. Mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 – 4 % sind auch im Einzelfall aber keine nachhaltigen Betriebsschwächungen oder sogar mögliche Betriebsaufgaben von strukturprägenden Nahversorgungsanbietern abzuleiten. Somit ist eine Gefährdung der wohnnahen Versorgung in den genannten Gemeinden auszuschließen.

- /
 Gegenüber Anbietern in **Hoyerswerda** werden rd. 1,9 Mio. € Umsatzumverteilung (ca. 4 %) zu erwarten sein. Hier wurde nur das östlich der Schwarzen Elster gelegene Stadtgebiet dem Untersuchungsraum zugeordnet, um keine Verwässerung der Ergebnisse zu erzeugen. Grundsätzlich werden insbesondere die verkehrsorientiert gelegenen größeren Lebensmittelmarktstandorte (insbesondere Globus, Penny in Schwarzkollm) betroffen sein. Hingegen liegen die Verdrängungsquoten gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt Hoyerswerda mit ca. 4 – 5 % auf einem niedrigen Niveau. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Effekte hier auszuschließen. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung bzw. die Funktion des Oberzentrums im Hinblick auf gehobene zentralörtliche Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt.

³⁶ Nördliche Teile außerhalb des Einzugsgebietes.

- Gegenüber Anbietern in **Kamenz** werden ca. 0,9 Mio. € bzw. rd. 5 % Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Hier wurden nur die im nördlichen Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte dem Untersuchungsraum zugeordnet. So sind die hier ansässigen Märkte von Kaufland, An der Windmühle, sowie Edeka und Netto Marken-Discount, jeweils Siedlungsweg, im nördlichen Stadtgebiet positioniert, wobei eine Ausstrahlung in Richtung Bernsdorf zu konstatieren ist. Insgesamt liegen aber keine höheren Verdrängungsquoten vor, so dass die genannten Anbieter nicht im Bestand gefährdet sind. Anbieter in Kamener Süden außerhalb des Untersuchungsraums, u. a. im zentralen Versorgungsbereich Altstadt, werden nicht nachweislich tangiert, so dass schädliche städtebauliche Effekte sicher auszuschließen sind.
- In geringem Maße werden auch die in **Lauta** ansässigen Märkte betroffen sein (ca. 3 % Umsatzumverteilung). Hier ist insbesondere die Einzelhandelslage Friedensstraße zu nennen, die – ergänzt durch weitere Einzelhandels- und Komplementärbetriebe – als faktischer zentraler Versorgungsbereich i. S. eines Nahversorgungszentrums anzuerkennen ist. Insgesamt liegen die Umsatzumverteilungseffekte hier bei ca. 9 – 10 %, was vorrangig den ansässigen Aldi-Markt betreffen wird. In Anbetracht der grundsätzlich marktfähigen Situation von Aldi und dem eigenständigen Versorgungsbereich im Süden von Lauta inkl. Ortsteile Torno und Leippe ist nicht davon auszugehen, dass der Aldi-Markt hier substantiell beeinträchtigt wird. Insgesamt ist somit eine Schädigung der Nahversorgungslage Friedensstraße bzw. der wohnortnahen Versorgung im südlichen Teil von Lauta zu verneinen.
- Ebenfalls werden die **Königsbrücker** Lebensmittelmärkte lediglich 3 % ihres Umsatzes einbüßen. Somit ist sichergestellt, dass die strukturprägenden Nahversorger auch weiterhin zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung bereitstehen.
- **Außerhalb des Untersuchungsraumes** werden keine nachweislichen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sein. Anbieter in umliegenden Städten bzw. Zentralen Orten werden nicht nachweislich tangiert. Schädliche Auswirkungen auf Anbieter bzw. auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung sind auch im Einzelfall auszuschließen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 1,3 – 1,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften, im Untersuchungsraum wirksam. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Zwar werden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Bernsdorf selbst stärkere Wechselwirkungen v. a. mit Lidl auftreten, allerdings sind diese ohne städtebauliche Relevanz. Weiterhin wird die Nahversorgung im Einzugsgebiet bzw. außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können sicher ausgeschlossen werden.**

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nach dem **LEP Sachsen 2013** wie folgt:

„Z.3.2.5

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

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum, den städtebaulichen oder zentralörtlichen Strukturen sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wie folgt bewerten:

- Das Planvorhaben von Edeka / Aldi mit **Sortimentsschwerpunkt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs** dient schwerpunktmäßig der Verbesserung der Grund- und Nahversorgungssituation in Grundzentrum Bernsdorf bzw. auch für die umliegenden Gemeinden.
- Wie in Kapitel V.2 dargestellt, liegen die ausgelösten **Umsatzumverteilungseffekte in Bernsdorf** bei ca. 14 % wobei Maximalwerte gegenüber dem Lidl-Markt Am Ankerglasplatz erreicht werden (ca. 19 %). Da dieser unmittelbar benachbart zum Planstandort gelegen ist, würde eine (nicht zu erwartende) Abschmelzung keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zur Folge haben. Ferner trägt das Planvorhaben zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtmitte Bernsdorf bei, wobei eine Beeinträchtigung sicher auszuschließen ist. Vielmehr trägt das Planvorhaben, dessen Standort Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist, in erheblichem Maße zur Entwicklung des Stadtzentrums Bernsdorf i. S. der Entwicklungsziele gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf 2020 bei (vgl. Kapitel I.2.3). Auch gegenüber den weiteren im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelanbietern (u. a. Netto, Dresdener Straße) sind keine substantiellen Auswirkungen absehbar, so dass eine Beeinträchtigung der verbrauchernahe Versorgung sicher zu verneinen ist.
- **Im Untersuchungsraum** liegt die Umsatzumverteilungsquote mit ca. 3 – 4 % (max. 9 – 10 % gegenüber Anbietern im ZVB Friedensstraße in Lauta) auf einem überwiegend unkritischen Niveau, so dass Bestandsgefährdungen bzw. schädliche städtebauliche Auswirkungen auf schützenswerte Standortlagen (z. B. zentrale Versorgungsbereiche in Hoyerswerda, Kamenz) bzw. eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung in umliegenden Gemeinden vollständig auszuschließen sind. Somit werden auch keine Versorgungsstrukturen in den umliegenden Zentralen Orten oder das städtebauliche Gefüge nachhaltig geschädigt. Auch werden das zentralörtliche System bzw. die regionalen Versorgungsstrukturen nicht substantiell beeinträchtigt. Außerhalb des Untersuchungsraumes werden darüber hinaus keine nachweislichen Auswirkungen auftreten, so dass keine regionalen Folgewirkungen im Versorgungssystem auftreten.

Insgesamt wird das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes mit ca. 1.900 m² VK (inkl. Bäckerei-Café und Windfang) sowie eines Aldi-Lebensmitteldiscounters mit ca. 800 m² VK am Standort Bernsdorf, Am Ankerglasplatz. /// Lage des Planstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum Bernsdorf (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernsdorf 2020), städtebaulich integrierte Lage mit gesamtstädtischer bzw. Versorgungsfunktion für den Nahbereich.
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO /// LEP Sachsen 2013
Standortrahmenbedingungen Bernsdorf	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Grundzentrum Bernsdorf, ca. 6.278 Einwohner /// Einzelhandelsstrukturen: Konzentration des Einzelhandels auf die Kernstadt Bernsdorf und hier im Bereich der bestehenden Einzelhandelslage Am Ankerglasplatz mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion, Nahversorgungsstandort Netto an der Dresdener Straße, weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt im Bereich Nahversorgung im Stadtgebiet
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet: Zone I: Stadt Bernsdorf, Schwepnitz, Teile von Oßling und Grünwalde /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 9.797 Personen /// Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 23,1 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka: ca. 6,0 Mio. €, davon 5,0 – 5,1 Mio. € Food ▪ Aldi: ca. 4,0 – 4,1 Mio. €, davon ca. 3,2 – 3,3 Mio. € Food
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> /// innerhalb von Bernsdorf: ca. 14 % /// ZVB Stadtzentrum Bernsdorf: max. 19 % /// außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum: max. 9 – 10 %
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Bernsdorf liegen bei ca. 14 %, wobei Maximalwerte gegenüber dem Lidl-Markt erreicht werden (max. 19 %). Da dieser unmittelbar benachbart zum Planstandort gelegen ist, würde eine (nicht zu erwartende) Abschmelzung keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zur Folge haben. Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte Bernsdorf sind zudem sicher zu verneinen, da der Planstandort zugleich selbst innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. /// Vielmehr wird das Vorhaben der Ansiedlung von Edeka und Aldi zu einer Verbesserung der Grundversorgung im kurzfristigen Bedarf in Bernsdorf bzw. im Nahbereich des Grundzentrums beitragen. Derzeitige Kaufkraftabflüsse können in gewissem Maße eingedämmt werden und somit Versorgungsfahrten an Einzelhandelsplätze außerhalb vermieden werden. /// Insgesamt sind eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum sowie eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch das Planvorhaben auszuschließen. Es konnte für das Gesamtvorhaben nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen das städtebauliche Gefüge sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht auftreten werden.
Raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Planvorhaben der Ansiedlung von Edeka und Aldi am Standort Ankerglasplatz in Bernsdorf ist nach gutachterlicher Einschätzung vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP Sachsen 2013.

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse		Seite
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Lage der Stadt Bernsdorf und zentralörtliche Struktur in der Region	16
Karte 2:	Einzugsgebiet des Planvorhabens in Bernsdorf und projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	23
Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	13
Tabelle 2:	Umsatzprognose Edeka mit ca. 1.900 m ² VK	26
Tabelle 3:	Umsatzprognose Aldi mit ca. 800 m ² VK	27
Tabelle 4:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum	35
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	37
Abbildungsverzeichnis		
Abbildung 1:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Bernsdorf	9
Abbildung 2:	Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Bernsdorf	10
Abbildung 3:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020	11
Abbildung 4:	Lage des Vorhabenstandortes und Umfeldnutzungen	18