



Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittel- marktes in Bernsdorf – Aktualisierung –

Auftraggeber: André Kunath Projektentwicklung

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Oliver Behrens
Sophie Männel, M. Sc. Geogr.

Dresden, am 28.10.2016

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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| I. Grundlagen | 4 |
| 1. Ausgangslage | 4 |
| 2. Bauplanungsrechtliche Vorhaben | 7 |
| 3. Einzelhandelskonzepte | 8 |
| 4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel | 8 |
| 4.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel | 9 |
| 4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten | 10 |
| II. Bewertung der raumordnerischen Ziele | 13 |
| 1. Konzentrationsgebot | 13 |
| 1.1 Makrostandort Bernsdorf | 13 |
| 1.2 Bewertung des Konzentrationsgebotes | 16 |
| 2. Integrationsgebot | 16 |
| 2.1 Mikrostandort „Dresdener Straße / Am langen Holz“ | 16 |
| 2.2 Bewertung des raumordnerischen Integrationsgebotes | 20 |
| 3. Kongruenzgebot | 20 |
| 3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial | 20 |
| 3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet | 23 |
| 3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft | 24 |
| 3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes | 26 |
| 4. Beeinträchtigungsverbot | 27 |
| 4.1 Wettbewerbssituation | 28 |
| 4.1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet | 28 |
| 4.1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes | 29 |
| 4.1.3 Wettbewerbsplanungen | 32 |
| 4.2 Wettbewerbliche Wirkungen | 32 |
| 5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes | 36 |
| III. Zusammenfassung | 39 |

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Im November 2015 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, von der Fa. André Kunath Projektentwicklung den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Netto Lebensmittelmarktes in Bernsdorf. Der Netto am Standort Wittichenauer Straße mit einer Verkaufsfläche von rd. 720 m² soll an seinem neuen Standort Dresdener Straße / Am langen Holz mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² neu errichtet werden (vgl. Karte 1). Somit ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 480 m². Ziel der Verlagerung und gleichzeitigen Erweiterung ist es u. a., eine durch die Schließung des im Umfeld gelegenen Penny-Marktes entstandene Versorgungslücke zu schließen und die Versorgung mit Lebensmitteln im südlichen Stadtgebiet von Bernsdorf sicherzustellen. Darüber hinaus soll der Betrieb an die aktuellen Mark- und Logistikanforderungen angepasst werden.

Der neue Markt ist im südlichen Kreuzungsbereich Dresdener Straße (B 97) / Am langen Holz geplant. Die Immobilie soll dabei im westlichen Grundstücksbereich gebaut werden, während die Parkplätze bzw. Stellplätze der Immobilie vorgelagert, im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen sind. Eine Zufahrt soll über die Dresdener Straße (B 97) eingerichtet werden. Der Netto-Bestandsmarkt am Standort Wittichenauer Straße wird im Rahmen der Verlagerung geschlossen werden. In der Untersuchung wird davon ausgegangen, dass der „Altstandort“ nicht mehr von einem Lebensmittelmarkt nachgenutzt wird.¹

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² überschreitet der verlagerte und erweiterte Netto-Markt die Grenze zur Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche). Für den Planstandort soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ aufgestellt werden, so dass die Bewertung des Vorhabens unter Zugrundelegung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erfolgen hat.

Neben dem Erweiterungsvorhaben von Netto beabsichtigt die Fa. Lidl ihre Filiale in Bernsdorf, am Standort Ernst-Thälmann-Straße / Rathausallee zu modernisieren und gleichzeitig zu vergrößern. Das Vorhaben wurde bisher noch nicht umgesetzt, allerdings besteht entsprechendes Baurecht. Aufgrund dessen wurde die GMA vom Auftraggeber gebeten unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des Regionalverbandes Oberlausitz-Niederschlesien die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens von Netto auch vor dem Hintergrund einer möglichen Erweiterung des Lidl-Marktes in einer Aktualisierung des Gutachtens vom 09.02.2016 zu betrachten².

¹ Nach, allerdings nicht gesicherten Informationen, soll der in Bernsdorf bestehende Baumarkt an diesen Standort verlagert werden.

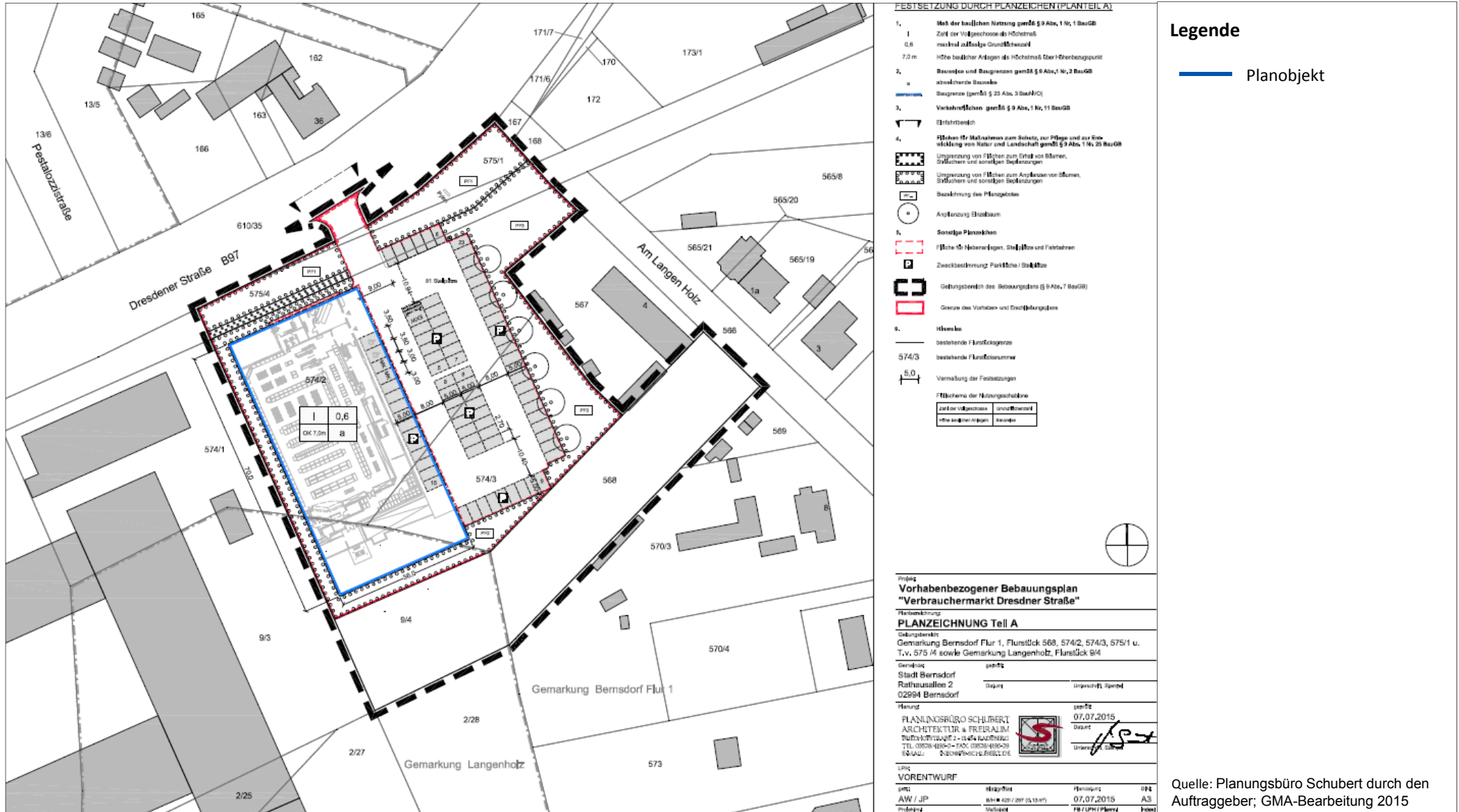
² Zur Gewährleistung von Rechtssicherheit hinsichtlich der beiden Planvorhaben ist die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen. Im Zuge der vorliegenden Aktualisierung wurden auch die aktuellen Kaufkraft- und Einwohnerwerte eingearbeitet. Die Verbrauchsausgaben werden turnusmäßig von der

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachfolgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Bernsdorf (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, des Einzelhandelserlasses Sachsen 2008 und des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien 2009.

Im Rahmen der Untersuchung sollen die möglichen Auswirkungen auf Einkaufslagen in Bernsdorf und den Gemeinden im Umland bewertet werden. Insbesondere ist zu untersuchen, ob das Vorhaben mit den raumordnerischen Vorgaben kompatibel ist und welche Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben ausgelöst werden. Darauf aufbauend wird aufgezeigt, welche städtebaulichen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren (auch vor dem Hintergrund einer möglichen Lidl-Erweiterung).

Karte 1: Lageplan des verlagerten und erweiterten Netto-Lebensmittelmarktes in Bernsdorf



2. Bauplanungsrechtliche Vorhaben

Zur Bewertung der Baumaßnahmen sind unter den angegebenen Rahmenbedingungen der **§ 11**

Abs. 3 BauNVO heranzuziehen. Dieser lautet in seiner aktuellen Fassung von 2013 wie folgt:³

- „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 i. S. des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i. S. 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 Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen i. S. 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 Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Gegenstand der Prüfung bildet daher die vorliegende Analyse der möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Netto Lebensmittelmarktes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung der Bevölkerung in der Stadt Bernsdorf und dem Untersuchungsraum.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 zu beachten, d. h. Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot.

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 geändert worden ist.

3. Einzelhandelskonzepte

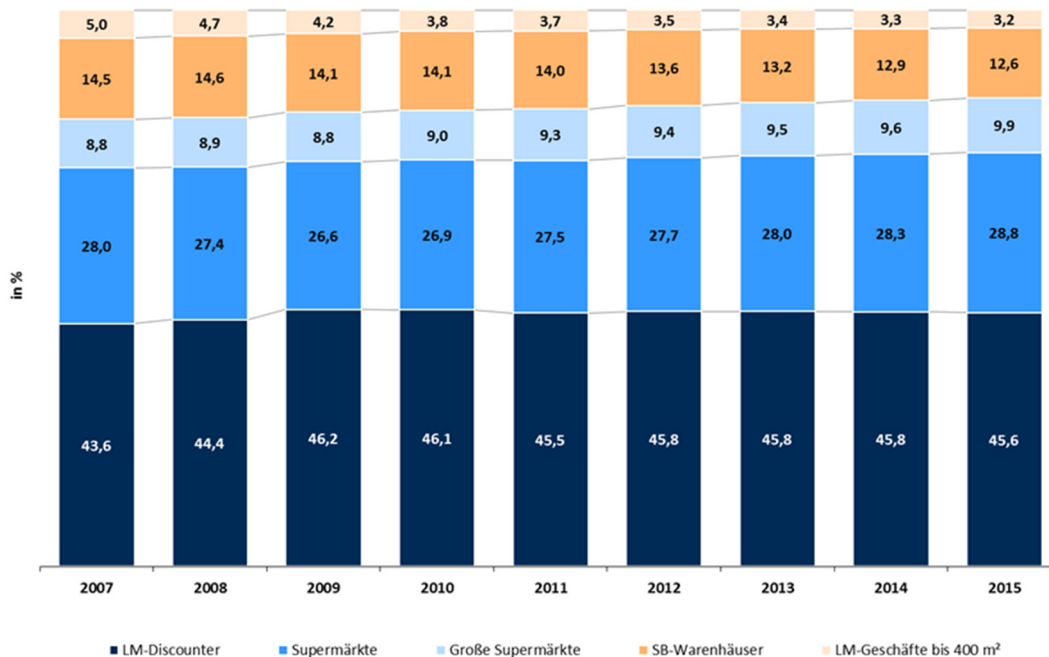
Neben den Regelungen des BauGB sind bei großflächigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Einzelhandelsbereich auch die Aussagen kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zu berücksichtigen. Die Gemeinde Bernsdorf verfügt derzeit nicht über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Daher werden zentrale Versorgungsbereiche anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse abgegrenzt. Als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich wurde entsprechend das funktionale „Stadtzentrum“ im Bereich Ernst-Thälmann-Straße / Rathausallee identifiziert.

Im Abgleich der räumlichen Gegebenheiten bleibt festzuhalten, dass der Planstandort des Lebensmittelmarktes nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Darüber hinaus ist das Warensortiment des geplanten Marktes zum größten Teil den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2015



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2016

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

4.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁴

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁵ anbietet.

⁴ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

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 II⁶ führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

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

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von rd. 800 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind (davon ca. 13 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).⁷ Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.⁸

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁷ Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

⁸ Quelle: EHI handelsdaten 2013.

Beim Anbieter Netto liegt der Anteil am Nonfood-Sortiment sogar nur bei rd. 13 %⁹. Im Bereich der Nonfood I-Waren verfügt der Anbieter über eine größere Sortimentsbreite als Hard- und Soft-discounter. D. h. es werden mehr Waren des täglichen Bedarfs geführt. Hierbei sind solche Waren angesprochen, die auch der Sortimentsstruktur im Nonfood-Bereich eines Supermarktes entsprechen. Nach Angaben der Fa. Netto beträgt der Umsatzanteil an Nonfood I-Waren ca. 10 %. Zudem verzichtet Netto im Bereich der Nonfood II-Waren weitestgehend auf Aktionsware, so dass der Umsatzanteil hier lediglich bei etwa 3 % liegt. Insgesamt entfallen somit rd. 87 % des Umsatzes auf den Foodbereich bzw. 97 % auf Food- und Nonfood I-Waren und nur 3 % auf das Nonfood II-Sortiment. Dies hebt Netto wesentlich von anderen Discountern ab und zeigt bereits Ansätze eines Supermarktes.

Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel

| Hauptwarengruppen | Lebensmitteldiscounter (Ø 771 m ² VK) | | Supermarkt (Ø 975m ² VK) | | Großer Supermarkt (Ø 3.370 m ² VK) | |
|-------------------|---|------------|--|------------|--|------------|
| | Durchschnittliche Artikelzahl | | | | | |
| | absolut | in % | absolut | in % | absolut | in % |
| Food | 1.584 | 75 | 8.760 | 76 | 15.740 | 63 |
| Nonfood I | 273 | 13 | 2.010 | 17 | 4.810 | 19 |
| Nonfood II | 264 | 12 | 840 | 7 | 4.480 | 18 |
| Nonfood insgesamt | 537 | 25 | 2.850 | 24 | 9.290 | 37 |
| Insgesamt | 2.121 | 100 | 11.610 | 100 | 25.030 | 100 |

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2016. EHI Summenfehler korrigiert.

Entscheidend für die weitere Bewertung des konkreten Vorhabens in Bernsdorf sind folgende Punkte:

- / Alle Systemwettbewerber von Netto verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation in Bernsdorf dar.
- / Die Artikel werden überregional beworben, d.h., der spezielle Markt in Bernsdorf unterscheidet sich nicht von anderen Niederlassungen in der Region.

Insofern kann bei dem Netto-Markt in Bernsdorf von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Standorten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den Betreiber typische Niederlassung. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Bernsdorf nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Standorte von Netto in der Umgebung.

⁹ BBE-Strukturanalyse „Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels“ 2013, Seite 14.

Nach einer Studie zur Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels wird auf eine Sondersituation hingewiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelanzahl, Verkaufsfläche aber auch des Kundenservice und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für die Netto-Märkte festgestellt, dass sie ...

- /// „eine höhere Artikelanzahl führen,
- /// einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- /// einen deutlich geringen Nonfood II-Anteil aufweisen,
- /// bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- /// über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- /// in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen,
- /// eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- /// einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“¹⁰

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels Einordnung lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Dieser Einstufung zur Folge wird die Fa. Netto gelegentlich auch als „Hybrid-Discounter“ eingestuft, also um eine Variante des Discounters, welche zwischen Softdiscount und Supermarkt anzusiedeln ist.¹¹

¹⁰ BBE Handelsberatung GmbH, München 2013 „Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels“ im Auftrag der Netto Marken-Discount-AG & Co. KG, S. 22.

¹¹ Vgl. Definition zu Einzelhandelsanalyse, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Arbeitspapier Februar 2014, Seite 55.

II. Bewertung der raumordnerischen Ziele

Eine für die Bewertung der Planung relevanten Ziele erfolgt im Landesentwicklungsplan Sachsen (2013). Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien geht nicht näher auf die Festsetzungen des LEP ein, sondern beschreibt lediglich allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel.

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist zu bewerten, ob der für die Erweiterung des Netto-Marktes vorgesehene Standort an der Dresdener Straße / Am langen Holz den Vorgaben des sog. „Konzentrationsgebotes“ oder auch „Zentralitätsgebotes“ des LEP Sachsen entspricht:

„Z 2.3.2.1:

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.

Z 2.3.2.2:

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

1.1 Makrostandort Bernsdorf

Die sächsische **Stadt Bernsdorf** ist im Nordosten von Sachsen, im Landkreis Bautzen gelegen. Das Stadtgebiet grenzt im Norden bzw. Nordwesten an das Bundesland Brandenburg an. Der Ort mit seinen rd. 6.588 Einwohnern¹² ist von der Regionalplanung¹³ als Grundzentrum ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde der Stadt ein Nahbereich zugewiesen, der die Gemeinde Schwepnitz einbezieht¹⁴. Somit kommt der Stadt eine umfassende Versorgungsfunktion für ihre Wohnbevölkerung zu.

Die **Siedlungsstruktur** von Bernsdorf ist als dispers zu beschreiben. Neben der Kernstadt Bernsdorf besteht die Stadt aus den 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. Den Bevölkerungsschwerpunkt mit ca. 4.628 Einwohnern¹⁵ stellt die Kernstadt Bernsdorf dar.

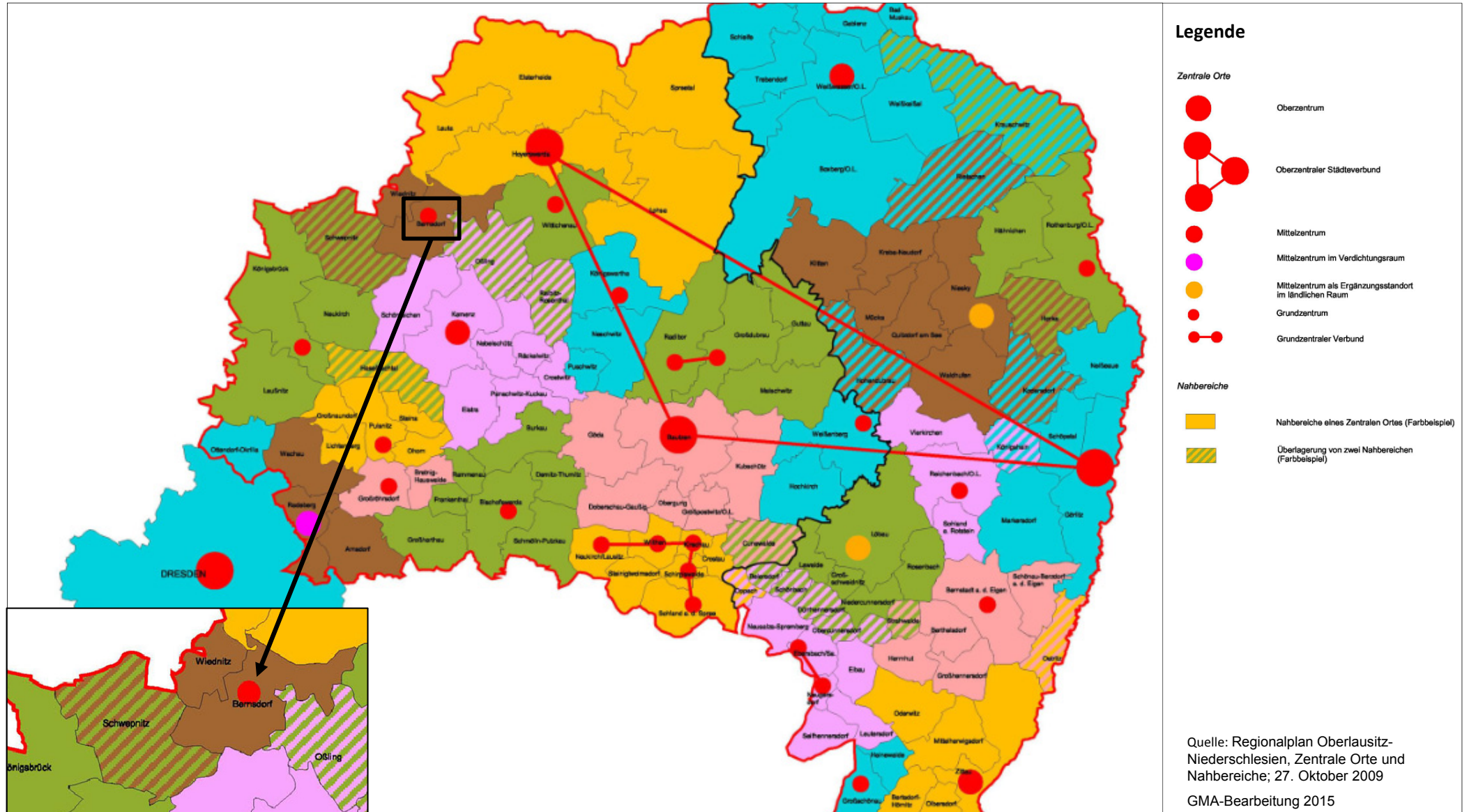
¹² Einwohnermeldeamt Stadt Bernsdorf, Stand: 06.10.2016.

¹³ Quelle: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien vom 27. Oktober 2009.

¹⁴ Die Gemeinde Schwepnitz ist sowohl dem Nahbereich des Grundzentrums Bernsdorf als auch dem Nahbereich des Grundzentrums Königsbrück zugeordnet.

¹⁵ Einwohnermeldeamt Stadt Bernsdorf, Stand: 06.10.2016.

Karte 2: Bernsdorf - Lage und zentralörtliche Struktur



Das Stadtbild 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. Ein funktionaler Stadtzentrum hat sich im Bereich Ernst-Thälmann-Straße / Rathausallee herauskristallisiert: hier sind u. a. die Stadtverwaltung sowie mehrere Betriebe des Einzelhandels ansässig, deren Angebote durch diverse Dienstleistungen ergänzt werden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Bernsdorf für den Individualverkehr ist durch die Lage an der Bundesstraße B 97 als durchschnittlich einzustufen. Die nächstgelegene Autobahn A 13 (Dresden – Berlin) befindet sich mit der Anschlussstelle Ruhland in ca. 18 km Richtung Nordwesten. Die B 97 (Spremberg – Hoyerswerda – Bernsdorf – Dresden) verläuft direkt durch das Bernsdorfer Stadtgebiet und stellt die wichtigste Verbindung zum Umland dar. Mehrere kleinere Verkehrsachsen verbinden zudem die Kernstadt u. a. mit den umliegenden Ortsteilen.

Auch die innerörtliche Erschließung erfolgt vorwiegend durch die B 97 (Dresdener Straße / Ernst-Thälmann-Straße) sowie zusätzlich durch die S 94a und die Straße des 8. Mai / Grünwalder Straße. Die beiden Verkehrsachsen zweigen Richtung Norden bzw. Süden in der Kernstadt von der B 97 ab. Mit dem ÖPNV ist Bernsdorf durch mehrere Buslinien der Regiobus Oberlausitz mbH zu erreichen.

Aktuell leben in Bernsdorf ca. 6.588 Einwohner¹⁶. In den vergangenen 10 Jahren wies die Stadt Bernsdorf eine leicht positive **Bevölkerungsentwicklung** auf: Die Einwohnerzahl nahm hier zwischen 2005 und heute um knapp 14 % zu (2005: 5.761¹⁷). Dies ist allerdings vornehmlich auf die Eingemeindungen der Ortsteile Straßgräbchen (2007) und Wiednitz (2012) zurückzuführen¹⁸.

Die **Einzelhandelsstruktur** in Bernsdorf wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte entlang der Dresdener Straße geprägt: Lidl (Rathausallee, beabsichtigt ebenfalls zu erweitern) und Netto (Wittichenauer Straße, zu verlagernder Markt bzw. Altstandort). Der Lidl-Markt befindet sich dabei im funktionalen Stadtzentrum von Bernsdorf. Auf die konkrete Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich wird an späterer Stelle eingegangen.

Bernsdorf verfügt über kein Einzelhandelskonzept, so dass keine Abgrenzung eines **zentralen Versorgungsbereiches** besteht. Diese richtet sich somit nach den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen und definiert – wie bereits beschrieben – das funktionale Stadtzentrum als zentralen Versorgungsbereich.

¹⁶ Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Bernsdorf, Stand: 06.10.2016

¹⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 31.12.2004.

¹⁸ Ohne die Eingemeindungen und bezogen auf den aktuellen Gebietsstand verlief die Bevölkerungsentwicklung negativ.

1.2 Bewertung des Konzentrationsgebotes

Die Landesplanung Sachsen erlaubt großflächigen Einzelhandel zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Grundzentren. Die Stadt Bernsdorf ist in diesem Zusammenhang von der Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien als Grundzentrum ausgewiesen (vgl. Karte 2). Weiterhin sichert der Netto-Lebensmittelmarkt aufgrund seiner Sortimentsstruktur die verbrauchernaher Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (u. a. Lebensmittel) i. S. d. LEP 2013, Z 2.3.2.2. Beleg hierfür ist die Tatsache, dass weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche mit Non-food II-Waren belegt sind. Somit ist der Markt eindeutig als Betrieb mit Nahversorgungsfunktion zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs zu definieren. Das Konzentrationsgebot gemäß LEP 2013 ist somit erfüllt (vgl. Kapitel I.4.2).

2. Integrationsgebot

Zur Bewertung des Integrationsgebotes ist zu klären, wie der für das geplante Verlagerungs- und Erweiterungsprojekt vorgesehene Standort einzuordnen ist. Der LEP Sachsen 2013 sagt dazu aus:

„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.“

Hierzu ist zunächst der Mikrostandort zu analysieren.

2.1 Mikrostandort „Dresdener Straße / Am langen Holz“

Der Projektstandort für den zu verlagernden Netto Lebensmittelmarkt liegt im südlichen Stadtgebiet der Kernstadt von Bernsdorf. Er befindet sich südlich der Einmündung der Straße „Am langen Holz“ in die Dresdener Straße (B 97). Die Entfernung zum funktionalen Stadtzentrum im Bereich der Rathausallee beträgt ca. 1 km. Bei dem Standortareal handelt es sich um eine Grün- bzw. Brachfläche östlich angrenzend an das Werksgelände der Aluform System GmbH & Co. KG.

Das **Standortumfeld** ist durch Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt. Im Nordosten schließt sich unmittelbar östlich an der Dresdener Straße das gewerblich genutzte Areal der Fa. Maurer & Söhne an. Die gewerblichen Nutzungen gehen östlich des Standortes im Bereich der Straße „Am langen Holz“ in ein kleineres Wohngebiet über. Im Südwesten schließt sich – wie beschrieben – das weitläufige Werksareal der Aluform System GmbH & Co. KG südlich der Dresdener Straße an. Im Nordwesten, nördlich der Dresdener Straße, befindet sich ein z. T. verdichtetes Wohngebiet. Hier sind insbesondere mehrgeschossige Wohnblöcke in Zeilenbauweise zwischen der Pestalozzistraße und der Dresdener Straße anzusprechen. Im Norden befinden sich weitere Wohnbereiche, die ebenfalls beiderseits der Pestalozzistraße verdichtet sind. Entlang der Dresdener Straße

(Westseite) sind die Wohnnutzungen z. T. mit gewerblichen Nutzungen und auch z. T. mit Einzelhandelsbetrieben unterlegt. Hier befinden sich u. a. ein Einzelhandelsbetrieb für Modellbau, eine Apotheke sowie ca. 300 m nördlich die Leerstandsimmobilie eines kürzlich geschlossenen Penny Lebensmitteldiscounters¹⁹.

Das **weitere Standortumfeld** ist insbesondere nordwestlich des Standortes (nördlich und westlich der Dresdener Straße) von teils verdichteten Wohnbereichen geprägt. Hingegen sind im Nordosten überwiegend gewerbliche Nutzungen festzustellen. Gleiches gilt auch für den südwestlichen Bereich des Standortumfeldes.

Aufgrund der beschriebenen Lage im Umfeld von teils verdichteten Wohngebieten kann dem geplanten Standort an der Dresdener Straße / Am langen Holz auch eine Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden. Diese kann der Standort insbesondere für die zuvor genannten Wohngebiete im südlichen Stadtgebiet und damit für einen Bevölkerungsschwerpunkt in der Stadt Bernsdorf übernehmen. Seit Schließung des Penny-Marktes ist hier ein Versorgungsdefizit nachzuweisen. Der neue Netto-Markt ist geeignet dieses Defizit zu beseitigen. Er würde demnach maßgeblich eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Von einer Nahversorgungsfunktion kann in etwa bei einer fußläufigen Entfernung von 700 m ausgegangen werden.²⁰

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** bzw. **ÖPNV-Erreichbarkeit** des Standortes ist durch die Lage an der Hauptverkehrsachse Dresdener Straße (B 97), welche Richtung Königsbrück weiterführt, als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegenen Anschlüsse an den ÖPNV liegen an der Dresdener Straße (Bushaltestelle Bernsdorf-Zollhaus) sowie an der Kamenzer Straße. Die Entfernung zur Bushaltestelle Bernsdorf-Zollhaus beträgt etwa 400 m in nördliche Richtung. Eine weitere ÖPNV-Haltestelle, allerdings außerhalb des fußläufig erreichbaren Bereiches, liegt am Bahnhof Bernsdorf. Die Entfernung zu diesem Haltepunkt beträgt allerdings bereits 800 m, so dass diese Haltestelle für die ÖPNV-Erreichbarkeit des Planstandortes nicht mehr maßgeblich ist. Darüber hinaus ist der Planstandort auch an das Fuß- und Gehwegenetz der Stadt Bernsdorf gut angebunden. Beiderseits der Dresdener Straße befindet sich ein kombinierter Rad- und Fußweg, der direkt am Planstandort entlang führt. Lediglich die Überquerung der Dresdener Straße auf Höhe des Planstandortes erscheint problematisch. Hier besteht derzeit keine gesicherte Überquerungsmöglichkeit aus den westlich der Dresdener Straße gelegenen größeren Wohngebieten.

¹⁹ Der Betrieb wurde am 10.12.2015 geschlossen. Aufgrund der eingeschränkten Sichtbarkeit und fehlender Erweiterungsmöglichkeit am Standort, ist die Lage nicht für die Nachnutzung durch Netto oder einen anderen Betreiber geeignet. Derzeit ist eine Nutzung durch eine Senioreneinrichtung im Gespräch.

²⁰ Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 m aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 m. Im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008, S. 21, wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. auch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich ist. Dies entspricht lt. Einzelhandelserlass NRW in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 – 1.000 m. Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommt die Untersuchung „Nahversorgung im Freistaat Sachsen – Studie des SMWA zur Nahversorgung im Freistaat Sachsen“, erstellt 2006 / 2007 durch die BBE-Unternehmensberatung GmbH. Hier wird von einer fußläufigen Entfernung von bis zu 800 m ausgegangen.

Foto 1: Projektstandort südlich der Dresdener Straße



Foto 2: Dresdener Straße in Richtung Norden



Foto 3: Dresdener Straße in Richtung Süden



Foto 4: Wohngebiet im westlichen Standortumfeld

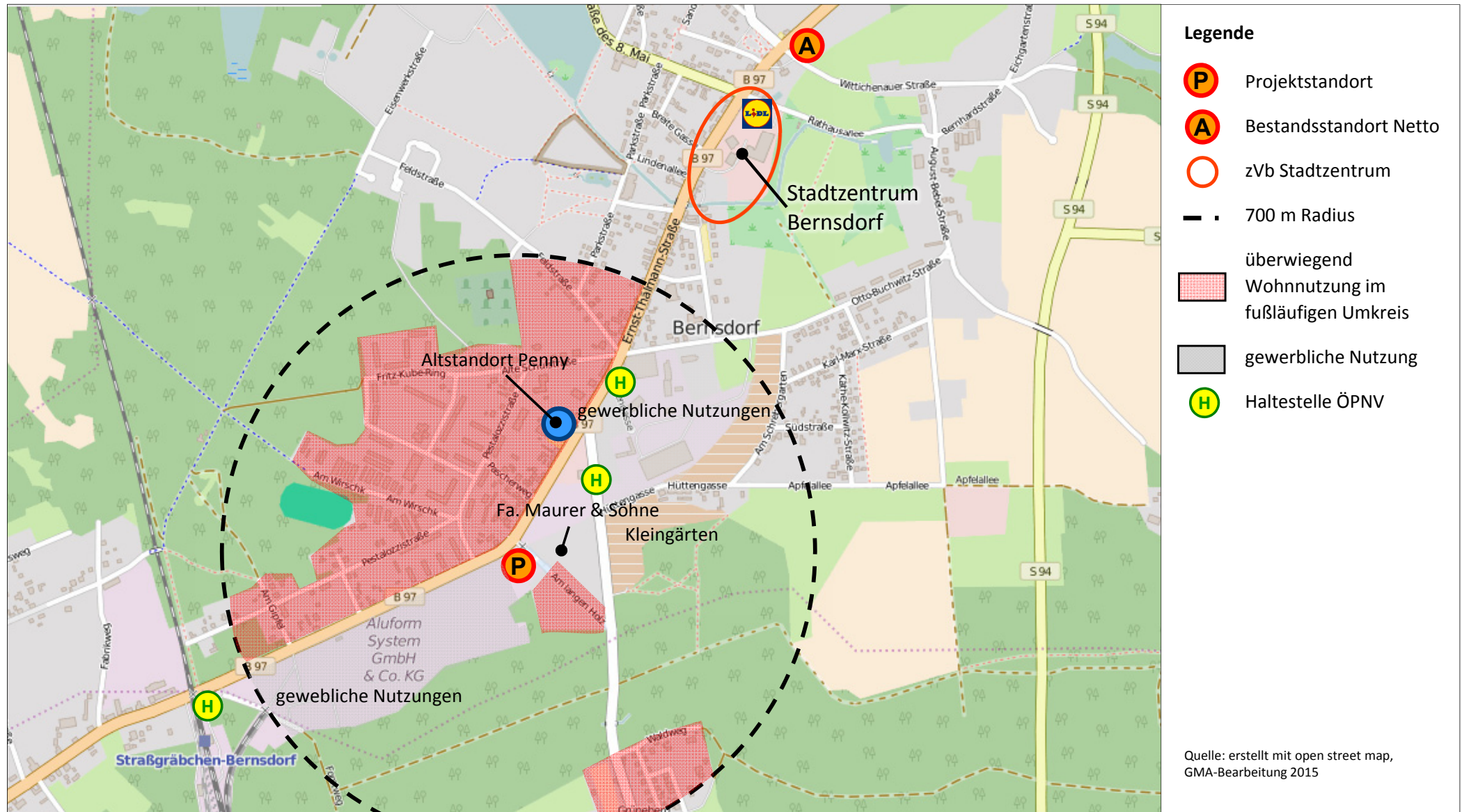


GMA-Aufnahmen 2015

Zusammengefasst kann der Standort städtebaulich wie folgt bewertet werden:

- /** Der Planstandort kann insbesondere für das südliche Stadtgebiet von Bernsdorf, in dem ein Bevölkerungsschwerpunkt in teils verdichteten Wohngebieten auszumachen ist, durchaus eine Nahversorgungsfunktion i. S. einer fußläufigen Erreichbarkeit sicherstellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Schließung von Penny kann die damit entstandene Versorgungslücke im südlichen Stadtgebiet geschlossen werden.
- /** Der Projektstandort befindet sich in der Kernstadt von Bernsdorf und ist daher für eine flächendeckende, fußläufige Versorgung geeignet. In der Kernstadt von Bernsdorf befindet sich mit 4.628 Einwohnern auch der Einwohnerschwerpunkt.
- /** Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich somit bei dem Planstandort um einen integrierten Standort, der auch fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen kann. Wohnnutzungen sind insbesondere westlich der Dresdener Straße vorhanden.

Karte 3: Mikrostandort „Dresdener Straße / Am langen Holz“



Insgesamt befindet sich der Planstandort zwar nicht im funktionalen Stadtzentrum der Stadt Bernsdorf und somit nicht im zentralen Versorgungsbereich, er kann allerdings aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge und hier insbesondere aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten im südlichen Stadtgebiet, als integriert bezeichnet werden. Ferner verfügt der Standort auch grundsätzlich über eine Anbindung an den ÖPNV. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen – wenn auch nicht optimal – im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten noch erreichbar.

2.2 Bewertung des raumordnerischen Integrationsgebotes

Der Standort des Planvorhabens befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in der Kernstadt Bernsdorf, welche gemäß Ziel 2.1.9 des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien den Siedlungs- und Versorgungskern des Grundzentrums bildet.²¹ Vor allem im westlichen Bereich jenseits der Dresdner Straße grenzt Wohnbebauung an, wodurch dem Standort eine fußläufige Nahversorgungsfunktion zukommt. Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

3. Kongruenzgebot

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 führt bezüglich des Kongruenzgebotes folgendes aus:

„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 die Prüfung des Kongruenzgebotes sind die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des Kaufkraftpotenzials erforderlich. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose.

3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den verlagerten und erweiterten Netto Lebensmittelmarkt 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.

²¹ Vgl. auch Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 1. September 2015.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein 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 Kundeneinkaufsorientierungen 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 Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

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

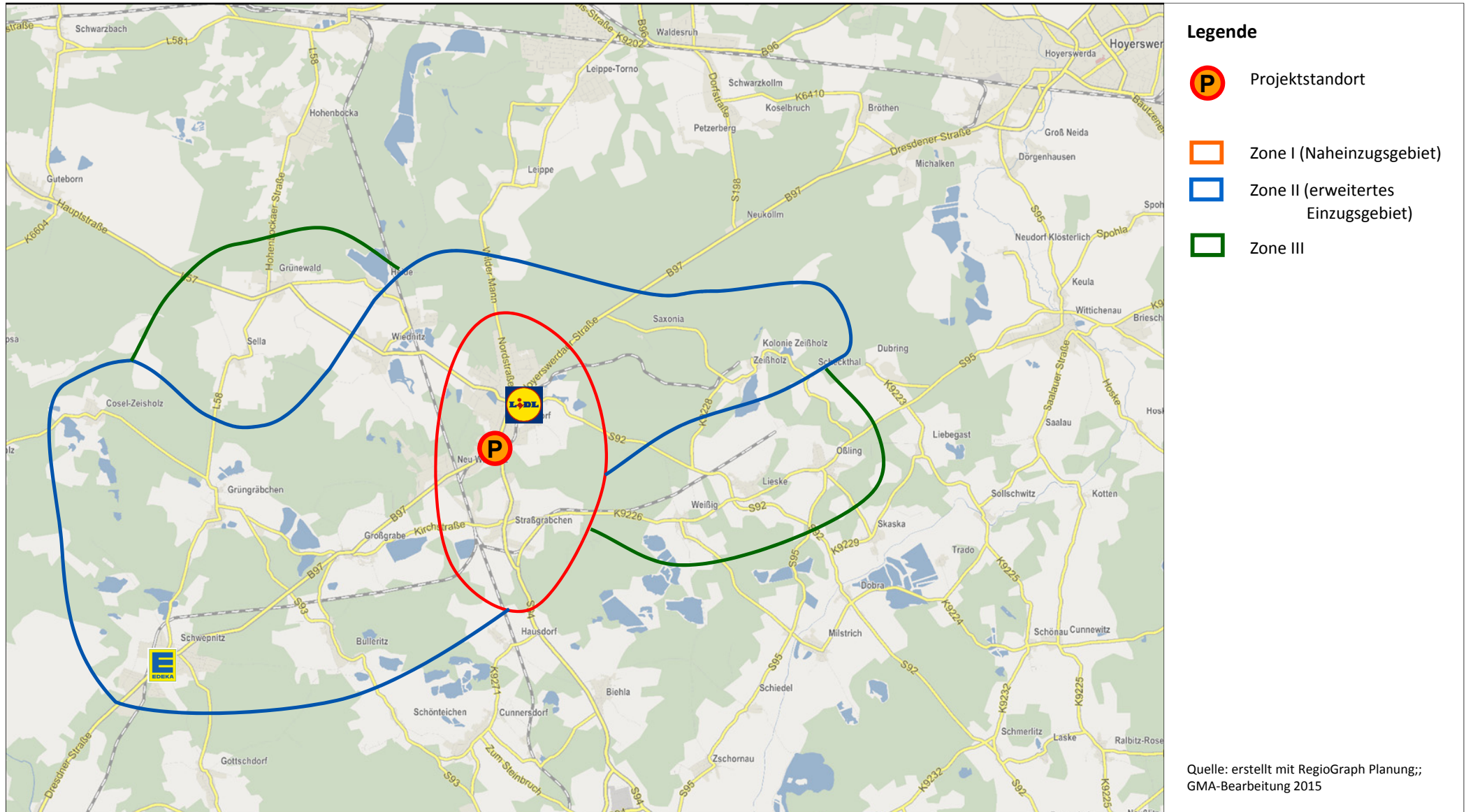
- /// Wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur)
- /// Standorteigenschaften bzw. Umfeld des Planobjektes (z. B. Lage in Agglomeration mit anderen Einzelhandelsbetrieben)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahr- und Gehzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Bernsdorf und den umliegenden Gemeinden und Städten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien umfasst das Einzugsgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen das Stadtgebiet von Bernsdorf sowie den für die Stadt im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien ausgewiesenen versorgungsstrukturellen Nahbereich (Gemeinde Schwepnitz). Darüber hinaus wird der Untersuchungsraum u. a. durch die Einzugsgebiete der umliegenden Städte und Gemeinden Ruhland, Lauta, Hoyerswerda, Wittichenau, Kamenz und Königsbrück und dem dort verorteten Einzelhandel begrenzt. Die genannten Orte verfügen alle über etablierte Nahversorgungsstrukturen, so dass auch aufgrund der teils großen Entfernung ein Ausgreifen des Einzugsgebietes auf die Städte auszuschließen ist. Nach Westen hin stellen die Königsbrücker Heide und die A 13 auch eine natürliche sowie funktionale Grenze dar.

Weiterhin werden als Naheinzugsgebiet (Zone I) für den verlagerten und erweiterten Netto Lebensmittelmarkt die Kernstadt Bernsdorf und der Ortsteil Straßgräbchen definiert. Darüber hinaus sind weitere starke Kundeneinkaufsbeziehungen aus dem restlichen Stadtgebiet, dem ausgewiesenen Nahbereich²² und dem nahen Umland zu erwarten. Die Reststadt Bernsdorf, einige Teile der Gemeinden Grünewald (Brandenburg) sowie Oßling und Schwepnitz (vgl. Karte 4) bilden daher das erweiterte Einzugsgebiet (Zonen II und III). Durch die Lage an der B 97 ist darüber hinaus mit einem gewissen Anteil von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen. Diese Kundenbeziehungen werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als Streukunden berücksichtigt.

²² Die Gemeinde Schwepnitz ist der Stadt Bernsdorf in Teilung mit Königsbrück als Nahbereich zugewiesen.

Karte 4: Einzugsgebiet des zur Verlagerung und Erweiterung geplanten Netto-Marktes in Bernsdorf



Zusammenfassend lässt sich für das Planvorhaben in Bernsdorf am Standort „Dresdener Straße / Am langen Holz“ folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

| | | | |
|-----|--------------------------------|--|--|
| /// | Zone I: | Kernstadt Bernsdorf, OT Straßgräbchen | ca. 5.305 Einwohner |
| /// | Zone II: | Reststadt Bernsdorf, Gemeinde Schwepnitz | ca. 3.810 Einwohner |
| /// | Zone III: | Teile der Gemeinden Grünewald und Oßling | ca. 1.740 Einwohner |
| /// | Zonen I – III insgesamt | | ca. 10.855 Einwohner²³ |

Die Gemeinde Schwepnitz ist in diesem Zusammenhang dem Nahbereich bzw. Verflechtungsbe- reich der Stadt Bernsdorf zugewiesen. Aus der Stadt Bernsdorf selbst und dem Nahbereich stam- men insgesamt rd. 84 % der Einwohner des Einzugsgebietes.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die la- deneinzelhandelsrelevante Kaufkraft derzeit pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. € 5.570.**²⁴ Bezo- gen auf die konkreten Vorhaben in Bernsdorf betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.035²⁵.

Bei der Kaufkraftberechnung ist auch das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Bernsdorf (Zone I) bei 85,7 und damit unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0). In Zone II liegt das Kaufkraftniveau zwischen 85,7 (Bernsdorf) und 89,4 (Schwepnitz) sowie in Zone III zwischen 89,2 (Oßling) und 89,5 (Grüne- wald).²⁶ Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmit- tel auf ca. 19,3 Mio. €.

Davon entfallen auf

| | | |
|-----|-----------|-----------------|
| /// | Zone I: | ca. 9,3 Mio. € |
| /// | Zone II: | ca. 6,8 Mio. € |
| /// | Zone III: | ca. 3,2 Mio. €. |

23 Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Bernsdorf (Stand: 06.10.2016), Schwepnitz. Statistisches Landesamt Sachsen (Stand: 31.12.2015), Homepage der Gemeinde Oßling, Stand: 01.09.2016. Gemeinde Grünewald: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg (Stand: 31.12.2015).

24 Ohne verschreibungspflichtige Medikamente bei Apotheken.

25 Aktualisierter Wert.

26 Quelle: MB Research 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berech- net. Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Lu- xusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes 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 Zonen des Einzugsgebietes²⁷. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkung für das Vorhaben wird in Kapitel II. 4. ausführlich behandelt.

Gemäß den Angaben des EHI Retail Institute liegt der Marktanteil der Discounter in Deutschland aktuell bei ca. 45,6 %.²⁸ Wie in Kapitel I. 3 beschrieben, übernimmt Netto durch mit seiner breiten und tiefen Produktpalette, einer Frischeabteilung, einem Mehrweganteil und dem Fokus auf Nahversorgung sowie durch einen geringen Nonfoodanteil und z. T. durch die Kopplung mit einer Bäckereifiliale eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion. In Bernsdorf existiert derzeit ein weiterer Lebensmittelmarkt (Lidl²⁹) sowie eine Edeka-Supermarkt in der Gemeinde Schwepnitz³⁰. Diese Märkte sind in ihrer aktuellen Dimensionierung allerdings wesentlich kleiner.

Der bestehende Netto-Markt am Standort Wittichenauer Straße wird im Zuge der Verlagerung geschlossen werden. Aufgrund dessen und der Schließung von Penny ist in Bernsdorf Kaufkraft freigesetzt worden, die durch den neuen Netto-Markt gebunden werden kann. In diesem Zusammenhang wird unterstellt, dass der „Altstandort“ an der Wittichenauer Straße nicht mehr von einem Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden würde. Dies ist insofern wahrscheinlich, als die dort verfügbare Verkaufsfläche deutlich unterhalb der von den Betreibern geforderten Größenordnung liegt und auch die Entwicklung der vergangenen Jahre in Bernsdorf gezeigt hat, dass aufgrund der Kaufkraftsituation bereits Verkaufsflächenrückgänge (Aldi, Penny) zu verzeichnen waren.

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.

²⁸ Marktanteile 2015: Discounter: 45,6 %; Supermärkte: 28,8 %; SB-Warenhäuser: 12,6 %; große Supermärkte: 9,9 %; übrige Lebensmittelgeschäfte: 3,2 %. Quelle: EHI Retail Institute, 2016.

²⁹ Nach vorliegenden Informationen beabsichtigt der Lidl-Markt am Standort zu erweitern. Mit Erweiterung des Lidl-Marktes fallen die prognostizierten Umsätze des Netto-Marktes geringer aus.

³⁰ Ein Penny-Lebensmitteldiscounter wurde am 10.12.2015 geschlossen.

Tabelle 2: Umsatzprognose des verlagerten und erweiterten Netto-Marktes³¹

| Zonen | Kaufkraft Food in Mio. € | Marktanteil in % | Umsatz Food in Mio. € | Umsatz Nonfood in Mio. €* | Umsatz gesamt in Mio. € | Umsatzherkunft in % |
|------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| Zone I | 9,3 | 25 | 2,3 | 0,3 | 2,6 | 60 |
| Zone II | 6,8 | 15 | 1,0 | 0,1 – 0,2 | 1,1 – 1,2 | 27 |
| Zone III | 3,2 | 10 | 0,3 | < 0,1 | 0,3 – 0,4 | 8 |
| Einzugsgebiet | 19,3 | 19 | 3,6 | 0,5 | 4,1 | 95 |
| Streuumsätze | | | 0,2 | << 0,1 | 0,2 | 5 |
| Insgesamt | | | 3,8 | 0,5 | 4,3 | 100 |

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen. Vorliegenden Informationen zu Folge beabsichtigt der ebenfalls in Bernsdorf ansässige Lidl-Markt zu erweitern. Sollte dies der Fall sein, wird der prognostizierte Umsatz etwas geringer ausfallen.

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für das Vorhaben mit ca. 1.200 m² VK ist eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,3 Mio. € zu ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im Falle einer Umsetzung der Lidl-Erweiterung wird der prognostizierte Umsatz etwas niedriger ausfallen, da Teile des durch die Penny-Schließung freigewordenen Umsatzes dem erweiterten Lidl-Markt zufließen würden.

Ableitbar aus Tabelle 2 lässt sich die **Umsatzherkunft** des verlagerten und erweiterten Netto-Marktes wie folgt beschreiben:

Tabelle 3: Umsatzherkunft des verlagerten und erweiterten Netto-Lebensmittelmarktes

| Zone | Netto mit 1.200 m ² VK | |
|---------------|-----------------------------------|---------------------|
| | Umsatz in Mio. € | Umsatzherkunft in % |
| Zone I | 2,6 | 60 |
| Zone II | 1,1 – 1,2 | 27 |
| Zone III | 0,3 – 0,4 | 8 |
| Einzugsgebiet | 4,1 | 95 |
| Streukunden | 0,2 | 5 |

GMA-Berechnungen 2016

³¹ Auf Empfehlung der IHK, der Landesdirektion und des Regionalen Planungsverbandes soll eine Einzelhandelsnutzung mit Lebensmitteln nach Fertigstellung des Planobjektes sowohl für den Altstandort von Netto als auch von Penny zukünftig unterbunden werden. Bei Berechnung der Umsatzprognose wurde somit vorausgesetzt, dass die beiden Altstandorte keiner neuen Einzelhandelsnutzung mit Lebensmitteln zugeführt werden.

Es wird deutlich, dass rd. 95 % des Umsatzes aus dem Einzugsgebiet stammen. Dabei stammt der Umsatz zu einem großen Teil aus dem Bernsdorfer Stadtgebiet und dem Nahversorgungsbereich (ca. 87 %). Etwa 13 % des Umsatzes stammen von außerhalb des Verflechtungsbereiches (Zone III und Streuumsätze).

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß EHI liegt die durchschnittliche Filialleistung von Netto bei ca. 3,10 Mio. €. (netto)³². Damit läge der Markt an der Dresdener Straße / Am langen Holz in Bernsdorf nach Verlagerung und Erweiterung auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau, was v. a. auf das Bevölkerungspotenzial im Umfeld, die durch die Penny-Schließung „frei gewordenen“ Umsätze bzw. Kaufkraftanteile und die Verkaufsflächendimensionierung des Lebensmittelmarktes zurückzuführen ist. Hierbei ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.200 m² VK auch deutlich über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Netto-Märkten mit rd. 770 m² liegen würde.³³

3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben wird das **Kongruenzgebot** wie folgt bewertet:

- /// Der Netto Lebensmittelmarkt ist an seinem Bestandsstandort bereits seit mehreren Jahren etabliert und hat einen gewissen Kundenstamm aufgebaut.³⁴ In Bernsdorf sind derzeit lediglich ein weiterer Lebensmittelmarkt des gleichen Betriebstyps vorhanden (Lidl) sowie in der angrenzenden Gemeinde Schwepnitz ein kleiner Edeka-Supermarkt ansässig. Der Lidl-Markt ist in diesem Zusammenhang derzeit der größte Anbieter. Der projektierte Netto-Markt ist am Planstandort geeignet, die durch die Penny-Schließung entstandene Versorgungslücke im südlichen Kernstadtbereich zu schließen und das Lebensmittelangebot sowohl qualitativ als auch quantitativ aufzuwerten
- /// Der Netto wird vorrangig Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung und die Stadt Bernsdorf übernehmen.
- /// Die umliegenden Gemeinden (Ruhland, Lauta, Hoyerswerda, Kamenz, Königsbrück) haben eigene Versorgungsstrukturen und Netto-Märkte, so dass das Einzugsgebiet da-

³² Quelle: EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell 2016/2017; eigene Berechnungen.

³³ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2016; S. 23.

³⁴ Nun soll der Markt um rd. 1,4 km weiter südlich an den Standort Dresdener Straße / Am langen Holz verlagert werden. Dabei soll die Netto-Filiale moderner gestaltet und auf eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.200 m² erweitert werden.

hingehend begrenzt wird. Die dort lebende Bevölkerung hat keinen Grund zur Bedarfsdeckung nach Bernsdorf zu fahren, nicht zuletzt wegen der vergleichsweise großen Entfernung.

- Das Einzugsgebiet umfasst somit in Zone I (Kernstadt Bernsdorf und OT Straßgräbchen als Naheinzugsgebiet) und Zone II (erweitertes Einzugsgebiet) die restlichen Bernsdorfer Siedlungsbereiche sowie den im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien der Stadt Bernsdorf zugewiesenen Nahbereich.³⁵ Lediglich Zone III entfällt auf Teile von Orten außerhalb dieses Bereiches.
- Auch bei einer gleichzeitigen Erweiterung des Lidl Lebensmittelmarktes am Standort Ernst-Thälmann-Straße / Rathausallee würde sich das Einzugsgebiet nicht wesentlich vergrößern, da beide Märkte ein etwa ähnlich großes Einzugsgebiet abdecken.³⁶

Das Kongruenzgebot wird durch das Planvorhaben von Netto eingehalten. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich (Nahbereich) von Bernsdorf wird nicht wesentlich überschritten; rd. 87 % des Umsatzes stammen aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich. Eine wesentliche überörtliche Bedeutung des Vorhabens ist nicht festzustellen, da die umliegenden Städte eigene Nahversorgungsstrukturen aufweisen. Das Vorhaben von Netto mit Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist gegenüber der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsgebiet angemessen. Zudem ist das Projekt geeignet, die Nahversorgungssituation nach Schließung des Penny-Marktes zu stärken und die entstandene Versorgungslücke zu schließen.

4. Beeinträchtungsverbot

Im LEP Sachsen 2013 ist mit Bezug auf das Beeinträchtungsverbot folgendes festgehalten:

„Z 2.3.2.5

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 substantziell beeinträchtigen.“

Darüber hinaus ist bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV zu gewährleisten.

Die Prüfung des Beeinträchtungsverbotes erfolgt auf Basis der im nachfolgenden Kapitel dargestellten Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum.

³⁵ 84 % des Einzugsgebietes.

³⁶ Vgl. hierzu auch die GMA-Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung von Lidl vom Januar 2015.

4.1 Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Netto Lebensmittelmarktes wurden von der GMA im November 2015 die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Nahrungs- und Genussmittelbereich erhoben. Als Wettbewerber für Netto gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmitteldiscounter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind (= Lebensmitteldiscounter / Supermarkt).

4.1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

In Zone I des Einzugsgebietes (Kernstadt Bernsdorf, OT Straßgräbchen) ist im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** auf folgenden strukturprägenden Anbieter hinzuweisen:

- /// **Lidl**, Lebensmittelmarkt, Rathausallee, im nördlichen Bereich der Bernsdorfer Kernstadt gelegen, im funktionalen Stadtzentrum der Stadt (= zentraler Versorgungsbe- reich). Lage in Agglomeration mit anderen Einzelhandelsbetrieben. In dem Markt ist auch eine Bäckerei-Filiale etabliert. Der Lidl-Markt befindet sich ca. 1,0 km nördlich des Projektstandortes. Schnelle Erreichbarkeit durch Lage an der B 97 (Ernst-Thälmann- Straße), ausreichende Stellplatzanzahl, günstige topografische Bedingungen, frequen- tierter Einzelhandelsstandort, Nahversorgungsfunktion für westlich gelegenes Wohn- gebiet.³⁷ Der Markt beabsichtigt ebenfalls zu erweitern, bisher wurde die Planung aber noch nicht umgesetzt.

Neben dem genannten Lidl-Markt sind noch kleinflächige Anbieter im Nahrungs- und Genussmit- telbereich (Getränkemärkte, Tankstellenshop, Lebensmittelhandwerk) vorhanden. Insgesamt weisen die Betriebe eine Verkaufsfläche von rd. 2.340 m² auf, auf der ein jährlicher Gesamtum- satz im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 7,2 Mio. € generiert wird³⁸.

Zone II des Einzugsgebietes umfasst die restlichen Bernsdorfer Stadtteile sowie die Gemeinde Schwepnitz. Hier ist besonders auf folgenden Betrieb hinzuweisen:

- /// **Edeka**, Supermarkt, Dresdner Straße, Gemeinde Schwepnitz: In der südwestlich von Bernsdorf gelegenen Gemeinde Schwepnitz, im südwestlichen Siedlungsgebiet ge- legen. Im Markt ist auch eine Bäckereifiliale ansässig. Gute Erreichbarkeit durch Lage an der Dresdner Straße Richtung Südwesten, eingeschränkte Sichtbarkeit stadtauswärts durch Baumbewuchs, enge Zufahrt zum Grundstück, ausreichende Stellplatzanzahl,

³⁷ Nach vorliegenden Informationen beabsichtigt der Lidl-Markt zu erweitern.

³⁸ Ohne Netto-Bestandsmarkt. Bereinigte Umsätze ohne Umsatzanteile Nonfood I und –II.

günstige topografische Bedingungen, unterdurchschnittlich bis durchschnittlich frequentierter Einzelhandelsstandort, Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete der Gemeinde Schwepnitz.

Neben dem Edeka-Supermarkt sind darüber hinaus noch kleinflächige Anbieter, die Nahrungs- und Genussmittel anbieten (Getränkemarkt, Tankstellenshop, Bäcker, Hofläden) ansässig. Insgesamt weisen die Betriebe eine Verkaufsfläche von rd. 935 m² auf, auf der ein jährlicher Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 3,3 – 3,4 Mio. € generiert wird³⁹.

In der Zone III des Einzugsgebietes (Teile der Gemeinden Oßling und Grünwald) ist derzeit lediglich kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel ansässig.⁴⁰ Hier ist eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 215 m² vorhanden, auf der ein Umsatz von ca. 0,6 Mio. € generiert wird.

Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die aktuelle Verkaufsflächenverteilung im Einzugsgebiet⁴¹:

Tabelle 4: aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen

| Standortlage | Verkaufsfläche | | Umsatz | |
|----------------|-------------------|------------|-------------|------------|
| | in m ² | in % | in Mio. € | in % |
| zVb Bernsdorf | 1.390 | 40 | 4,5 | 40 |
| sonstige Lagen | 2.100 | 60 | 6,7 | 60 |
| Summe | 3.490 | 100 | 11,2 | 100 |

GMA 2015, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich.

4.1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

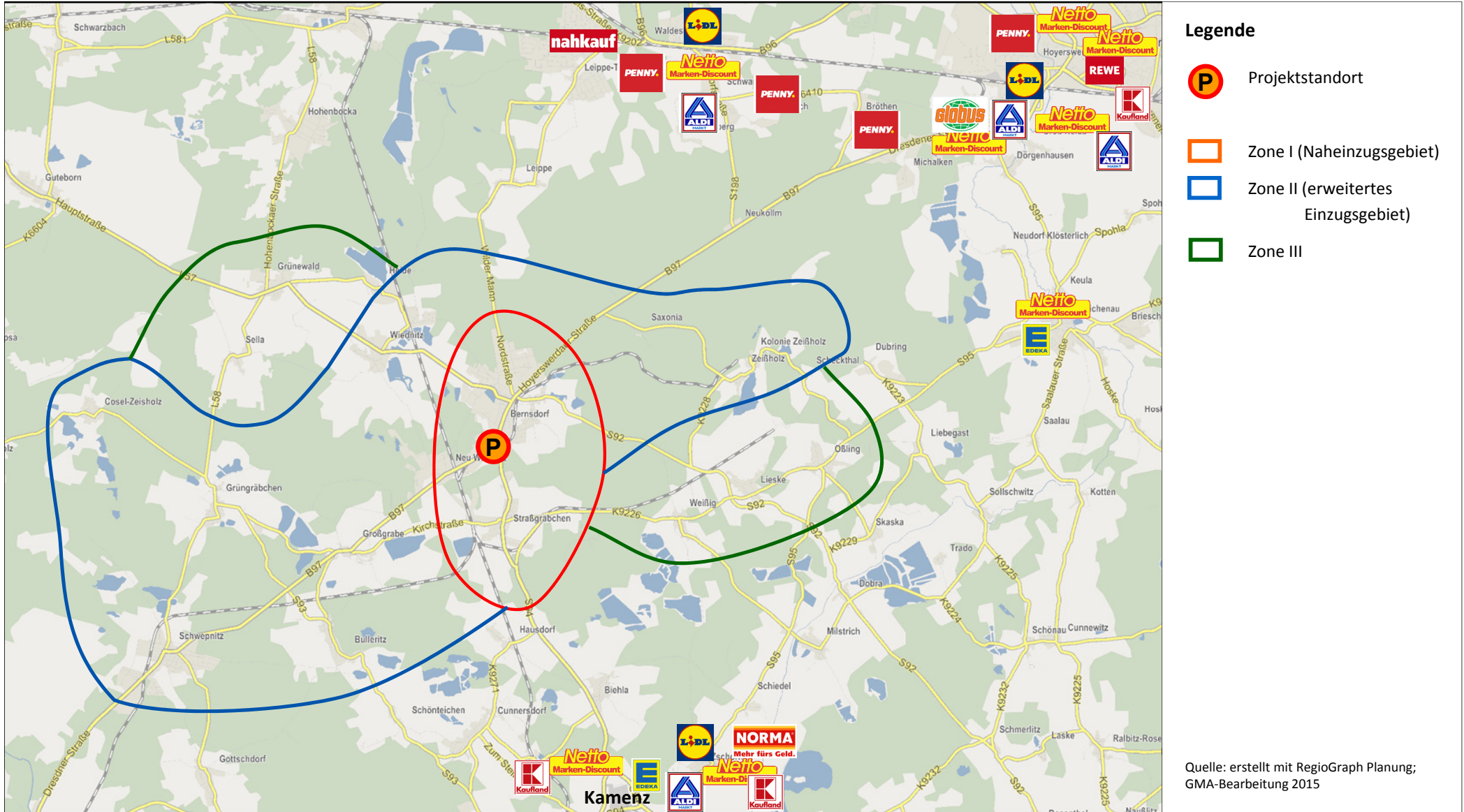
Außerhalb des Einzugsgebietes sind im Lebensmitteleinzelhandel insbesondere die Einzelhandelsstandorte in den umliegenden Gemeinden und Städten von Belang.

In **Ruhland** befinden sich ein Lidl- und ein Netto-Lebensmitteldiscounter. An beide Märkte ist jeweils eine Bäckereifiliale angeschlossen. Darüber hinaus existiert weiterer kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Fleischer, Bäcker, Getränkemarkt) so dass zwar eine unausgewogene Versorgungsstruktur vorhanden ist, der Bevölkerung aber dennoch mehrere Versorgungsstandorte zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs zur Verfügung stehen.

In der nördlich von Bernsdorf gelegenen Stadt **Lauta** sind mit Lidl, Netto, und Aldi drei Lebensmitteldiscounter ansässig. Ein Diska-Markt hat vor einiger Zeit geschlossen. Die Anbieter Lidl, und Netto haben jeweils eine angeschlossene Bäckereifiliale. Mit drei Lebensmitteldiscountern ist auch in Lauta die Versorgungsstruktur einseitig bestückt. Dennoch stehen der Bevölkerung mehrere Versorgungsstandorte im kurzfristigen Bedarfsbereich zur Auswahl. Darüber hinaus sind in der Gemeinde weitere Bäcker und Fleischer ansässig.

³⁹ Bereinigter Umsatz ohne Umsatzanteile Nonfood I und –II:
⁴⁰ Hofläden, Getränkeshop, Bäcker, Fleischer).
⁴¹ Ohne Planobjekt Netto.

Karte 5: Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes



Neben den genannten Angebotsstandorten in Ruhland und Lauta sind im Untersuchungsraum auch die großflächigen Betriebe in der Stadt **Hoyerswerda** ausschlaggebend. Insbesondere der dort verortete Globus-SB-Warenhaus und das Kaufland SB-Warenhaus, aber auch teilweise die ansässigen Lebensmitteldiscounter und Supermärkte überlagern mit ihren Einzugsgebieten sowohl das bestehende als auch das potenzielle Einzugsgebiet des verlagerten und erweiterten Netto-Marktes in Bernsdorf. Es bestehen somit nicht nur Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes, sondern auch zu den Wettbewerbsbetrieben außerhalb des Einzugsgebietes. Im Einzelnen ist in Hoyerswerda v. a. auf folgende Wettbewerber hinzuweisen (Betriebe > 800 m² Verkaufsfläche):

- /// **Globus** (SB-Warenhaus), Kamenzer Bogen
- /// **Kaufland** (SB-Warenhaus), Straße E
- /// **Rewe** (Supermarkt), Lausitzer Platz (ZVB Neustadt-Zentrum)
- /// **Rewe** (Supermarkt), Teschenstraße
- /// **Netto** (Lebensmitteldiscounter), Lipezker Platz
- /// **Netto** (Lebensmitteldiscounter), Wittichenauer Straße (ZVB Treff-8)
- /// **Lidl** (Lebensmitteldiscounter), Schulstraße.

Darüber hinaus sind in Hoyerswerda noch Kleinflächenanbieter (z. B. Getränkemarkte, Tankstellenshops, Spezialanbieter) und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) ansässig.

In **Wittichenau**, einer östlich von Bernsdorf gelegenen Kleinstadt, sind mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter und einem Edeka-Supermarkt zwei Lebensmittelmärkte vorhanden. Der Bevölkerung im Stadtgebiet stehen somit zwar kleinflächige Anbieter zu Verfügung, dennoch ist ein ausgeglichener Betriebstypenmix etabliert.

Im Zusammenhang mit den überörtlichen Wettbewerbsbeziehungen und Überlagerungen von Einzugsgebieten spielen auch die Lebensmittelbetriebe in **Kamenz** eine Rolle. Insbesondere die beiden Kaufland SB-Warenhäuser induzieren Kaufkraftbewegungen. In Kamenz sind insbesondere folgende Betriebe von Belang (> 800 m² VK):

- /// **Kaufland** (SB-Warenhaus), Willy-Muhle-Straße
- /// **Kaufland** (SB-Warenhaus), An der Windmühle
- /// **Edeka** (Supermarkt), Siedlungsweg
- /// **Lidl** (Lebensmitteldiscounter), Fichtestraße.

Weiterhin sind noch Kleinflächenanbieter des Lebensmitteleinzelhandels (z. B. Bäcker, Fleischer, Tankstellenshops, Getränkemarkte) etabliert.

In der südwestlich von Bernsdorf gelegenen Gemeinde **Königsbrück** sind mit einem Lidl-, einem Aldi- und zwei Netto Lebensmittelmärkten vier größere Lebensmittelbetriebe vorhanden. Einige der Lebensmittelmärkte weisen zudem eine angegliederte Bäckerei- und / oder Fleischereifiliale auf und / oder befinden sich in Agglomeration mit anderen Lebensmittelbetrieben. Mit vier Lebensmittelmärkten im Discountbereich ist die Versorgungsstruktur einseitig ausgebildet, wobei der Bevölkerung mehrere Standorte der Bedarfserfüllung im Lebensmittelbereich zur Auswahl stehen. Darüber hinaus sind noch weitere Kleinflächenanbieter wie Bäcker, Fleischer, Getränkemarkte, Hofläden und Tankstellenshops ansässig.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auch bei der Analyse der Wettbewerbsstrukturen im Umland nicht von einem nennenswert über den abgegrenzten Bereich hinausgehenden Einzugsgebiet des Netto-Marktes auszugehen ist. Zwar sind punktuell Kundeneinkaufsbeziehungen vorhanden, die aus der verkehrsgünstigen Lage des Standortes resultieren, diese sind räumlich nicht zu verorten und werden im Rahmen von Streukundenanteilen bei der Analyse berücksichtigt.

4.1.3 Wettbewerbsplanungen

Nach vorliegenden Informationen sind keine weiteren Planungen im Lebensmittelbereich bekannt. Nach Empfehlung der IHK, der Landesdirektion und des Regionalen Planungsverbandes soll eine Einzelhandelsnutzung mit Lebensmitteln nach Fertigstellung des Planobjektes sowohl für den Altstandort von Netto als auch von Penny zukünftig unterbunden werden⁴².

4.2 Wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines 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 Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- ▀ der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Für die Bewertung der Verlagerung und Erweiterung des **Netto-Marktes** an den Standort „Dresdener Straße / Am langen Holz“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

⁴² Vgl. Stellungnahmen der TÖB's zum Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“.

- Der Netto-Markt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.200 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,3 Mio. € erzielen, wobei ca. 3,8 € dem Lebensmittel- und ca. 0,5 Mio. € dem Nichtlebensmittelbereich zuzuordnen sind.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Netto bereits seit mehreren Jahren an seinem Bestandsstandort an der Wittichenauer Straße auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 720 m² ansässig ist. Der bestehende Markt erwirtschaftet aus gutachterlicher Einschätzung eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 2,7 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Bernsdorf generiert und auch weiterhin gebunden werden. Vor allem durch die Penny-Schließung ist bei dem Neubau allerdings mit Umsatzzuwächsen zu rechnen. Aufgrund der relativ weiten Distanz zwischen dem Bestandsmarkt und dem Neubau wird auch ein teilweise neuer Kundenstamm aufgebaut werden können, der bisher bei Penny eingekauft hat.
- Ein Teil des Umsatzes des neuen Netto-Marktes im Lebensmittelbereich wird dementsprechend durch die Bindung frei gewordenen Kaufkraft bzw. Umsätze in Folge der Penny-Schließung erzielt werden (rd. 50 – 60 % des Penny-Umsatzes⁴³). Diese Umsätze stammen vorrangig von der im Umfeld lebenden Bevölkerung, von welcher der Netto-Standort auch fußläufig erreichbar ist. Der restliche Penny-Umsatz wird sich auf die im Einzugsgebiet gelegenen Lebensmittelmärkte oder Lebensmittelmärkte außerhalb des Einzugsgebietes verteilen (u. a. Märkte an günstigen Verkehrsachsen die durch Pendler frequentiert werden). Von der Schließung werden auch die anderen Lebensmittelmärkte, d. h. Lidl und Edeka, im Einzugsgebiet profitieren können.
- Für die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des verlagerten und erweiterten Netto Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Stellungnahme das Vorhaben des verlagerten und erweiterten Lebensmittelmarktes mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Verlagerung und Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.
- Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der in Berndorf verortete Lidl-Markt ebenfalls eine Erweiterung beabsichtigt, welche aber aktuell noch nicht umgesetzt wurde.

⁴³ Der Wert wurde vom Anteil der zusätzlichen Verkaufsfläche von Netto zur bisherigen Verkaufsfläche von Netto abgeleitet.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben von Netto mit rd. 1.200 m² VK

| | Umsatzumverteilungen | in Mio. € |
|---------|--|------------|
| Food | ▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Lebensmittelbereich | 2,3 |
| | ▪ Kaufkraftbindung durch Penny-Schließung (von ca. 1,9 Mio. €) | 1,0 |
| | ▪ Umsatzumverteilungen gg. Anbieter in Bernsdorf (Zone I) (von ca. 7,2 Mio. €) | 0,3 |
| | davon gg. Anbietern im zVb Stadtzentrum (von ca. 4,5 Mio. €) | 0,2 – 0,3 |
| | ▪ Umsatzumverteilungen gg. Anbieter in Zone II des Einzugsgebietes (von ca. 3,3 – 3,4 Mio. €) | 0,1 |
| | ▪ Umsatzumverteilungen gg. Anbieter in Zone III des Einzugsgebietes (von ca. 0,6 Mio. €) | n. n. |
| | ▪ Umsatzumverteilungen gg. Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes | 0,1 |
| | ▪ Umsatz im Lebensmittelbereich | 3,8 |
| Nonfood | ▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich | 0,4 |
| | ▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum | 0,1 |
| | ▪ Umsatz im Nichtlebensmittelbereich | 0,5 |
| | ▪ Umsatz insgesamt | 4,3 |

GMA-Berechnungen 2015; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind folgende wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Netto Lebensmittelmarktes zu erwarten:

- / Der Großteil des Umsatzes im Lebensmittelbereich wird durch die Bindung der frei gewordenen Kaufkraft bzw. Umsätze durch die Penny-Schließung erzielt werden. Von der Schließung werden auch die anderen Lebensmittelmärkte, d. h. Lidl und Edeka, im Einzugsgebiet profitieren können.
- / Gegenüber den Wettbewerbern in **Zone I** des Einzugsgebietes werden rechnerisch max. 0,3 Mio. umverteilt werden. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 4 %. Somit wird es in Zone I des Einzugsgebietes zu keinen Betriebsschließungen oder städtebaulichen Auswirkungen kommen.

- /// Insgesamt können gegenüber dem **zVb Stadtzentrum** Umsatzumverteilungen von rechnerisch max. rd. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. 5 % entstehen. Hiervon wird aufgrund eines ähnlichen Betriebstyps und Überschneidungen in der Sortimentsstruktur hauptsächlich der Lidl Lebensmittelmarkt betroffen sein. Dieser wird allerdings kaum Umsatzverluste spüren, da er a) ebenfalls Umsätze des geschlossenen Penny-Marktes binden kann, b) eine wesentliche fußläufige Nahversorgungsfunktion v. a. für die nördliche Bernsdorfer Kernstadt erfüllt und c) zum Teil auch Umsätze bzw. Kaufkraft der Kunden bindet, die sich durch die Verlagerung des Netto-Marktes nicht umorientieren, sondern ihre Bedürfnisse im Nahrungs- und Genussmittelbereich nun im Lidl-Markt erfüllen. Insgesamt werden die Anbieter in Zone I mehr Umsatzzuwächse durch die Penny-Schließung als Umsatzumverteilungen durch die Netto-Verlagerung zu erwarten haben. Aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen und der z. T. auch abweichenden Sortimentsstrukturen der ansässigen Anbieter sind Betriebsschließungen im zVb Stadtzentrum unwahrscheinlich. Insofern ist hier auch von keiner Beeinträchtigung des zentralen Stadtzentrums von Bernsdorf auszugehen. Vielmehr werden die Nahversorgungsstrukturen in Bernsdorf und seinem Verflechtungsbereich gestärkt. Vor allem für die Bevölkerung im südlichen Kernstadtbereich wird eine Versorgungslücke, die durch die Penny-Schließung entstand, geschlossen.
- /// Bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung des Lidl-Marktes wären insgesamt etwas höhere Umsatzumverteilungseffekte anzunehmen. Hierbei wären die Auswirkungen der beiden Vorhaben allerdings nicht rein summarisch zu betrachten, da die Auswirkungen des jeweiligen Marktes auch den jeweils anderen Markt betreffen. Somit wären die Auswirkungen insgesamt leicht höher als bei einer Einzelbetrachtung (Netto Zone I: ca. 4 %; Stadtzentrum: ca. 5 %), werden aber immer noch weit unterhalb des 10%-Orientierungswertes liegen. Demnach wären auch bei dieser Konstellation keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Bernsdorf zu erwarten.
- /// Im **Zone II** des Einzugsgebietes ist als wesentlicher Wettbewerber ein Edeka-Supermarkt angesiedelt. Darüber hinaus sind ausschließlich kleinflächige Lebensmittelbetriebe ansässig, welche nur bedingt als Wettbewerber des Netto-Lebensmittelmarktes gesehen werden können. Hier ist von Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. max. 3 %⁴⁴ auszugehen. Dieser Wert liegt weit unterhalb des 10 %-Orientierungswertes ab dem von einer Beeinträchtigung der Versorgung auszugehen wäre. Auch der Edeka-Super-

⁴⁴ Bei Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes wird sowohl der prognostizierte Umsatz als auch die Umsatzumverteilung durch den geplanten Netto-Markt etwas geringer ausfallen.

markt wird durch die Penny-Schließung Umsatzzuwächse verzeichnen können. Insgesamt ist nicht mit Marktaustritten und einer Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen zu rechnen.

- Auch in Zone II des Einzugsgebietes bzw. der Gemeinde Schwepnitz wären bei paralleler Erweiterung von Lidl geringfügig stärkere Auswirkungen als bei einer Einzelbetrachtung zu erwarten, aufgrund abweichender Sortimentsstruktur und durch die Penny-Schließung freigewordene Umsätze würden die den Edeka-Markt tangierenden Umsatzumverteilungen dennoch deutlich unterhalb des 10%-Orientierungswertes liegen. Es ist zu berücksichtigen, dass sich v. a. innerhalb von Bernsdorf der Wettbewerb intensivieren würde. Insbesondere würden auch die jeweils größeren Märkte in Bernsdorf in der Modellrechnung jeweils einzeln als auch insgesamt stärker zu gewichten sein, wodurch sich die Umverteilungseffekte nach außerhalb relativieren.
- Sowohl in Zone III als auch außerhalb des Einzugsgebietes liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem nicht nachweisbaren Niveau. Gegenüber den hier verorteten Betrieben wird insgesamt ein Umsatz von 0,1 Mio. € umverteilt. Darüber hinaus verteilt sich dieser auf eine Vielzahl von Betrieben. Mögliche Umsatzumverteilungseffekte auf zentrale Versorgungsbereiche in Hoyerswerda und Kamenz sind dementsprechend sehr gering und somit im Einzelfall auch nicht mehr nachweisbar. Entsprechend ist auch hier von keinen Beeinträchtigungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen.
- Durch eine gleichzeitige Lidl-Erweiterung ist in Zone III und außerhalb des Einzugsgebietes ebenfalls nicht mit wesentlichen Umsatzumverteilungen zu rechnen. Diese liegen bei max. 0,2 Mio. € (vgl. Auswirkungsanalyse Lidl, Januar 2015) und sind bei einer einzelbetrieblichen Betrachtung ebenfalls nicht nachweisbar.
- Im Nichtlebensmittelbereich wird der verlagerte und erweiterte Netto-Markt zusätzliche Umsätze von ca. 0,1 Mio. € generieren können. Aufgrund des geringen Umsatzniveaus wird es aber auch hier zu keinen messbaren Umsatzumverteilungseffekten zu Lasten des Betriebsbestandes innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes kommen.

5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen städtebauliche Effekte entstehen können, kann der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen werden. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Städtebauliche Beeinträchtigungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung/

Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität sowie der Versorgung der Bevölkerung kommt oder die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigt wird. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben. Eine angemessene Versorgung der Bevölkerung ist aber auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten.

In Zone I des Einzugsgebietes sind im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** neben dem zu verlagernden und erweiternden Netto-Markt ein Lebensmittelmarkt (Lidl) sowie kleinflächige Anbieter vorhanden. Der Lidl-Markt ist in diesem Zusammenhang aktuell der flächenmäßig größte Anbieter. Die Erweiterung induziert in Zone I des Einzugsgebietes Umverteilungen von rechnerisch rd. 0,3 Mio. € bzw. max. 4 %, denn ein wesentlicher Teil des Umsatzes wird durch die Bindung freigewordener Kaufkraft bzw. Umsätze (Penny-Schließung) erzielt werden.

Der Lidl-Lebensmittelmarkt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich (funktionales Stadtzentrum). Hier werden rechnerisch max. 0,2 – 0,3 Mio. € umverteilt werden. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 %. Intakte Versorgungsstrukturen werden durch die Erweiterung des Netto-Marktes somit nicht beeinträchtigt, vielmehr dient die Verlagerung und Erweiterung des Marktes der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung v. a. im südlichen Kernstadtgebiet. Darüber hinaus wird auch der Lidl-Markt z. T. Umsatzzuwächse durch die Penny-Schließung und indirekt auch durch die Netto-Verlagerung erfahren.

In Zone II des Einzugsgebietes ist als Hauptwettbewerber lediglich ein kleinerer Edeka-Supermarkt ansässig. Auch hier sind aufgrund nur geringer Umsatzumverteilungseffekte von max. 3 % bzw. max. 0,1 Mio. € keine Beeinträchtigungen von Versorgungsstrukturen und des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge sind im vorliegenden Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

In Zone III und außerhalb des Einzugsgebietes sind aufgrund der niedrigen Umverteilungseffekte (in einzelnen Städten nicht nachweisbar) ebenfalls keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche i. S. einer Funktionsbeeinträchtigung oder eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung zu erwarten.

Auch im Nonfoodbereich sind durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die ausgelösten Umsatzumverteilungen werden die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und so nur geringe Ausmaße annehmen werden.

Bei Berücksichtigung einer möglichen Lidl-Erweiterung wären im Einzugsgebiet nur geringfügig höhere Umsatzumverteilungswerte anzunehmen. Dies ist zum einen auf die gegenseitige Umsatzumverteilung (Netto und Lidl) und die Möglichkeit der Bindung durch die Penny-Schließung freigewordener Umsätze zurückzuführen. Zum andern weisen die sonstigen im Einzugsgebiet verorteten Lebensmittelbetriebe eine z. T. abweichende Sortimentsstruktur auf, so dass die Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben diese nur teilweise treffen würden.

Auch außerhalb des Einzugsgebietes würden die Umsatzumverteilungen auf einem sehr geringen und bei einzelbetrieblicher Betrachtung nicht nachweisbaren Niveau liegen.

III. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

| | | | | | | | | | | | |
|--|---|----------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------|-----------------|------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Planvorhaben / Planstandort | <ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Verlagerung und Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes ▪ der verlagerte und erweiterte Netto-Markt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² aufweisen ▪ Standort im südlichen Bereich der Kernstadt Bernsdorf, in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe von Wohngebieten | | | | | | | | | | |
| Rechtsrahmen und Untersuchung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto-Markt: Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO | | | | | | | | | | |
| Bauleitplanung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ | | | | | | | | | | |
| Standortrahmenbedingungen Bernsdorf/Oberlausitz | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Grundzentrum Bernsdorf mit ca. 6.588 Einwohnern ▪ Einzelhandelsstrukturen: funktionales Stadtzentrum (zentraler Versorgungsbereich) im Kreuzungsbereich B 97/Ernst-Thälmann-Straße mit Lidl-Lebensmittelmarkt | | | | | | | | | | |
| Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf Bernsdorf (Zone I = Kernstadt, OT Straßgräbchen) und ein erweitertes Einzugsgebiet (Reststadt Bernsdorf und Schwepnitz = Zone II; Teile der Gemeinden Grünewald und Oßling = Zone III) ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 10.855 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 19,3 Mio. €, hiervon entfallen ca. 9,3 Mio. € auf die Zone I, ca. 6,8 Mio. € auf die die Zone II und ca. 3,2 Mio. €. | | | | | | | | | | |
| Umsatzerwartung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung des Netto-Marktes bei rd. 1.200 m² VK: rd. 4,3 Mio. €, davon rd. 3,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und rd. 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich | | | | | | | | | | |
| Umsatzumverteilungseffekte in % | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>▪ Zone I</td> <td style="text-align: right;">0,3 Mio. €; 4 %</td> </tr> <tr> <td>▪ zVb Bernsdorf</td> <td style="text-align: right;">0,2- 0,3 Mio. €; 5 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Zone II</td> <td style="text-align: right;">0,1 Mio. €; 3 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Zone III</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> <tr> <td>▪ außerhalb</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> </table> | ▪ Zone I | 0,3 Mio. €; 4 % | ▪ zVb Bernsdorf | 0,2- 0,3 Mio. €; 5 % | ▪ Zone II | 0,1 Mio. €; 3 % | ▪ Zone III | nicht nachweisbar | ▪ außerhalb | nicht nachweisbar |
| ▪ Zone I | 0,3 Mio. €; 4 % | | | | | | | | | | |
| ▪ zVb Bernsdorf | 0,2- 0,3 Mio. €; 5 % | | | | | | | | | | |
| ▪ Zone II | 0,1 Mio. €; 3 % | | | | | | | | | | |
| ▪ Zone III | nicht nachweisbar | | | | | | | | | | |
| ▪ außerhalb | nicht nachweisbar | | | | | | | | | | |

Raumordnerische Bewertungskriterien

| | |
|----------------------------|--|
| Konzentrationsgebot | Das Konzentrationsgebot i. S. des LEP Sachsen wird erfüllt. Die Stadt Bernsdorf ist von der Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien als Grundzentrum ausgewiesen, in diesem Zusammenhang ist großflächiger Einzelhandel zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zulässig. Der Netto-Markt ist hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur eindeutig als Nahversorger zu klassifizieren (vgl. Kapitel I.4.2). |
| Integrationsgebot | Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Standort des Planvorhabens befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in der Kernstadt Bernsdorf. Vor allem im westlichen Bereich jenseits der Dresdner Straße grenzt Wohnbebauung an, wodurch dem Standort eine fußläufige Nahversorgungsfunktion zukommt. |

| | |
|------------------------------|--|
| Kongruenzgebot | Das Kongruenzgebot wird durch das Planvorhaben von Netto eingehalten. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich (Nahbereich) von Bernsdorf wird nicht wesentlich überschritten. Sowohl der bestehende als auch der geplante Netto-Markt erzielen ihre Umsätze zu großen Teilen aus dem Bernsdorfer Stadtgebiet und dem ausgewiesenen Nahbereich (ca. 87 %). |
| Beeinträchtungsverbot | Das Beeinträchtungsverbot wird mit dem Planvorhaben von Netto eingehalten werden. Gegenüber den Anbietern in Zone I des Einzugsgebietes werden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich i. H. von ca. 4 % ausgelöst, gegenüber den Anbietern im zVb Stadtzentrum werden Umsatzumverteilungen von rechnerisch rd. 5 % auftreten. In Zone II sind Umsatzumverteilungseffekte von ca. 3 % möglich. Gegenüber Anbietern in Zone III und außerhalb des Einzugsgebietes sind keine Umverteilungswirkungen nachweisbar. Zusammenfassend sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung sowohl in Bernsdorf und seinem Verflechtungsbereich als auch im weiteren Umland zu erwarten. |

GMA-Zusammenstellung 2015

| Verzeichnisse | Seite |
|---|-------|
| Kartenverzeichnis | |
| Karte 1: Lageplan des verlagerten und erweiterten Netto-Lebensmittelmarktes in Bernsdorf | 6 |
| Karte 2: Bernsdorf – Lage und zentralörtliche Struktur | 14 |
| Karte 3: Mikrostandort „Dresdener Straße / Am langen Holz“ in Bernsdorf | 19 |
| Karte 4: Einzugsgebiet des zur Verlagerung und Erweiterung geplanten Netto-Marktes in Bernsdorf | 22 |
| Karte 5: Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes | 30 |
| Tabellenverzeichnis | |
| Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel | 11 |
| Tabelle 2: Umsatzprognose des verlagerten und erweiterten Netto-Marktes | 25 |
| Tabelle 3: Umsatzherkunft des verlagerten und erweiterten Netto-Lebensmittelmarktes | 25 |
| Tabelle 4: aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen | 29 |
| Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Netto-Vorhaben | 34 |
| Abbildungsverzeichnis | |
| Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2014 | 9 |
| Fotoverzeichnis | |
| Foto 1: Projektstandort südlich der Dresdener Straße | 18 |
| Foto 2: Dresdener Straße in Richtung Norden | 18 |
| Foto 3: Dresdener Straße in Richtung Süden | 18 |
| Foto 4: Wohngebiet im nordwestlichen Standortumfeld | 18 |