



Forschen. Beraten. Umsetzen.

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT-
UND ABSATZFORSCHUNG MBH

Bauunternehmen Eichstädt GmbH
Frank Eichstädt
Geschäftsführer
Bahnhofstraße 22b
03253 Doberlug-Kirchhain

UNSER ZEICHEN
DTE wym

DURCHWAHL
Tel (0) 351 / 56 355– 611

E-MAIL
Eddy.donat@gma.biz

Datum
22.02.2024

ATKUALISIERTE ERLÄUTERUNGEN ZUR „AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN ANSIEDLUNG LEBENSMITTELMÄRKTEN IN DER STADT BERNSDORF, AM ANKERGLASPLATZ - AKTUALISIERUNG“ – HIER: NUR ANSIEDLUNG VON EDEKA

1. Untersuchungsbasis

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH hat die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Am Ankerglasplatz in der Stadt Bernsdorf per August 2023 aktualisiert. Es wurden die Auswirkungen zur Ansiedlung eines neuen Edeka- und eines Aldi-Marktes entsprechend den Einwendungen der Raumordnungsbehörde und der Landesdirektion korrigiert bzw. angepasst. Mit einer ergänzenden Stellungnahme vom Dezember 2023 sind weitere Präzisierungen nach Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgt.

In einer nunmehr nochmals aktualisierten Betrachtung wird auf die jeweiligen neuen Einwendungen der Träger öffentlicher Belange vom Februar 2024 Bezug genommen. Hauptansatz ist die Prüfung der Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit 1.700 m² VKF zzgl. Dies schließt folgende neuen Berechnungen ein:

- /// Präzisierung Projektplanung resp. Verkaufsfläche
- /// Abgrenzung Einzugsgebiet unter raumordnerischen und Markt-aktuellen Gesichtspunkten
- /// Prognose der Einwohner 2030 entsprechend 8. Regionalisierter Bevölkerungsprognose
- /// Prognose der Kaufkraft pro Kopf und Gesamt bis 2030
- /// Berechnung der Umsatzherkunft nach dem Marktanteilsprinzip,
- /// Berechnung der Umsatzumverteilung entsprechend der aktuellen Wettbewerbssituation
- /// Kompatibilität mit Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bernsdorf 2021

Die weiteren Aussagen laut Auswirkungsanalyse vom 15.8.2023 behalten ihre Gültigkeit, sofern diese nicht durch neue Ausgangsbedingungen und Berechnungen ersetzt werden.

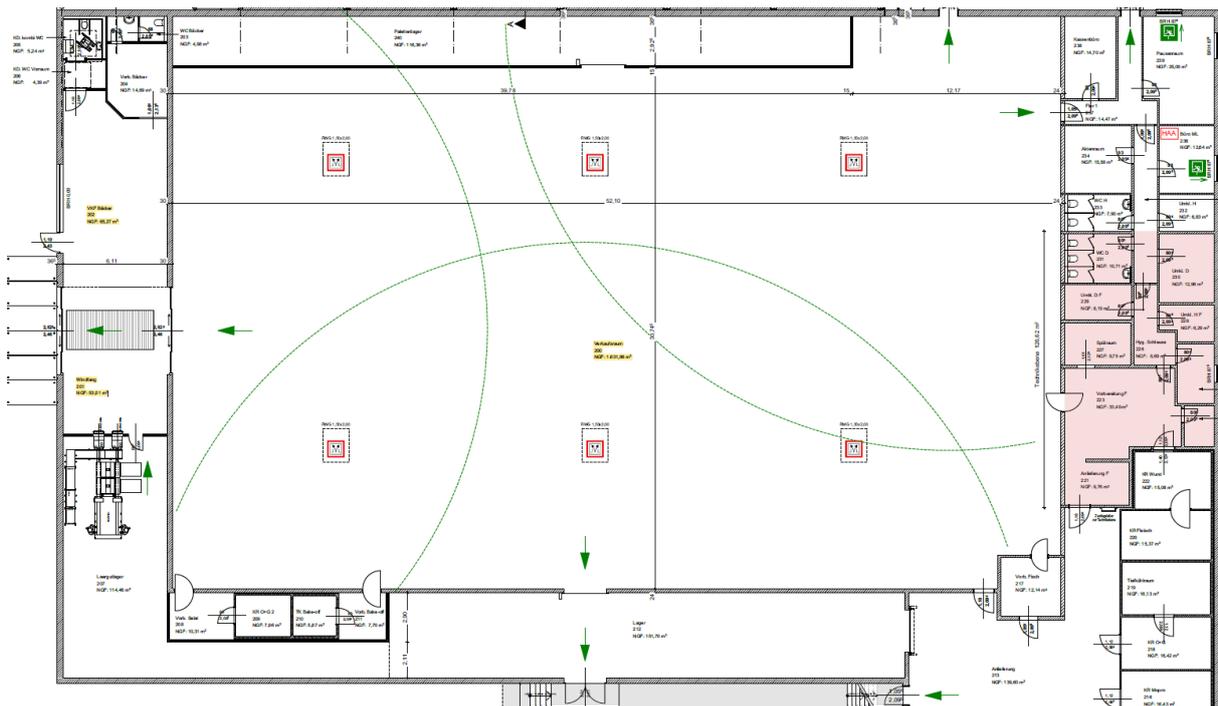
2. Aktualisierte Berechnungen

2.1 Projektplanung

Entgegen der bisherigen Planung, am Standort „Am Ankerglasplatz“ rückwärtig zur bestehenden Einzelhandelslage Ernst-Thälmann-Straße / Rathausallee 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, wird nunmehr nur ein Edeka-Supermarkt mit insgesamt ca. 1.700 m² Verkaufsfläche geplant. Die Verkaufsfläche setzt sich zusammen wie folgt (vgl. Abb. 1):

- /// Verkaufsraum Edeka-Markt: 1.632 m²
- /// Verkaufsraum Bäcker: 65 m²
- /// Windfang: 53 m².

Abbildung 1: Grundriss Edeka-Markt

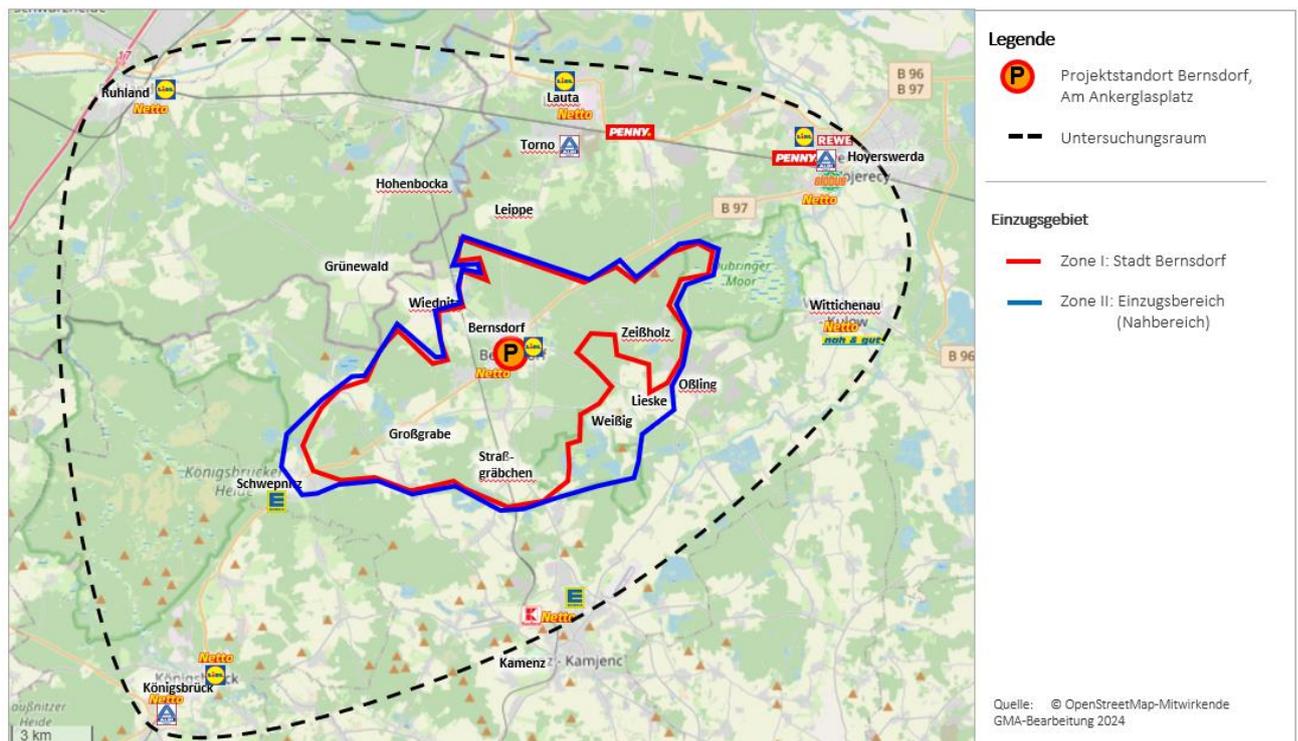


Da der Verkaufsraum des Backshops zum überwiegenden Teil aus einem Gastraum mit Sitzplätzen besteht, ist lediglich der Raum hinter, die Verkaufstheke selbst und ein Kundenwartebereich davor zur Verkaufsfläche zu rechnen. Diese Fläche entspricht ca. 15 m². Somit ist von einer Gesamt-Verkaufsfläche für den Edeka-Markt von 1.700 m² auszugehen.

2.2 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Unter Einbezug aller erforderlichen Parameter ergeben sich für das Einzugsgebiet des Planvorhabens in Bernsdorf eine Untergliederung in zwei Zonen, und zwar der Zone I mit dem Stadtgebiet Bernsdorf und der Zone II mit einem Teil der Gemeinde Schwepnitz sowie den Ortsteilen Lieske und Weißig von der Gemeinde Oßling (beide Ortsteile liegen unmittelbar südöstlich am Stadtrand von Bernsdorf in mindestens gleicher Entfernung zum Ortszentrum von Bernsdorf wie die der Stadt zugehörigen eigenen nebenanliegenden Ortsteile).

Karte 1: Markt- bzw. Einzugsgebiet Standort „Stadtzentrum“ von Bernsdorf



Es werden folgende Einwohnerzahlen aktuell sowie in der Prognose entsprechend der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für das Einzugsgebiet zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Markt- bzw. Einzugsgebiet Standort „Stadtzentrum“ von Bernsdorf

Zone	Gemeinden/ -Teile	Einwohner 2022*	Einwohner 2030****
Zone I (Stadt)	Stadtgebiet Bernsdorf	6.280	5.970
Zone II (Nahbereich Bernsdorf)	Teil Schwepnitz** (50%),	1.230	1.160
	Gemeindeteil Lieske von Oßling***	290	272
	Gemeindeteil Weißig von Oßling	242	227
Einzugsgebiet insgesamt		8.042	7.629

Quelle: *) Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 31.12.2022; GMA-Berechnungen 2024

***) Schwepnitz: 2.461 EW per 31.12.2022,

****) laut Statistik der Gemeinde Oßling vom 1.2.2024

*****) lt. 8. Reg. Bev.-vorausberechnung, Hochrechnung der Gemeindeteile über prozentuale Entw.-Prognose Gesamort

2.3 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung im Jahr 2024

ca. 6.864 €.¹

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.930 €.²

Dieser Wert hat inflationsbedingt laut statistischem Bundesamt nominal um 4,3% zugelegt. Für eine Prognose der Kaufkraft pro Kopf bis zum Jahr 2030 gehen wir weiterhin von nominal ca. 1% Steigerung p.a., also ca. +6 % aus. Somit beträgt die Kaufkraft pro Kopf für Nahrungs- und Genussmittel im Jahr 2030 ca. 3.105 Euro.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau³ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Bernsdorf bei 87,3 und damit unter dem Bundesdurchschnitt (100,0). In Schwepnitz liegt das Kaufkraftniveau aktuell bei 91,3. In der Gemeinde Oßling liegt das Kaufkraftniveau mit 89,4 ebenfalls unter dem Bundesdurchschnitt. Die Kaufkraft der Ortsteile werden mit dem Kaufkraftniveau von Oßling berechnet. Für das abgegrenzte Einzugsgebiet entsprechend der untergliederten Zonen ist somit ein **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich** von insgesamt **ca. 14,9 Mio. €** für das **Jahr 2023** zu **prognostizieren**. Davon entfallen auf die einzelnen Zonen:

/// Zone I: ca. 16,2 Mio. €

/// Zone II: ca. 4,6 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 %.

2.4 Umsatzprognose Edeka-Markt

Die Umsatzprognose für den geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt mit ca. 1.700 m² VK (ohne Backshop) wurde anhand des Marktanteilkonzepts ermittelt⁴. Da Edeka als Betriebsform Supermarkt bzw. Vollsortimenter im Lebensmittelbereich in Bernsdorf, den anliegenden Ortsteilen und sogar im gesamten Untersuchungsgebiet bis auf den kleinen Edeka-Supermarkt in Schwepnitz eine Alleinstellung haben wird, ist von einem Marktanteil von 33 - 34 % in Zone I und 16 – 17 % in Zone II auszugehen. Unter Beibehaltung der Marktanteilsbetrachtung mit einem relativ hohen Marktanteil von Edeka in Zone I durch die Alleinstellung in diesem Gebiet kann der Markt ca. 7,5 Mio. Euro erwirtschaften. (s. Tab. 1):

¹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

² Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

³ Quelle: MB Research 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

⁴ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x max. erzielbarer Marktanteil entsprechend der vorhandenen Wettbewerbssituation = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 2: Umsatzprognose Edeka mit 1.700 m² VK (ohne Backshop) in 2030

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**	16,2	33 – 34	5,4	0,96	6,38	85
Zone II***	4,6	16 – 17	0,8	0,14	0,90	12
Einzugsgebiet	25,9	24	6,2	1,1	7,3	97
Streukunden			0,1 – 0,2	< 0,1	0,2	3
Summe			6,3 – 6,4	1,1	7,5	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 8. Regionalisierter Bev.-prognose für das Jahr 2030 (5.950 EW), Kaufkraftsteigerung pro Kopf bis 2030 insges. +30 % (seit 2020 p.a. +10 % für Lebensmittelausgaben)

*** Gemeindeteile von Schwepnitz sowie Gemeindeteile Lieske und Weißig von Oßling

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den Edeka-Lebensmittelmarkt (ohne Backshop) in seiner geplanten Größe ist somit nach gutachterlicher Einschätzung ein Umsatzleistung von ca. 7,5 Mio. € zu prognostizieren. Die Flächenleistung des Edeka-Marktes beträgt somit rd. 4.410 € / m² VK. Diese Flächenleistung liegt ca. 10 % unter dem Durchschnitt der Leistungen von Edeka-Märkten. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Umsatz auf einer für Supermärkte relativ groß geplanten Verkaufsfläche von 1.700 m² realisiert werden soll. Der durchschnittliche Umsatz eines Edeka-Marktes beträgt (auf der kleineren Durchschnittsfläche von ca. 1.300 m²) ca. 6,9 Mio. Euro. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auf Grund des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus im Vergleich zum Bundesdurchschnitt auch hier Anpassungen in der Umsatzleistung der Lebensmittelmärkte vorzunehmen sind (welche zunächst über großzügigere Flächenangebote gesichert werden sollen):

Von der Umsatzerwartung entfallen ca. 6,3 – 6,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,1 Mio. € auf den Nonfood-Bereich. 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. 33 – 34% in Zone I kommt dem geplanten Edeka-Markt eine bedeutende Grund- und Nahversorgungsfunktion zu. Trotz der Alleinstellung als Lebensmittelvollsortimenter ist dennoch von keiner marktbeherrschenden Position auszugehen, die am Standort selbst sowie in den umliegenden Gemeinden genügend weitere Nahversorgungsangebote vorhanden sind. In Zone II ist aufgrund der zunehmenden Entfernung und der intensiveren Wettbewerbssituation mit einem Marktanteil von ca. 16 – 17 % ebenfalls nicht wettbewerbsbeherrschend. 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.

2.5 Umsatzumverteilung durch Edeka neu

Zur **Bewertung des Planvorhabens** am Standort Ankerglasplatz in Bernsdorf werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen nunmehr 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. 7,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 6,3 – 6,4 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Im Zuge der Entwicklung des Planvorhabens ist **seitens der Edeka-Gruppe beabsichtigt**, 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, um nicht so neue Mitbewerber nach Bernsdorf selbst „zu holen“. So wird der Bestandsumsatz des Diska-Marktes vollumfänglich wieder am Markt frei und dieser zu großen Anteilen vom Planvorhaben absorbiert. 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 per 2030 der Bestandsumsatz des Diska-Marktes i. H. von ca. 3,5 Mio. € (davon ca. 3 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich) wirkungsmildernd anzurechnen.
- /// Somit verbleibt somit ein **Umsatzanteil von ca. 4,0 Mio. €** (davon ca. 3,5 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich), der per Saldo infolge des Projektvorhabens von Edeka / Weggang Diska gegenüber dem Wettbewerb erwirtschaftet werden muss. Diese Umsatzumverteilung ist den Berechnungen zu Auswirkungen gegenüber dem vorhandenen Wettbewerb zugrunde zu legen.
- /// Bezüglich der **Randsortimente** (Nonfood I und II) von Edeka 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 Lebensmittel Einzelhandels stärker betroffen sein werden und weniger betriebstypenfremde Anbieter wie Fachgeschäfte, so dass die Auswirkungen im vorliegenden Fall kaum nachweisbar sind.

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

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Edeka-Ansiedlung

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* in Mio. €*	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Diska-Markt	--	3,45	--
	Einzugsgebiet (Zone I und II)	17,3	1,0	6 – 7
	Bernsdorf	12,7	0,7	7
	...davon ZVB Bernsdorf	6,7	0,5	13
	...davon sonstige Lagen in Bernsdorf	5,9	0,2 – 0,3	4
	OT Weissig und Lieske von Oßling	0,7	< 0,1	n. n.
	Schwepnitz	3,9	0,1 – 0,2	4
	Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsge- bietes	100,8	1,2	n.n.
	Hoyerswerda	46,9	0,7	1 – 2
	...davon ZVB Altstadt	8,8	0,4	5
	Lauta	12,4	0,3	3
	...davon ZVB Friedensstraße	4,1	0,2	4
	Kamenz	17,8	0,2 – 0,3	1 – 2
	Wittichenau	2,0	0,0	n.n.
	Untersuchungsraum insgesamt	118,1	2,2	2 – 3
	Umsatz Planvorhaben im Lebensmittelbereich	--	6,3 – 6,4	--
Nichtlebens- mittelbereich	Umsatz bestehender Diska-Markt	--	0,5	--
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	--	0,9 – 1,0	--
	Umsatz Planvorhaben im Nicht- lebensmittelbereich	--	1,1	--
	Umsatz Planvorhaben insgesamt	--	7,4 – 7,5	--

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

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

2.6 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind **folgende städtebaulichen Auswirkungen** durch das Vorhaben einer Neuansiedlung von Edeka in Bernsdorf zu erwarten:

- 
 Insgesamt werden bei einem derzeitigen Umsatz der **betroffenen Wettbewerber** im Untersuchungsraum i. H. von ca. 118,0 Mio. € ca. 2,55 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln durch die Neuansiedlung von Edeka umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 – 3 % im gesamten Untersuchungsraum.
- 
 Die höchsten Umsatzumverteilungen werden dabei erwartungsgemäß gegenüber den in **Bernsdorf** ansässigen Lebensmittelmärkten zu erwarten sein. **Edeka** wird **Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Stadtmitte Bernsdorf**, so dass die Entwicklung des Planvorhabens per se zu einer Stärkung der Leistungsfähigkeit der Handelslage führt. Es ist auch bei einer Verdrängungsquote von 13 % nicht davon auszugehen, dass Lidl schließen würde, da hier in der Agglomeration mit

weiteren Fachmärkten im Stadtzentrum eine Magnetwirkung besteht, wo sich die unterschiedlichen Betriebsformen untereinander ergänzen.

- /** Gegenüber **weiteren Lebensmittelanbietern** in Bernsdorf werden noch rd. 4 % 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 Am Ankerplatz 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. Das Hinzutreten eines bisher nicht in Bernsdorf vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) führt zu einer qualitativen Verbesserung der Grundversorgung. Somit wird es dem Stadtzentrum Bernsdorf und hier dem zentralen Versorgungsbereich zukünftig gelingen, ein umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, bestehend aus Vollsortimenter, Discountmarkt sowie einem Drogeriefachmarkt zu sichern.
- /** Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der **wohnortnahen 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. 4 % 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. 1,4 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, Lauta⁵ und Wittichenau von Kunden- bzw. Kaufkraftzuflüssen aus Bernsdorf bzw. dem ermittelten Einzugsgebiet. Aus Ruhland hingegen sind aufgrund der größeren Entfernung und untergeordneten Wettbewerbssituation kaum Rückholeffekte zu erwarten. Mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 – 3 % sind auch im Einzelfall keine nachhalti-

⁵ Nördliche Teile außerhalb des Einzugsgebietes.

gen Betriebsschwächungen oder sogar mögliche Betriebsaufgaben von strukturprägenden Nahversorgungsanbietern abzuleiten. Somit ist eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung in den genannten Gemeinden auszuschließen.

- /// Gegenüber Anbietern in **Hoyerswerda** werden rd. 0,7 Mio. € Umsatzumverteilung (ca. 1 – 2 %) zu erwarten sein. Hier wurde nur das westlich der Schwarzen Elster gelegene Stadtgebiet dem Untersuchungsraum zugeordnet, da mit dem Lausitzcenter im Ostteil der Stadt sehr auf diesen Standort fixierte Einkaufsorientierungen bestehen. 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. 5 – 6 % 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.
- /// Gegenüber Anbietern in **Kamenz** werden ca. 0,3 Mio. € bzw. rd. 2 % 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.
- /// **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. 1,1 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.

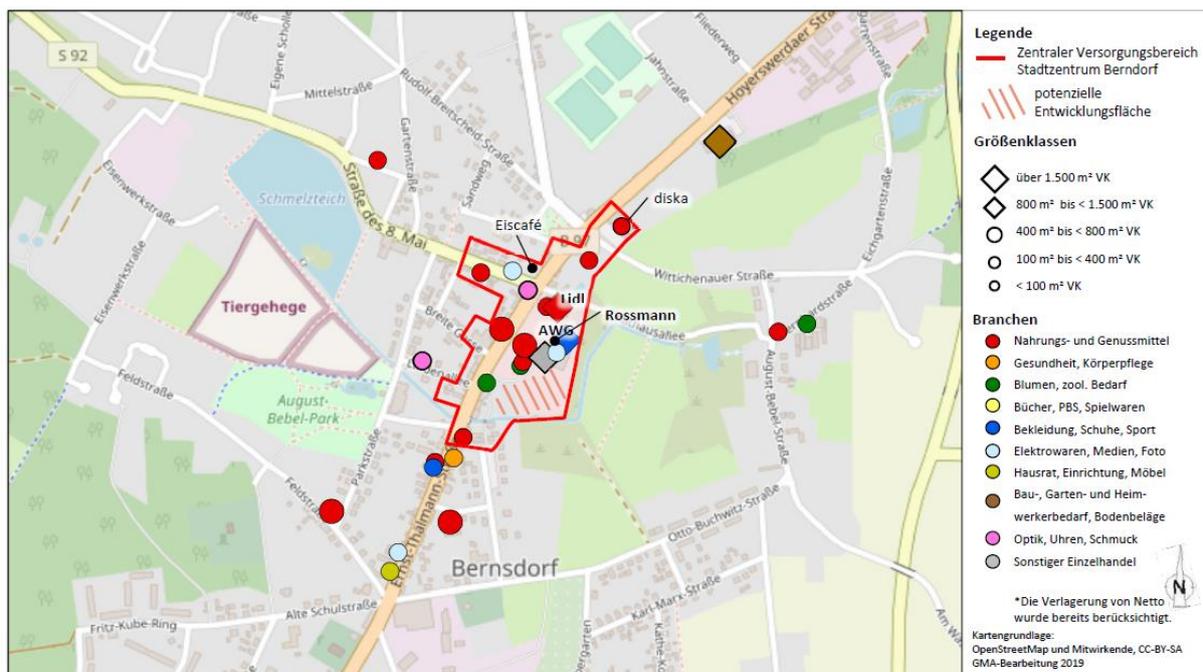
Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Zwar werden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Bernsdorf selbst stärkere Wechselwirkungen v. a. mit Lidl auftreten, allerdings 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.**

2.7 Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2021 hat der Stadtrat von Bernsdorf ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernsdorf (Oberlausitz) beschlossen. Die darin getroffenen Festlegungen insbesondere zur Sortimentsgliederung nach Zentrenrelevanz (Bernsdorfer Sortimentsliste), zur Zentrenstruktur (Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Festlegung von Nahversorgungsstandorten) sowie zu Ansiedlungs- und Steuerungsregeln lassen für das Planobjekt grundsätzlich die beabsichtigten Entwicklungen zu, da sich das Projekt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum Bernsdorf als so genannte „potenzielle Entwicklungsfläche“ befindet (vgl. Karte :

„Für den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum gelten keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen mit Verkaufsflächen <math>< 800 \text{ m}^2</math>⁶. Das heißt, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie soll nicht Teil der Bernsdorfer Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben (weitere attraktive Betriebe für Grundversorgung).“⁷

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Bernsdorf



Quelle: EHZZ Bernsdorf 2021

Um künftige Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollte in einer partiellen Fortschreibung des Konzeptes die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum Bernsdorf angepasst werden, indem im nördlichen Bereich die Abgrenzung nach der beabsichtigten Schließung des diska-Marktes an der Wittichenauer Straße endet.

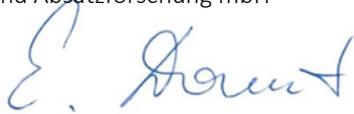
Schließlich ist zu empfehlen, dass eine bauplanungsrechtliche Verankerung und damit rechtswirksame Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes mit der Überplanung des bisher unbeplanten Innenbereiches der Stadt mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen sollte.

⁶ Zur Sicherung der Grundversorgung sind im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

⁷ s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bernsdorf (Oberlausitz) vom 1.6.2021, Abschn. IV, Pkt. 4.1., S. 77

Auch wenn bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Fachkonzept für die Stadtentwicklung nach dem Beschluss entsprechende Anerkennung (als Satzung für die städtebauliche Entwicklung) erhalten hat, besteht damit noch keine rechtssichere Steuerungsmöglichkeit. Diese erhält die Stadt erst mit der Erarbeitung des o.g. einfachen Bebauungsplanes, mit welchem man auf unbepflanzten innerstädtischen Bereichen z. B. Einzelhandel nach bestimmten Kategorien (s. Sortimentsliste) und Größenordnungen gezielt ausschließen kann. Dies kann als ein Plan über das gesamte Stadtgebiet (unter Ausschluss der bereits bestehenden B-Pläne) gelten, oder aber auch als Planungen für Teilbereiche erfolgen (für die ein rechtliches Steuerungsinstrument für mögliche Einzelhandelsansiedlungen sinnvoll erscheinen, da derartige Ansiedlungsvorhaben zu vermuten sind).

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH



Dr. Eddy Donat
Niederlassungsleiter Dresden