



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
05.11.2023

ERGÄNZENDE 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.

Nunmehr soll eine separate Betrachtung erfolgen, wenn lediglich der Edeka-Markt neu angesiedelt würde. Dies schließt folgende neuen Berechnungen ein:

- /// Berechnung der Umsatzherkunft nach dem Marktanteilsprinzip,
- /// Berechnung der Umsatzumverteilung entsprechend der aktuellen Wettbewerbssituation
- /// Beibehaltung der Option Schließung des Diska-Marktes (Unternehmen der Edeka-Gruppe).

Alle weiteren Analysen laut Gutachten vom 15.8.2023 behalten ihre Gültigkeit. D. h., die Neuberechnungen bauen auf und werden nicht nochmals angepasst trotz möglicherweise nochmals aktueller vorhandener sekundärstatistischer sowie auch von Primär-Daten (z. B. Kaufkraft, Einwohner, Abgrenzung Einzugsgebiet, Leistungskennziffern Unternehmen, Wettbewerbserhebungen).

2. Aktualisierte Berechnungen

2.1 Umsatzprognose Edeka-Markt

Die Umsatzprognose für den geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt mit ca. 1.700 m² VK (ohne Backshop) wurde anhand des Marktanteilkonzepts ermittelt¹. Da sich mit Edeka die Betriebsform Supermarkt weniger mit der bisher geplanten zusätzlichen Ansiedlung von Aldi als Hard-Discounter „überschneidet“, sind keine veränderten Berechnungen im Marktanteil vorzunehmen. Nach wie vor ist der zu realisierende Marktanteil von 29 – 30 % als relativ hoch einzuschätzen und nicht zu steigern, weil sich die Alleinstellung des Supermarktes auch ohne Aldi nicht verändern wird in der Ausstrahlung und damit Kundenbindung. Die Umsatzprognose für Edeka mit 1.700 m² VKF hat also weiterhin Gültigkeit (s. Tab. 1):

Tabelle 1: Umsatzprognose Edeka mit 1.700 m² VK (ohne Backshop)

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

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

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

*** Streukundenanteil aus Rückholeffekten Untersuchungsraum und Pendlern

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

Für den Edeka-Lebensmittelmarkt (ohne Backshop) in seiner geplanten Größe ist somit nach gutachterlicher Einschätzung ein Umsatzleistung von ca. 6,0 Mio. € zu prognostizieren. Von der Umsatzerwartung entfallen ca. 5,0 – 5,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € auf den 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. 29 – 30 % in Zone I kommt dem geplanten Edeka-Markt eine bedeutende Grunds- und Nahversorgungsfunktion aber – trotz seiner Alleinstellung als Lebensmittelvollsortimenter – dennoch keine marktbeherrschende Position zu. In Zone II ist aufgrund der zunehmenden Entfernung und der intensiveren Wettbewerbssituation nur noch mit einem Marktanteil von ca. 14 – 15 % zu rechnen. Zusätzlich wird für den Edeka-Markt ein Streuumsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes von ca. 3 % angesetzt. Diese Streuumsätze werden u. a. durch Pendler (Lage an der Bundesstraße) generiert.

2.2 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. 6,0 Mio. €** erzielen. Davon

¹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x max. erzielbarer Marktanteil entsprechend der vorhandenen Wettbewerbssituation = Umsatz des Vorhabens.

entfallen ca. 5,0 – 5,1 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,9 – 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dabei sind bereits die Umsätze des geplanten Bäckerei-Cafés i. H. von ca. 0,2 – 0,3 Mio. €² inkludiert.

- /** Im Zuge der Entwicklung des Planvorhabens ist **seitens der Edeka-Gruppe geplant**, den im Jahr 2020 in Bernsdorf eröffneten **Diska-Markt an der Wittichenauer Straße zu schließen**. Eine Nachnutzung im Lebensmittelbereich ist hier seitens der Edeka auszuschließen, so dass der Bestandsumsatz des Diska-Marktes vollumfänglich wieder am Markt frei wird und dieser zu großen Anteilen vom Planvorhaben absorbiert werden wird. Da der Diska-Markt (ca. 750 m² VK) heute ein allein auf Bernsdorf fokussiertes Einzugsgebiet erschließt, ist ferner davon auszugehen, dass evtl. nicht durch das Planvorhaben gebundene Umsätze auch den anderen in Bernsdorf bestehenden Anbietern (u. a. Lidl, Netto) zugutekommen, wobei sich diese perspektivischen Umsatzzuwächse wirkungsmildernd bei den Umsatzumverteilungen infolge des Projektvorhabens Am Ankerplatz äußern. Per Saldo ist somit der Bestandsumsatz des Diska-Marktes i. H. von ca. 3,0 Mio. € (davon ca. 2,5 – 2,6 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich) wirkungsmildernd anzurechnen.
- /** Somit verbleibt somit ein **Umsatzanteil von ca. 3,0 – 3,1 Mio. €** (davon ca. 2,5 – 2,6 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 Lebensmitteleinzelhandels stärker betroffen sein werden und weniger betriebstypenfremde Anbieter wie Fachgeschäfte, so dass die Auswirkungen im vorliegenden Fall kaum nachweisbar sind.

² Ohne gastronomische Umsätze.

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

Tabelle 2: 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 | -- | 2,5 – 2,6 | -- |
| | Einzugsgebiet (Zone I und II) | 17,1 | 1,0 – 1,1 | 7 – 8 |
| | Bernsdorf | 12,7 | 0,8 | 8 |
| | ...davon ZVB Bernsdorf | 6,7 | 0,6 | 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 Einzugsgebietes | 100,8 | 1,4 | n.n. |
| | Hoyerswerda | 46,9 | 0,7 – 0,8 | 1 – 2 |
| | ...davon ZVB Altstadt | 8,8 | 0,5 | 5 – 6 |
| | Lauta | 12,4 | 0,4 | 3 |
| | ...davon ZVB Friedensstraße | 4,1 | 0,2 | 4 – 5 |
| | Kamenz | 17,8 | 0,2 – 0,3 | 1 – 2 |
| | Wittichenau | 2,0 | 0,0 | n.n. |
| | Untersuchungsraum insgesamt | 117,9 | 2,55 | 2 – 3 |
| Umsatz Planvorhaben im Lebensmittelbereich | | -- | 5,0 – 5,1 | -- |
| Nichtlebensmittelbereich | Umsatz bestehender Diska-Markt | -- | 0,4 – 0,5 | -- |
| | Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum | -- | 0,9 – 1,0 | -- |
| | Umsatz Planvorhaben im Nichtlebensmittelbereich | -- | 1,0 | -- |
| Umsatz Planvorhaben insgesamt | | -- | 6,0 – 6,1 | -- |

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

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

2.3 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 verbraucher-nahen 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 Grundzentrum 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, Lauta³ 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 nachhaltigen 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. 0,8 Mio. € Umsatzumverteilung (ca. 1 – 2 %) zu erwarten sein. Hier wurde nur das westlich der Schwarzen Elster gelegene Stadtgebiet dem Untersuchungsraum zu-

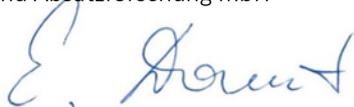
³ Nördliche Teile außerhalb des Einzugsgebietes.

geordnet, 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 Kamenzer 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. 0,9 – 1,0 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.**

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH



Dr. Eddy Donat
Niederlassungsleiter Dresden