

Gut-^{07/2022} achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines EDEKA-Marktes in
Kamenz, Siedlungsweg 2a,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Update der Auswirkungsanalyse vom 19.04.2021

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Lessingstadt Kamenz
Markt 1
01917 Kamenz

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff**

Leipzig, 28.07.2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	15
4.3	Nachfrageanalyse	17
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
5	Vorhabendaten	26
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	26
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	27
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	29
5.4	Zusammenfassende Darstellung	31
6	Auswirkungsanalyse	33
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	33
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	34
6.3	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Kamenz 2021)	38
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP Sachsen 2013)	40
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	43
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Kamenz ist die Erweiterung des EDEKA Lebensmittelsupermarktes am Siedlungsweg geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 942 m² VKF (inkl. 20 m² VKF Bäcker) auf 1.886 m² VKF (inkl. 30 m² VKF Bäcker) (+ 944 m² VKF). Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamenz ausgewiesenen perspektivischen Nahversorgungszentrum mit einer Nahversorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt. Für das vorstehend beschriebene Vorhaben hat Stadt + Handel im April 2021 eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Nunmehr haben sich die Rahmenbedingungen verändert, sodass nunmehr eine Verkaufsfläche für den EDEKA-Markt von 2.000 m² angestrebt wird (zzgl. Bäcker). In diesem Zusammenhang ist ein Update der Auswirkungsanalyse notwendig, um eine Bewertungsgrundlage für das weitere Planverfahren zu schaffen.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamenz.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP Sachsen 2013.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)¹ (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste für die Stadt Kamenz; vgl. EHK Kamenz 2021, S. 101) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel u. a. auf vorangegangene Erhebungen (2021) zurückgegriffen. Zudem hat Stadt + Handel die Daten mittels Desktop-Recherche überprüft. Die Daten liegen sortimentsgenau (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) für die im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt vor:

Kamenz

- Kompletter Bestand im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Umlandkommunen

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Kompletter Bestand im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt². Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),

¹ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

² Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können³. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf eigenen Berechnungen auf Basis der sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 für den Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2022 und des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsens 2022 für die Kommunen außerhalb Kamenz. Für die Stadt Kamenz basieren die Daten zu Einwohnerzahlen auf den Quellen und Daten des EHK Kamenz 2021.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Sachsen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus wel-

³ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

chen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁴ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faust-formel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft

⁴ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten EDEKA-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2025). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Landkreises Bautzen (Prognose für Kamenz) sowie des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsens (Prognose für die umliegenden Kommunen) eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels von rd. 0,8 % bis Ende 2025 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde geleg-

ten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2022). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁵. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁵ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

„Als Mittelzentrum im Westen des Landkreises Bautzen zählt die Stadt Kamenz 17.449 Einwohner⁶. [...]

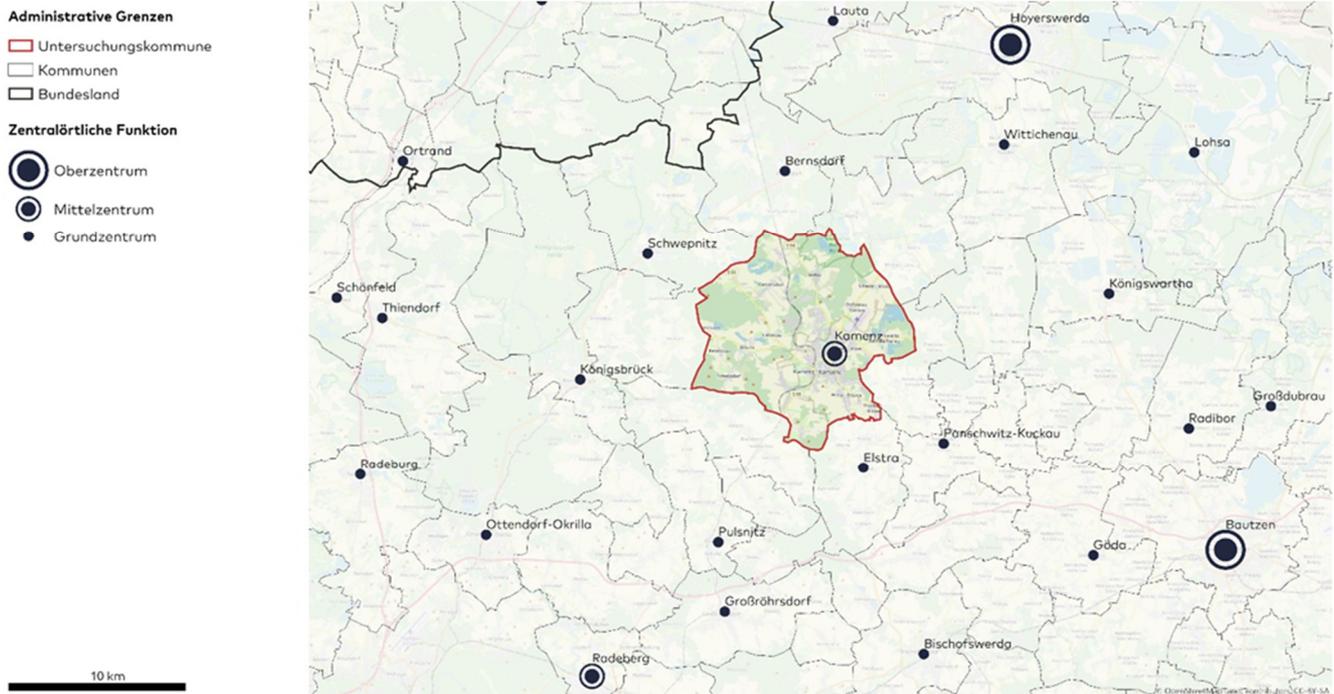
Die Lessingstadt liegt zwischen den Oberzentren Dresden, Görlitz und Hoyerswerda sowie in räumlicher Nähe zum Mittelzentrum Radeberg. Das Umland Kamenz ist als ländlich zu klassifizieren, die angrenzenden Gemeinden weisen zu meist eine Einwohnerzahl von deutlich unter 5.000 auf [...].

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Zentrengefüge das Wettbewerbsumfeld der Stadt Kamenz im regionalen Kontext. Die Pkw-Fahrzeit zu dem nächstgelegenen Mittelzentrum Radeberg beträgt rd. 30 Minuten. Ebenso sind die leistungsstarken Oberzentren Dresden, Görlitz und Hoyerswerda in Fahrzeiten von rd. 30 bis 50 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Verkehrlich ist Kamenz über die B 97 (Dresden – Hoyerswerda – Spremberg – Cottbus) sowie die A 4 (Dresden – Görlitz) angebunden. Hinsichtlich der Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine Anbindung an das Busliniennetz der Regionalbus Oberlausitz GmbH (u.a. Bautzen), welches sowohl regionale als auch städtische Verbindungen anbietet. Der Anschluss an das regionale Bahnnetz ist in Richtungen Dresden die Deutsche Bahn AG sowie durch die Stadtbahn Sachsen GmbH gegeben.“ (EHK Kamenz 2021, S. 19-20).

⁶ Quelle: Stadt Kamenz, Stand: 31.03.2020.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Kamenz gliedert sich neben der gleichnamigen Kernstadt in zehn Ortsteile (Bernbruch; Biehla; Brauna, Liebenau, Petershain, Rohrbach, Schwosdorf; Cunnersdorf, Hausdorf, Schönbach; Deutschbaselwitz; Jesau; Lückersdorf-Gellenau; Thonberg; Wiesa; Zschornau-Schiedel).

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum leben mit Stand zum 31.12.2020 insgesamt etwa 36.784 Einwohner⁷. Neben der Stadt Kamenz befinden sich die Gemeinden Bernsdorf, Haselbachtal, Elstra, Nebelschütz, Oßling, Räckelwitz und Rabitz-Rosenthal im Untersuchungsraum. Nach den Bevölkerungsprognosen des Landkreises Bautzen und des Statistischen Landesamtes des Freistaat Sachsens wird für den gesamten Untersuchungsraum bis Ende 2025 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 1,1 % prognostiziert, wenngleich die einzelnen Gemeinden bzgl. ihrer Bevölkerungsprognosen zwischen positiven und negativen Entwicklungen variieren (siehe folgende Tabelle).

⁷ Einwohnerzahl der Stadt Kamenz mit Stand zum 31.03.2020.

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2020)	Bevölkerung (Prognose 2025)*	Bevölkerungsentwicklung in %
Kamenz	17.449**	17.449***	+/- 0
Bernsdorf	6.344	6.224	- 1,9
Haselbachtal	3.997	3.847	- 3,8
Elstra	2.704	2.594	- 4,1
Nebelschütz	1.208	1.258	4,1
Oßling	2.262	2.142	- 5,3
Räckelwitz	1.111	1.141	2,7
Ralbitz-Rosenthal	1.709	1.739	1,8
GESAMT	36.784	36.394	- 1,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2022 und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2022; * normiert auf Basis der Echtbevölkerung am 31.12.2020; ** Quelle: Stadt Kamenz 2021 (Stand 31.03.2020); *** Prognose auf Basis Stadt Kamenz 2020 und Siedlungsentwicklungskonzept Wirtschaftsregion Kamenz - Radeberg 2019.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang von rd. 1,1 % prognostiziert⁸.

3.2 MIKROSTANDORT

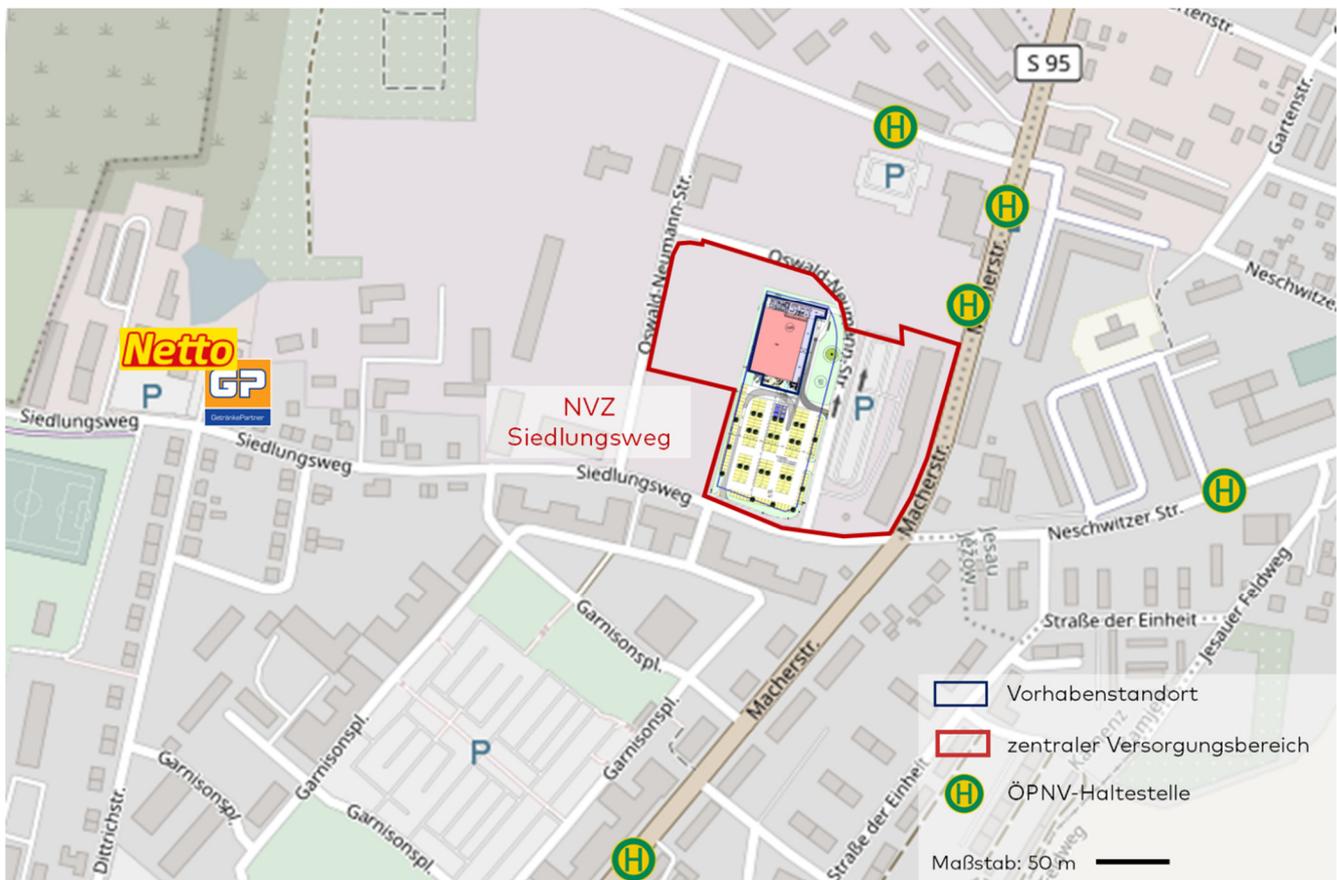
Im nördlichen Bereich der Kernstadt Kamenz ist die Erweiterung des EDEKA-Marktes an dem Siedlungsweg 2a von geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Kamenz 2021 innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Siedlungsweg (Vgl. EHK Kamenz 2021, S. 39).

Das direkte Umfeld des Vorhabenstandortes ist in südlicher Richtung durch Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Osten befindet sich das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsens, an welches direkt Wohnsiedlungsbereiche anschließen. Westlich und nördlich von Vorhabenstandort liegen Grünflächen.

Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als integriert einzuordnen.

⁸ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Erhebung: Stadt + Handel 03/2021 und Desktop-Recherche 07/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Kamenz 2021.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über den Siedlungsweg sowie den Hauptverkehrszug Macherstraße (S 95) östlich des Vorhabenstandortes gegeben. Die S 95 (hier: Macherstraße) stellt einen wichtigen Hauptverkehrszug in Nord-Süd-Richtung dar, über den eine Anbindung an das Innenstadtzentrum sowie an die nahegelegenen Siedlungsbereiche besteht. Der Vorhabenstandort ist zudem über verschiedene Nebenstraßen für die umliegenden Wohnbereiche erreichbar. Der Vorhabenstandort verfügt aktuell bereits über betriebseigene Parkplätze. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestellen „Schwimmhalle“ sowie „Schule/Neschwitzer Straße“, welche sich in rd. 300 m nordöstlicher bzw. östlicher Entfernung vom Vorhabenstandort befinden. In südlicher Richtung befindet sich die Bushaltestelle „Landesämter“. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind der ZVB Einkaufsinnenstadt Kamenz rd. 1,9 km Entfernung südwestlich sowie das STZ Willy-Muhle-Straße rd. 2,4 km Entfernung südlich des Vorhabenstandortes.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der westlich verortete Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount sowie ein Getränkemarkt am Siedlungsweg in rd. 500 m Entfernung sowie der in rd. 1,0 km westlicher Entfernung verortete Verbrauchermarkt Kaufland.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens überwiegend aus dem nachfolgend aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dieses wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber begrenzt. Diese Annahmen basieren unter anderem auf dem in der sozialen und wirtschaftlichen Realität zu beobachtenden Einkaufsverhalten der Konsumenten. Für periodisch bezogene Güter wie Lebensmittel lässt sich diesbezüglich eine erhöhte Distanzempfindlichkeit feststellen, verbunden mit einer vielfachen Orientierung auf den nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter. Auch wenn diese sogenannte „nearest-center-Bindung“ infolge der Massenmotorisierung der Bevölkerung und der Multioptionalität der Verbraucher eine zunehmend geringere Rolle spielt, weist sie doch insbesondere für die Betriebsformen Supermarkt und

Lebensmitteldiscounter (vergleichsweise geringer Durchschnittsbonus, häufige, teilweise auch mehrfach wöchentliche Frequentierung durch den Verbraucher) eine noch immer bedeutsame Rolle auf. Der räumliche Bezug auf das Wohnumfeld sowie die immense Bedeutung des Nahversorgungsnetzes hat sich im Zuge der COVID-19-Pandemie deutlich verstärkt. So haben sich Lebensmittelmärkte als krisenfest sowie als essenzielle Bausteine der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur bewiesen. Die Durchschnittsbonus haben sich u. a. im Zuge der Verschiebung von Ausgabeanteilen/-volumina erhöht. Die gesteigerte Bedeutung der „nearest-center-Bindung“ beeinflusst die Abgrenzung des Einzugsgebietes.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die unmittelbar anschließenden Siedlungsbereiche in östlicher und südlicher Richtung. Für diese Siedlungsbereiche stellt der EDEKA-Markt den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelsupermarkt dar. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount ein weiterer „klassischer“ strukturprägender Lebensmittelanbieter, wodurch dieses leicht begrenzt wird. Zusätzlich limitieren im Osten die „Schwarze Elster“ sowie ein Grünstreifen das Kerneinzugsgebiet. Im Norden wird das Kerneinzugsgebiet durch den Gewerbepark Kamenz limitiert. Im Süden und Westen wird das Kerneinzugsgebiet des Vorhabenstandortes durch die Einzugsgebiete der umfassenden Angebotsstrukturen im Kernstadtbereich sowie des Sonderstandortes Alte Windmühle begrenzt. Eine weitere Ausdehnung ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

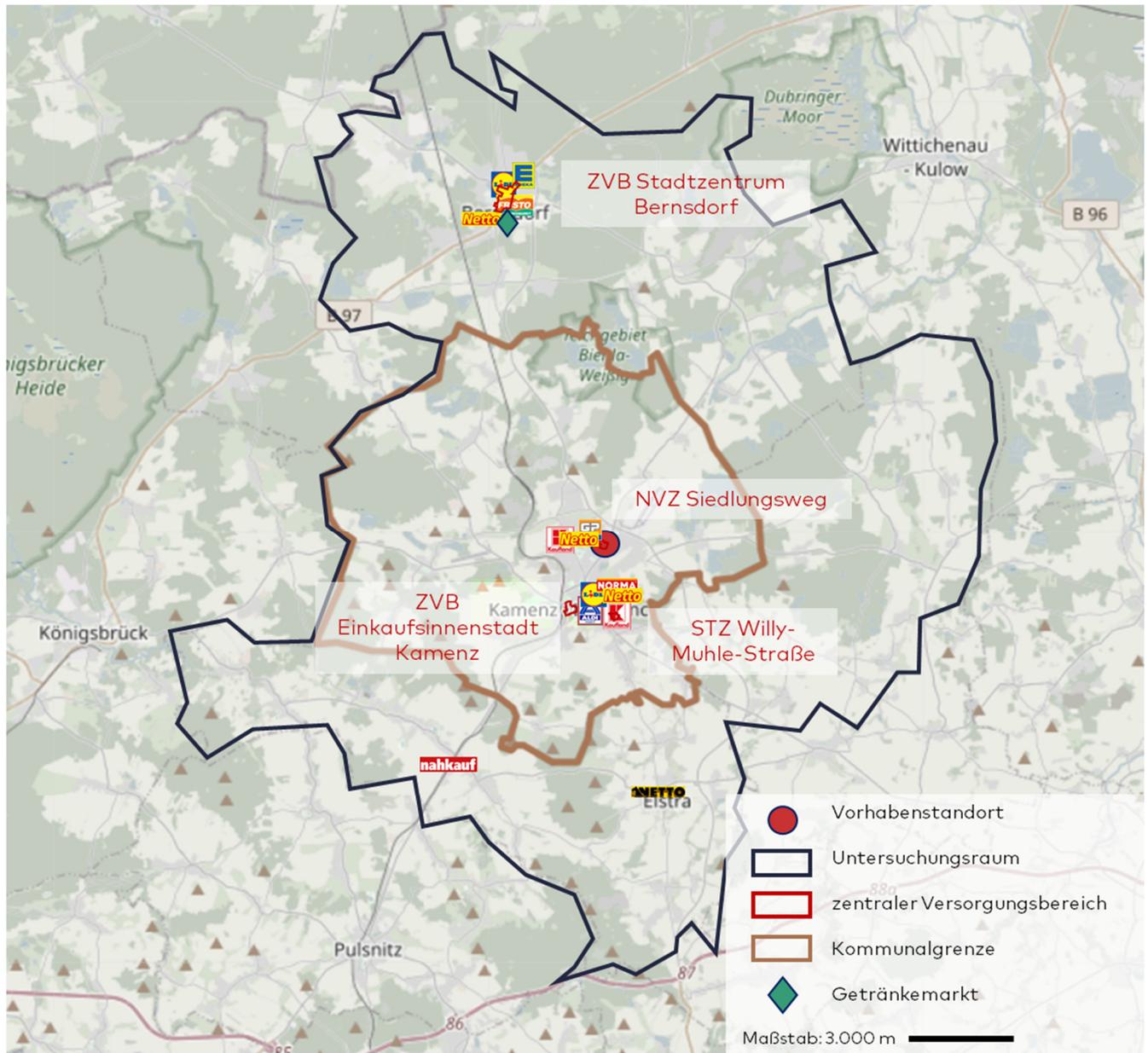
Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die weiter nördlich, östlich und westlich gelegenen Siedlungsbereiche. Im Westen wird das erweiterte Einzugsgebiet durch den Verbrauchermarkt Kaufland am Sonderstandort Alte Windmühle limitiert. In südlicher Richtung stellen die weiteren Angebotsstrukturen in Kamenz einen begrenzenden Faktor dar. Im Osten wird das erweiterte Einzugsgebiet durch die Siedlungsgrenze der Gemeinden Milstrich und Piskowitz limitiert. Diese Kommunen verfügen über keine eigene nennenswerte Nahversorgung und sind über die Straßenzüge S 95 und S 97 an den Vorhabenstandort angebunden. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der Angebotsstrukturen im Kernstadtbereich sowie aufgrund von steigenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt das Einzugsgebiet des Planvorhabens dar.

Zusätzlich orientiert sich der abgegrenzte Untersuchungsraum an dem im EHK Kamenz 2021 abgegrenzten Einzugsgebiet der Stadt Kamenz⁹.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum und die Wettbewerbsstandorte des Planvorhabens dar.

Abbildung 4: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 03/2021 und Desktop-Research 07/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Kamenz 2021; EHK Bernsdorf 2020.

Der Mittelbereich des Mittelzentrums Kamenz umfasst die Gemeinden Oßling, Rabitz-Rosenthal, Räckelwitz, Nebelschütz, Panschwitz-Kuckau, Elstra, Haselbachtal, Steina, Ohorn, Pulsnitz, Großnaundorf, Königsbrück, Neukirch und Schwepnitz (vgl. LEP Sachsen 2013, Karte 2 (Erläuterungskarte) Mittelbereiche). Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (ländlich geprägter Raum sowie eine niedrige Einwohnerdichte) verfügen diese umliegenden Gemeinden teilweise über

⁹ Vgl. EHK Kamenz 2021, S. 23-25.

keine eigene Nahversorgung. Angesichts dessen reicht die Versorgungsbedeutung der Stadt Kamenz als Mittelzentrum mit ihren Angebotsstrukturen z. T. deutlich über den Untersuchungsraum hinaus.

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Einkaufsinnenstadt Kamenz, STZ Willy-Muhle-Straße, NVZ Siedlungsweg, ZVB Stadtzentrum Bernsdorf) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der guten Einsehbarkeit und der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine zu berücksichtigenden Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 550 und 1.250 m² und durchschnittlich rd. 840 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 600 und 900 m² und durchschnittlich rd. 730 m² VKF im Untersuchungsraum verortet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese durchschnittliche Verkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum sehr gering ist und trotz der höheren Artikelanzahl im Vergleich zu Lebensmitteldiscounter, diesen Märkten flächenseitig nachsteht. Die Verkaufsfläche von Lebensmittelsupermärkten übersteigt im bundesdeutschen Durchschnitt die der Lebensmitteldiscounter deutlich. In der Stadt Kamenz ist mit dem EDEKA-Bestandsmarkt des Planvorhabens lediglich ein Lebensmittelsupermarkt verortet, sodass das quantitative Angebot auch aus qualitativer Sicht verbesserungswürdig ist.

Darüber hinaus sind zwei Verbrauchermärkte im Untersuchungsraum verortet. Die zwei Verbrauchermärkte des Betreibers Kaufland weisen Gesamtverkaufsflächen von deutlich über 2.500 m² auf, wodurch diese ein umfassendes vollsortimentiertes aber discountorientiertes Angebot offerieren. Die Verbrauchermärkte besitzen ein Einzugsgebiet, welches deutlich über die Stadt Kamenz hinausgeht, dies gilt insbesondere aufgrund des „Fehlens“ weiterer Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser im Umland.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich fünf der 16 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Kamenz ist aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,65 m² VKF NuG/EW)¹⁰. Dies ist insbesondere auf die beiden Verbrauchermärkte des Betreibers Kaufland zurückzuführen, die aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage, der Verkaufsflächendimensionierung sowie der Kopplungsvorteile am jeweiligen Standort über eine Strahlkraft verfügen, die deutlich über die Stadtgrenze Kamenz hinausreicht und dadurch auch einen nennenswerten Einwohneranteil der umliegenden Kommunen versorgen. Im gesamten Untersuchungsraum ist dementsprechend eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gegeben. Ergänzend übernimmt die Stadt Kamenz als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Mittelbereich (s. Kapitel 4.1). Aus diesem Grund lässt sich die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Kamenz relativieren.

Insbesondere im Segment der Lebensmittelsupermärkte ist sowohl in der Stadt Kamenz (rd. 0,05 m² VKF NuG/EW) als auch im gesamten Untersuchungsraum (rd. 0,06 m² VKF NuG/EW) eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gegeben¹¹. In diesem Zusammenhang stellt der Bestandmarkt des Planvorhabens aktuell den einzigen Lebensmittelsupermarkt in Kamenz dar. Darüber hinaus sind mit einem nahkauf-Markt sowie einem diska-Markt (ehemaliger Netto-Markt) lediglich zwei weitere Lebensmittelsupermärkte mit nicht mehr marktgängigen Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum verortet.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹⁰ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,44 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen Lebensmittelgeschäfte (inkl. Nonfood-Flächen).

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,14 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; EHI handelsdaten aktuell 2021.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Kamenz	ZVB Einkaufsinnenstadt Kamenz	300	1,5
	STZ Willy-Muhle-Straße	3.300	18,7
	NVZ Siedlungsweg*	800	4,1
	sonstige Lage	6.900	36,3
Bernsdorf	ZVB Stadtzentrum Bernsdorf	2.200	13,9
	sonstige Lage	1.400	5,3
Haselbachtal	sonstige Lage	500	2,4
Elstra	sonstige Lage	600	3,7
GESAMT**		16.000	85,9

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 03/2021 und Desktop-Research 07/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * inkl. Bestandsmarkt EDEKA (Planvorhaben); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konzentriert sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe überwiegend auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie auf das STZ Willy-Muhle-Straße. Weiterhin ist ein deutlicher Angebotsschwerpunkt in der Stadt Kamenz zu erkennen.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Kamenz weist eine – im Vergleich zum Bundesschnitt sowie zum Schnitt des Landes Sachsen (rd. 93 gem. IfH Köln 2022) – unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 91 auf (IfH Köln 2022). Insgesamt wird im Untersuchungsraum eine vergleichbare unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 92 erzielt (IfH Köln 2022).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2019)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro**
Kamenz	17.449*	46,6
Bernsdorf	6.344	17,1
Haselbachtal	3.997	10,9
Elstra	2.704	7,4
Nebenschütz	1.208	3,3
Oßling	2.262	6,2
Räckelwitz	1.111	3,0
Ralbitz-Rosenthal	1.709	4,7
GESAMT	36.784	99,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: GfK 2022 und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsens 2022 (Stand: 31.12.2020); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Quelle: Stadt Kamenz 2020 (Stand 31.03.2020); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum beträgt somit aktuell rechnerisch rd. 93 %, während in Kamenz eine Zentralität von rd. 130 % erreicht wird. In Kamenz wird somit weit mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden. Dies korreliert mit der deutlich überdurchschnittlichen Ausstattung in der Stadt Kamenz sowie der damit zusammenhängenden Strahlkraft der beiden Verbrauchermärkte (s. Kapitel 4.2). Analog zur Verkaufsflächenausstattung ist auch dieser relativ hohe Zentralitätswert, angesichts der Versorgungsbeziehung der Verbrauchermärkte des Betreibers Kaufland für Siedlungsbereiche außerhalb der Stadtgrenze Kamenz, zu relativieren.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2025 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

¹² Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 1,1 % bis Ende 2025 zu rechnen¹³.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel angesichts der noch ungewissen Folgen der COVID-19-Pandemie i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt und lediglich die positive Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet daher i. S. eines Worst Case-Ansatzes lediglich die leicht negative Einwohnerentwicklung Berücksichtigung (= leichter Umsatzrückgang aller Wettbewerber).

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Kamenz 2021, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernsdorf/Oberlausitz (GMA 2020) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹³ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsvorausberechnung Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stichtage 01.01.2020 und 01.01.2025).

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Einkaufsinnenstadt Kamenz

Lage	
Verortung	Kernstadt Kamenz
Distanz zum Vorhaben	2,3 km (Fahrdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich in umgebende Strukturen integriert; größtenteils umschlossen von Geschosswohnungsbau. Somit sehr wohnintegrierte Lage mit nennenswerter Mantelbevölkerung.
Einzelhandelsstruktur	● ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur in der Einkaufsinnenstadt ist vorwiegend geprägt durch Waren aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (hier v.a. Bekleidung, Schuhe, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente). Lediglich kleinteilige Angebote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und keine relevanten Magnetbetriebe. Somit besteht kein Angebot, welches die Nahversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche gewährleistet. Insgesamt geringer Filialisierungsgrad in der Einkaufsinnenstadt.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Die Einkaufsinnenstadt ist insbesondere über die „Pulsnitzer Straße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die nahegelegenen Bushaltepunkte „Zwingerstraße/Marktplatz“ (Linie 21) und „Pulsnitzer Straße“ (Linie 23 und 170,316). Nördlich des Zentrums befindet sich der DB-Haltepunkt „Kamenz“.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Verhältnismäßig geringe Einzelhandelsdichte in der gesamten Einkaufsinnenstadt; keine Ausbildung einer Knochenstruktur oder eines Rundlaufes; jedoch hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang im ZVB Einkaufsinnenstadt durch relativ kompakte Ausdehnung und Nutzungsmischung von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen. Rund um den Markt attraktive historische Bausubstanz und Gebäudefassaden, Rathaus als attraktive städtebauliche Dominante im Stil der Neorenaissance, ansprechend gestaltete Platzsituation mit gepflegten Stadtmobiliar am Markt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Übernahme der Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und das zentralörtliche Einzugsgebiet.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2021 </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

Quelle: Eigene Darstellung nach Fortschreibung EHK Kamenz 2021 (Entwurf), S. 33ff. und 75ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Willy-Muhle-Straße

Lage	
Verortung	Südöstliche Kernstadt Kamenz
Distanz zum Vorhaben	2,5 km (Fahrdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Westlich, nordöstlich und südöstlich angrenzende Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise; z. T. Wohngebäude mit Funktionsunterlagerung im Zentrum.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Stadtteilzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (hier v.a. Nahrungs- und Genussmittel: vollsortimentiertes Lebensmittelangebot). Hinzu kommen Betriebe im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit eher preisorientiertem Angebot. Ergänzt wird das Warenangebot durch Dienstleister und Gastronomie. Insgesamt ein leistungsstarker Standort mit überörtlicher Versorgungsbedeutung.
relevante Magnetbetriebe	Kaufland
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Stadtteilzentrum ist insbesondere über die „Hohe Straße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den angrenzenden Bushaltestpunkt „Willy-Muhle-Straße“ (Linie 21, 22 und 182).
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Ebenes, kompaktes Zentrum mit in sich geschlossener Struktur; z. T. multifunktional genutzte Bebauung mit Nutzungsmix aus v. a. Einzelhandel im EG und Wohnen im OG; Fachmarktstruktur mit großflächigem Baukörper und großzügig dimensionierten Parkplatzflächen. Funktional ausgerichtetes Stadtteilzentrum ohne höhere Verweil- und Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Vornehmliche Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich für den unmittelbaren Nahbereich sowie die nordöstlich, südöstlich und westlich angrenzende Wohnbevölkerung; bedeutende Nahversorgungsfunktion für die aufgeführten Bereiche; nicht unerheblicher Anteil an mittel- und langfristigen Angebotsstrukturen.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2021 ▭ Potenzialfläche </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

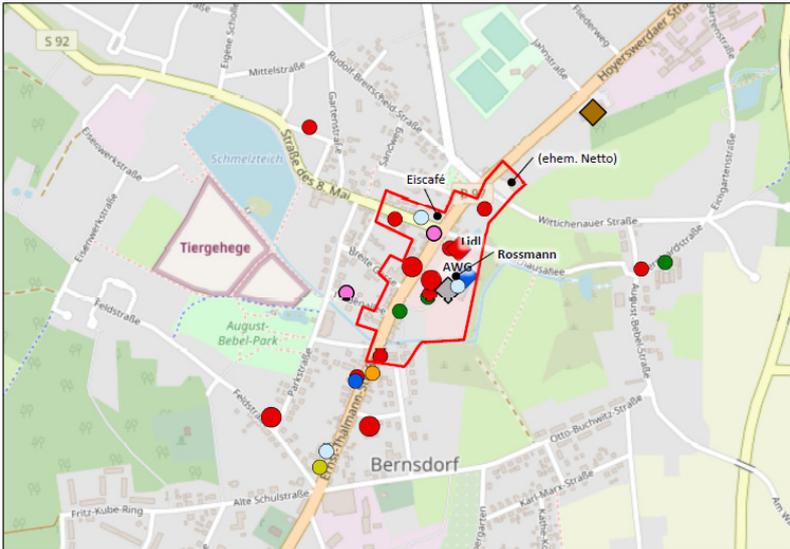
Quelle: Eigene Darstellung nach Fortschreibung EHK Kamenz 2021 (Entwurf), S. 37f. und 84f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Siedlungsweg

Lage	
Verortung	Nördliche Kernstadt Kamenz
Distanz zum Vorhaben	-
Einbindung in das Umfeld	Lagebereich ist südlich von mehrgeschossigen Wohnanlagen umgeben; im Osten schließen Verwaltungsgebäude des statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen an.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist vorwiegend geprägt durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs (hier v. a. Nahrungs- und Genussmittel). Arrondiert wird das Angebot durch wenige kleinteilige nahversorgungsrelevante Konzessionäre. Der Magnetbetrieb EDEKA stellt den einzigen Anbieter im ZVB dar und ist nicht mehr marktgängig aufgestellt.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über die „Macherstraße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den nahegelegenen Bushaltepunkt „Schwimmhalle“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Geringe Einzelhandelsdichte mit Fokus auf die Nahversorgungsfunktion; sehr kompakter Standortbereich; eingebettet in umgebende Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau; Einkaufsatmosphäre durch punktuelle Konzentration des Angebotes vorhanden, jedoch eher geringe städtebauliche Qualität und geringe Aufenthaltsqualität.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Vornehmliche Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich für den unmittelbaren Nahbereich sowie die angrenzende Wohnbevölkerung im Norden der Kernstadt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² <p>▭ ZVB-Abgrenzung EHK</p> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

Quelle: Eigene Darstellung nach Fortschreibung EHK Kamenz 2021 (Entwurf), S. 39f. und 86f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Stadtzentrum Bernsdorf

Lage	
Verortung	Kernstadt Bernsdorf
Distanz zum Vorhaben	11,2 km (Fahrdistanz)
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung. Siedlungsbereiche der Kernstadt insbesondere in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung.
Einzelhandelsstruktur	○ ● ●
Angebotsstruktur	Das Stadtzentrum umfasst Waren aller Bedarfsbereiche, wobei der kurzfristige Bedarfsbereich dominiert. Arrondiert wird das Warenangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Durch die strukturprägenden Magnetbetriebe innerhalb des ZVB kann die Nahversorgungsfunktion des Zentrums für die Kernstadt gewährleistet werden (modernisiertes Fachmarktzentrum).
relevante Magnetbetriebe	LIDL, diska, Getränkemarkt
Verkehrliche Anbindung	○ ● ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die B 97 („Ernst-Thälmann-Straße“) und die S 92 („Straße des 8. Mai“) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Bernsdorf-Mitte“.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum ist hauptsächlich um den Standortbereich des LIDL-Marktes (Fachmarktstandort) bzw. entlang der hoch frequentierten B 97 organisiert, wodurch die Aufenthaltsqualität eher gering ist. Neben dem Fachmarktzentrum sind überwiegend kleinteilige Geschäftsstruktur mit inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben gegeben.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>Legende</p> <p>Größenklassen</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ über 1.500 m² VK ◇ 800 m² bis < 1.500 m² VK ◇ 400 m² bis < 800 m² VK ○ 100 m² bis < 400 m² VK ○ < 100 m² VK <p>Branchen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● Gesundheit, Körperpflege ● Blumen, tool. Bedarf ● Bücher, PBS, Spielwaren ● Bekleidung, Schuhe, Sport ● Elektrowaren, Medien, Foto ● Hausrat, Einrichtung, Möbel ● Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge ● Optik, Uhren, Schmuck ● Sonstiger Einzelhandel <p><small>*Die Verlagerung von Netto wurde bereits berücksichtigt.</small></p> <p><small>Kartengrundlagen: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA GMA-Bearbeitung 2019</small></p> </div> <div style="width: 35%; text-align: right;">  </div> </div>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Bernsdorf 2020, S. 70ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum weitestgehend flächendeckend zu bezeichnen. Lediglich in den ländlich geprägten Siedlungsbereichen der Kommunen im Untersuchungsraum sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren, was v. a. auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Siedlungsbereichen zurückzuführen ist (s. Abbildung 4). Die Angebotsstrukturen in den Kernorten (Kamenz und Bernsdorf) übernehmen folglich eine bedeutende Rolle für die wohnortnahe Versorgung der ländlich geprägten Siedlungsbereiche.
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Kamenz 2021 innerhalb des perspektivischen NVZ Siedlungsweg, ist als städtebaulich integriert anzusehen und übernimmt eine Versorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt. Der Standort verfügt über eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung. Der Standort ist über die Bushaltestellen „Schwimmhalle“, „Schule/Neschwitzer Straße“ sowie „Landesämter“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.1).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kamenz ist aktuell als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,65 m² VKF NuG/EW). Dies ist insbesondere auf die beiden Verbrauchermärkte des Betreibers Kaufland zurückzuführen, die aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage, der Verkaufsflächendimensionierung sowie der Kopplungsvorteile am jeweiligen Standort über eine Strahlkraft verfügen, die deutlich über die Stadtgrenze Kamenz hinausreicht und dadurch auch einen nennenswerten Einwohneranteil der umliegenden Kommunen versorgen. Im gesamten Untersuchungsraum ist dementsprechend eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gegeben. Ergänzend übernimmt die Stadt Kamenz als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Mittelbereich. Aus diesem Grund lässt sich die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Kamenz relativieren.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum beträgt somit aktuell rd. 93 %, während in Kamenz eine Zentralität von rd. 130 % erreicht wird. In Kamenz wird somit weit mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden. Dies korreliert mit der deutlich überdurchschnittlichen Ausstattung in der Stadt Kamenz sowie der damit zusammenhängenden Strahlkraft der beiden Verbrauchermärkte (s. Kapitel 4.2). Analog zur Verkaufsflächenausstattung ist auch dieser relativ hohe Zentralitätswert, angesichts der Versorgungsbeziehung der Verbrauchermärkte des

Betreibers Kaufland für Siedlungsbereiche außerhalb der Stadtgrenze Kamenz, zu relativieren.

- Die Stadt Kamenz weist eine – im Vergleich zum Bundesschnitt sowie zum Schnitt des Landes Sachsen (rd. 93 gem. IfH Köln 2022) – unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 91 auf (IfH Köln 2022). Insgesamt wird im Untersuchungsraum eine vergleichbare unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 92 erzielt (IfH Köln 2022).
- Bis zum Prognosehorizont (2025) ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 1,1 % zu rechnen. Die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel werden angesichts der noch ungewissen Folgen der COVID-19-Pandemie i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt und lediglich die positive Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt. In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet daher i. S. eines Worst Case-Ansatzes lediglich die leicht negative Einwohnerentwicklung Berücksichtigung (= leichter Umsatzrückgang aller Wettbewerber).
- Die **qualitative Angebotssituation** im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe überwiegend auf die sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wobei ein deutlicher Angebotsschwerpunkt in den sonstigen Lagen in Kamenz zu konstatieren ist. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der westlich verortete Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount sowie ein Getränkemarkt am Siedlungsweg in rd. 500 m Entfernung sowie der in rd. 1,0 km westlicher Entfernung verortete Verbrauchermarkt Kaufland. Dabei stellt der Verbrauchermarkt Kaufland den nächstgelegenen systemgleichen Vollsortimenter dar (s. Kapitel 4.1). Weiterhin besteht insbesondere im Segment der Lebensmittelsupermärkte sowohl in Kamenz als auch im gesamten Untersuchungsraum ein Angebotsdefizit. In diesem Zusammenhang stellt der Bestandsmarkt des Planvorhabens aktuell den einzigen Lebensmittelsupermarkt in Kamenz dar. Darüber hinaus sind mit einem nahkauf-Markt sowie einem diska-Markt lediglich zwei weitere Lebensmittelsupermärkte mit nicht mehr marktgängigen Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum verortet.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: vier der 15 genannten strukturprägenden Anbieter (ohne Bestandsbetrieb des Planvorhabens) befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmittelvollsortimenter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
EDEKA				
Nahrungs- und Genussmittel	80	738	1.600	+ 862
Drogeriewaren	10	92	200	+ 108
sonstige Sortimente	10	92	200	+ 108
EDEKA Gesamt	100	922	2.000	+ 1.078
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹⁴)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	20	30	+ 10
<i>Gesamt Nahrungs- und Genussmittel</i>	-	<i>758</i>	<i>1.630</i>	<i>+ 872</i>
GESAMT	100	942	2.030	+ 1.088

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022.

¹⁴ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.030 m² (+ 1.088 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.630 m² projiziert (+ 872 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 200 m² erreicht (+ 108 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 200 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 108 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA beträgt rd. beträgt 4.870 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen VKF von 1.280 m² ¹⁵.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes EDEKA ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 92 bzw. rd. 91 vgl. IfH 2022). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 8 % bzw. 9 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität in Kamenz ist mit rd. 130 % als deutlich überdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell weit mehr als das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden. Dies ist insbesondere auf die Strahlkraft der beiden Verbrauchermärkte zurückzuführen, die eine Versorgungsfunktion für Siedlungsbereiche außerhalb der Stadtgrenze übernehmen. Dieser Aspekt ist demnach zu relativieren.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Kamenz ist aktuell mit rd. 0,65 m² VKF NuG/EW als deutlich überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,44 m² VKF NuG/EW)¹⁶ einzustufen. Dies begründet sich insbesondere auf die re-

¹⁵ vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022.

¹⁶ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021.

gionale Strahlkraft der Verbrauchermärkte des Betreibers Kaufland in Kamenz, welche deutlich über die Stadtgrenze Kamenz hinausreicht und dadurch auch ein nennenswerter Einwohneranteil der umliegenden Kommunen durch diese Märkte versorgt wird. Im gesamten Untersuchungsraum ist demzufolge eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gegeben. Dies begründet sich insbesondere auf die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Kamenz für den zugeordneten Mittelbereich.

- Insbesondere im Segment der Lebensmittelsupermärkte ist sowohl in der Stadt Kamenz (rd. 0,05 m² VKF NuG/EW) als auch im gesamten Untersuchungsraum (rd. 0,06 m² VKF NuG/EW) eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gegeben¹⁷. In diesem Zusammenhang stellt der Bestandsmarkt des Planvorhabens aktuell den einzigen Lebensmittelsupermarkt in Kamenz dar. Darüber hinaus sind mit einem nahkauf-Markt sowie einem diska-Markt lediglich zwei weitere Lebensmittelsupermärkte mit nicht mehr marktgängigen Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum verortet.
- Das Angebotsnetz konzentriert sich insbesondere auf den Kern der Stadt Kamenz sowie die Nachbarkommune Bernsdorf.

Im Untersuchungsraum ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Kaufkraftniveau festzustellen. Die Wettbewerbssituation im Segment Supermarkt ist nur schwach ausgeprägt, da wenige Anbieter und kein marktgängig aufgestellter Supermarkt im Untersuchungsraum vertreten sind.

Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist kein wesentliches Abweichen der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des perspektivischen NVZ Siedlungsweg und übernimmt gem. EHK Kamenz 2021 eine Versorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt¹⁸. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zum Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen an der Macherstraße sowie des Landratsamtes Kamenz in rd. 400 m südlicher Entfernung profitiert der Markt von gewissen Kopplungsbeziehungen und einer erhöhten Besucherfrequenz durch die Mitarbeiter dieser Einrichtungen, die ihren Versorgungseinkauf in der Nähe des Arbeitsplatzes durchführen.
- Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber befinden sich in rd. 500 m bzw. rd. 1,0 km Entfernung zum Vorhabenstandort (NETTO

¹⁷ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,14 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020: EHI handelsdaten aktuell 2020.

¹⁸ Vgl. EHK Kamenz 2021, S. 86.

Marken-Discount und Getränkemarkt am Siedlungsweg bzw. Verbrauchermarkt Kaufland am Sonderstandort Alte Windmühle). Das Planvorhaben stellt den einzigen Lebensmittelsupermarkt in Kamenz dar.

- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben) und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung, sodass eine eingeschränkte Attraktivität gegeben ist.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Wesentliche Kopplungseffekte mit anderen Einzelhandelsnutzungen sind nicht gegeben, sodass es sich um einen attraktiven aber für großflächige Einzelhandelsbetriebe üblichen Standort handelt. In diesem Zusammenhang sind weder signifikante positive noch negative Impulse hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Marktes anzunehmen. Angesichts der eingeschränkten Attraktivität des Marktes (geringe VKF), wird aktuell knapp nicht die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers erreicht.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb EDEKA eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.800 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmittelsupermarkt angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** im Bestand angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 944 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte VKF von 2.000 m² liegt über dem Durchschnittswert des Betreibers EDEKA, welcher der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu Grunde liegt. Zugleich entspricht die geplante Dimensionierung den üblichen Expansionsformaten des Betreibers.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes EDEKA zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird. Der Markt weist sodann ein Alleinstellungsmerkmal – als größter Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum – auf.
- Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang von rd. 1,1 % prognostiziert, sodass absehbar ein leicht geringeres Kaufkraftpotenzial zur Verfügung steht.

Der neu strukturierte Betrieb EDEKA wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Angesichts der projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 1.078 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt ab.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **EDEKA** nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.300 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 Euro/m² VKF angenommen.

Es ist festzuhalten, dass der hier als Worst Case unterstellte Mehrumsatz von knapp 100% i. S. einer möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens als sehr hoch zu bewerten ist.

Im Zuge der Umsatzsteigerung des EDEKA-Marktes wird analog dazu für den **Bäcker** ein bundesdurchschnittlicher Umsatz von rd. 0,35 Mio. Euro zu Grunde gelegt.

5.4 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
EDEKA					
Nahrungs- und Genussmittel	4.800	3,5	4.500	7,2	+ 3,7
Drogeriewaren		0,4		0,9	+ 0,5
sonstige Sortimente		0,4		0,9	+ 0,5
EDEKA Gesamt		4,4		9,0	+ 4,6
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,4	+ < 0,1
<i>Gesamt Nahrungs- und Genussmittel</i>	-	<i>3,8</i>	-	<i>7,6</i>	<i>+ 3,7</i>
GESAMT*	-	4,7	-	9,4	+ 4,6

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 9,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 4,6 Mio. Euro). Rund 7,6 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 3,7 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,5 Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,5 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Im vorliegenden Fall umfassen diese Sortimente in der Angebotsbreite und -tiefe das klassische Randsortiment eines Lebensmittelmarktes (z. B. Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Haushaltswaren, Schreibwaren, Zoologischer Bedarf, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Eine Etablierung eines weiteren, oben nicht aufgeführten, Anbieters ist im Zuge des Planvorhabens nicht vorgesehen und somit explizit nicht Teil dieser Prüfung, sodass von diesen Sortimenten absehbar keine strukturprägende Wirkung ausgeht. Dies gilt, da die Sortimente bereits heute angeboten werden und allenfalls marginal ausgeweitet werden. Folglich ist pro Einzelsortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil und -zuwachs festzustellen. Die höchste Sortimentsausprägung der sonstigen Sortimente umfasst absehbar die Gruppe Zoologischer Bedarf. Das Sortiment und analog dazu alle weiteren Randsortimente werden in einem vergleichbaren Umfang in allen weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkten angeboten, sodass die prozentualen Umsatzumverteilungen nicht über die des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel

hinausgehen. Demnach dient die Bewertung des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel – als Leitsortiment der strukturprägenden Lebensmittelmärkte – als hinreichend relevant zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen. Die Umsatzumverteilungen in den sonstigen Sortimenten sind hinsichtlich des Gesamtumsatzes auf max. 1 % zu beziffern, da die Sortimente – analog zum Vorhaben – allesamt eine deutlich untergeordnete Rolle einnehmen (Umsätze von max. 0,1 Mio. Euro je Sortiment resp. ein Mehrumsatz von < 0,025 Mio. Euro je Sortiment)¹⁹. Die geringere Bedeutung der Randsortimente zeigt sich insbesondere anhand der Angebotsfokussierung auf Lebensmittel der bundesweit agierenden Betreiber. Diese senken seit Jahren den Randsortimentsanteil der non food Sortimente ab.

Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten.

¹⁹ Bereits unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials je Sortiment in Kamenz (über 17.000 Einwohner) wird ersichtlich, dass die Umsatzanteile durch das Einwohnerpotenzial um ein Vielfaches gedeckt werden.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Kamenz 2021 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht negativen Einwohnerentwicklung (s. Kapitel 3.1) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze (vor Umsatzumverteilung)	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Kamenz	ZVB Einkaufsinnenstadt Kamenz	1,5	**	**
	ZVB STZ Willy-Muhle-Straße	18,7	0,6	3
	ZVB NVZ Siedlungsweg*	-	**	**
	sonstige Lagen	36,3	2,8	8
Bernsdorf	ZVB Stadtzentrum Bernsdorf	13,7	**	**
	sonstige Lagen	5,3	**	**
Haselbachtal	sonstige Lagen	2,3	**	**
Elstra	sonstige Lagen	3,5	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			0,2	
GESAMT***		81,3	3,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 03/2021 und Desktop-Research 07/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt des Planvorhabens; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,7 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Kamenz

Auswirkungen auf den ZVB Einkaufsinnenstadt Kamenz

Für den ZVB Einkaufsinnenstadt Kamenz werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen induziert. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für den Bestand zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen für den **ZVB Einkaufsinnenstadt Kamenz** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB STZ Willy-Muhle-Straße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB STZ Willy-Muhle-Straße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Verbrauchermarkt Kaufland als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB STZ Willy-Muhle-Straße verfügt mit dem Verbrauchermarkt Kaufland über lediglich einen strukturprägenden Anbieter in den untersuchungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus wird das STZ durch einige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, mehrere Fachmarktstrukturen sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot ergänzt.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Kaufland-Verbrauchermarkt stellt einen wichtigen Magnetbetrieb und Frequenzbringer für den ZVB STZ Willy-Muhle-Straße dar und profitiert von der räumlichen Nähe zu weiteren Fachmarktstrukturen am Standort.
- Der strukturprägende Markt im ZVB verfügt sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,5 km lediglich eine geringe Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem des Planvorhaben auf.
- Angesichts der Kopplungslage des Betriebes im ZVB sowie seiner großen überörtlichen Strahlkraft ist für den Markt mit einer nennenswerten Besuchergrundfrequenz zu rechnen.
- Es handelt sich bei dem Markt um einen zum Planvorhaben differenten Betreiber bzw. Betriebstyp (discountorientierter Vollsortimenter) mit differentem Angebotsspektrum.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Willy-Muhle-Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Siedlungsweg

In dem ZVB NVZ Siedlungsweg sind neben dem Planvorhaben keine weiteren Angebotsstrukturen vorhanden. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Siedlungsweg** in seinem heutigen Bestand sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch das Vorhaben ein positiver Beitrag hinsichtlich der Entwicklungschancen des ZVB induziert.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Kamenz

Vom angedachten EDEKA-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 2,8 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kamenz aus.

- Diese tangieren v. a. den in räumlicher Nähe verorteten Lebensmitteldiscounter **NETTO Marken-Discount** am Siedlungsweg, den Verbrauchermarkt Kaufland am Sonderstandort Alte Windmühle sowie die weiteren Lebensmitteldiscounter Norma an der Saarstraße, LIDL und **NETTO Marken-Discount** jeweils an der Fichtestraße und ALDI Nord an der Uferstraße.
- Diese Märkte werden vor allem aufgrund ihrer räumlichen Nähe und der guten verkehrlichen Verbindung zum Vorhabenstandort von gewissen Umsatzumverteilungen tangiert.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters **NETTO Marken-Discount** am Siedlungsweg weist aufgrund der räumlichen Nähe eine signifikante Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Der Markt weist eine integrierte Lage auf und nimmt für die nördlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt Kamenz eine wichtige Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung ein, wengleich diese vom Planvorhaben abgedeckt wird. Zusätzlich ergänzt der Markt als einziger Lebensmitteldiscounter im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt das vollsortimentierte Angebot der dort verorteten Angebotsstrukturen (Kaufland am Sonderstandort Alte Windmühle und EDEKA am Siedlungsweg). Für den Markt ergibt sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben eine deutliche Wettbewerbsintensivierung. Dies ist neben der räumlichen Nähe auch auf die sich überschneidende Angebotspalette zurückzuführen (gleicher Konzern). Angesichts des bereits bestehenden EDEKA-Marktes ist eine gewisse Wettbewerbsbeziehung bereits heute gegeben. Dennoch konnten beide Märkte bisher koexistieren, sodass im Zuge des in den letzten Jahren deutlich angestiegenen Kaufkraftpotenzials (insb. auch angesichts der hohen Resilienz der Lebensmittelmärkte während der COVID-19-Pandemie) auch in Zukunft von einer Koexistenz ausgegangen werden kann. Auch im Falle einer allenfalls mittel- bis langfristigen Marktaufgabe des **NETTO** (nicht per se Vorhabenbedingt, sondern angesichts der relativ geringen VKF), wäre die Nahversorgung durch das Planvorhaben weiterhin gesichert und würde unter Bezugnahme der avisierten Verkaufsfläche sogar ausgebaut werden.

- Für den Verbrauchermarkt **Kaufland** ergeben sich Synergie- und Koppelungseffekte durch dessen Lage innerhalb des Sonderstandortes Alte Windmühle und die Nähe zu weiteren Einzelhandelsbetrieben (u. a. OBI). Weiterhin ergibt sich nach der Umsatzumverteilung eine weiterhin marktadäquate Flächenleistung für den Verbrauchermarkt. Zudem unterscheiden sich die Betriebe hinsichtlich ihres Betriebstyps (Kaufland als discountorientierter Vollsortimenter) und sind folglich auf teilweise unterschiedliche Kundenstämme ausgelegt.
- Die weiteren betroffenen Angebotsstrukturen **Norma** (Saarstraße), **LIDL**, **NETTO Marken-Discount** (jeweils an der Fichtestraße) und **ALDI Nord** (Uferstraße) werden aufgrund deren Lage im Kamenzer Stadtgebiet durch das Planvorhaben tangiert, jedoch sind die Betriebe überwiegend auf die Nahversorgung an ihrem jeweiligen Standort sowie die Versorgung der südlichen Siedlungsbereiche der Stadt ausgelegt. Zudem unterscheiden sich die Betriebe hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter vs. Lebensmittelsupermarkt) und sind folglich auf teilweise unterschiedliche Kundenstämme ausgelegt.
- Angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungen ergeben sich als noch vertretbar zu bewertende einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen für die betroffenen Märkte.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Kamenz** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Stadt Bernsdorf

Auswirkungen auf den ZVB Stadtzentrum Bernsdorf

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen für den ZVB Stadtzentrum Bernsdorf empirisch nicht mehr valide nachweisbar. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für den Bestand zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Stadtzentrum Bernsdorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Bernsdorf

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen für die sonstigen Lagen in Bernsdorf empirisch nicht mehr valide nachweisbar. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für den Bestand zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Bernsdorf** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinden Haselbachtal und Elstra

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Haselbachtal und Elstra

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen für die sonstigen Lagen in den Gemeinden Haselbachtal und Elstra empirisch nicht mehr valide nachweisbar. Somit sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für den Bestand zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Haselbachtal und Elstra** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.3 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK KAMENZ 2021)

Das EHK Kamenz 2021 definiert übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kamenz. Zusätzlich werden Empfehlungen für die Entwicklung des Vorhabenstandortes formuliert. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

Abbildung 5: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kamenz

1. Ziel	2. Ziel	3. Ziel	4. Ziel
Stärkung der Gesamtstadt	Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	Ergänzenden Standort bereitstellen
<ul style="list-style-type: none">▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion▪ Erhöhung der Einkaufsqualität▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität	<ul style="list-style-type: none">▪ Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß Versorgungsauftrag des Zentrums▪ Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden	<ul style="list-style-type: none">▪ Hauptort: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden	<ul style="list-style-type: none">▪ Bereitstellen von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (v.a. großflächig)▪ Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebieten durch eine Störung des Bodenpreisgefüges▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden▪ Zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang an ergänzenden Standort zulässig.

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel, EHK Kamenz 2021, S. 65.

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort am Siedlungsweg ist gem. EHK Kamenz 2021 als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen und trägt dem-

entsprechend wesentlich zur Versorgung insb. der nördlichen und östlichen Siedlungsbereiche der Stadt bei²⁰. Durch die avisierte Erweiterung wird die räumliche Versorgung in diesen Siedlungsbereichen gesichert sowie gestärkt.

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.1 und 6.2 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung ausgelöst.

Das Planvorhaben entspricht dem 2. Übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche“ gem. EHK Kamenz 2021.

Weiterhin werden im EHK Kamenz 2021 im Hinblick auf die Zentrenstruktur Entwicklungsziele und -empfehlungen für das perspektivische Nahversorgungszentrum Siedlungsweg formuliert. Grundsätzlich soll die Ausweisung als Nahversorgungszentrum aufgrund der gegebenen Standortmerkmale sowie der Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Standortbereiches erfolgen. Das Nahversorgungszentrum übernimmt perspektivisch überwiegend eine Versorgungsfunktion für den kurzfristigen Bedarf. Wobei sich diese auf die nördlichen und östlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt konzentriert. Mit der aktuellen Verkaufsflächendimensionierung des EDEKA-Marktes übernimmt der Standort eher eine geringe gesamtstädtische Bedeutung²¹.

„Städtebauliche Entwicklungszielstellung der Stadt Kamenz ist es, das Angebot an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen am Standortbereich Siedlungsweg zu stärken und weiterzuentwickeln, um so einen weiteren zentralen Versorgungsbereich mit einem nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt im Norden der Kernstadt zu schaffen. Diese Entwicklungszielstellung soll in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Kamenz, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Siedlungsweg aufweisen, berücksichtigt werden. In dem Zusammenhang müssen vorhabenbedingte, mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung ausgeschlossen werden können.“(EHK Kamenz 2021, S. 87).

Ergänzend wird im EHK Kamenz 2021 die Entwicklung von Potenzialflächen innerhalb des Nahversorgungszentrums angestrebt. Als Beispiele werden dafür ein marktgängiger Lebensmittelsupermarkt sowie weitere ergänzende Einzelhandelsangebote zur Arrondierung des Angebotes (wie bspw. ein Drive-In-Café) genannt²².

Der Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für Kamenz besagt:

²⁰ Vgl. EHK Kamenz 2021, S. 39f.

²¹ Vgl. EHK Kamenz 2021, S. 86.

²² Ebenda, S. 87.

„Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

*Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig).“* (EHK Kamenz 2021, S. 105).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Kamenz 2021 innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Siedlungsweg. Das Kernsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste für die Stadt Kamenz als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant eingeordnet²³ (s. Kapitel 5.1).
- Im Zuge des Erweiterungsvorhabens wird der EDEKA-Markt modernisiert sowie marktgängig aufgestellt und leistet somit einen Beitrag zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Siedlungsweg. Zudem bedingt das Vorhaben eine Attraktivitätssteigerung des Standortbereiches und schafft somit den Rahmen für weitere gewünschte Ansiedlungen und Nutzungen am Standort, wodurch die Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum gem. EHK Kamenz 2021 weiter erfüllt werden²⁴.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.1 und 6.2 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in Kamenz ausgelöst.

Das Planvorhaben entspricht dem 2. Übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche“ sowie dem Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für die Stadt Kamenz gem. EHK Kamenz 2021.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Kamenz 2021 zu bewerten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP SACHSEN 2013)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Sachsen 2013) dargestellt.

²³ Vgl. EHK Kamenz 2021, S. 101.

²⁴ Ebenda, S. 73.

Ziel 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. [...].“*

Bzgl. Ziel 2.3.2.1 ist festzuhalten:

- Kamenz wird gem. LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen.

Das Vorhaben ist konform zu Ziel 2.3.2.1 des LEP Sachsen 2013.

Ziel 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 in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“*(Integrationsgebot)

Bzgl. 2.3.2.3 Ziel ist festzuhalten:

- Das geprüfte Vorhaben ist mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² projektiert. Folglich muss sich der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage befinden (hier: zentraler Versorgungsbereich).
- Das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Kamenz 2021 innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Siedlungsweg.

Das Vorhaben ist konform zu Ziel 2.3.2.3 des LEP Sachsen 2013.

Ziel 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“*(Kongruenzgebot)

Bzgl. Ziel 2.3.2.4 ist festzuhalten:

- Kamenz ist gemäß LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich laut LEP Sachsen 2013 umfasst neben dem Stadtgebiet auch die umliegenden Gemeinden.
- Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die direkt angrenzenden Bereiche um das Planvorhaben (s. Kapitel 4.1).
- Laut Begründung des LEP Sachsen 2013 zu Ziel 2.3.2.4 ist das Kongruenzgebot in einem untrennbaren Zusammenhang zum Beeinträchtigungsverbot zu sehen (Ziel 2.3.2.5).

Das Vorhaben ist konform zu Ziel 2.3.2.4 des LEP Sachsen 2013.

Ziel 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.“* (Beeinträchtigungsverbot)

Bzgl. Ziel 2.3.2.5 ist festzuhalten:

- Wie in Kapitel 6.2 detailliert ausgeführt, resultiert durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigung des Zentrengefüges und/oder der verbrauchernahe Versorgung in Kamenz oder Umlandkommunen.

Das Vorhaben ist konform zu Ziel 2.3.2.5 des LEP Sachsen 2013.

Grundsatz 2.3.2.6:

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

Bzgl. Grundsatz 2.3.2.6 ist festzuhalten:

- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestellen „Schwimmhalle“, „Schule/Neschwitzer Straße“ sowie „Landesämter“, welche sich rd. 300 m nordöstlicher bzw. östlicher Entfernung vom Vorhabenstandort befinden, wodurch die Anbindung für die nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen gesichert ist (s. Kapitel 3.1).

Das Vorhaben ist konform zum Grundsatz 2.3.2.6 des LEP Sachsen 2012.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Kamenz ist die Erweiterung des EDEKA Lebensmittelsupermarktes am Siedlungsweg geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 942 m² VKF (inkl. 20 m² VKF Bäcker) auf 1.886 m² VKF (inkl. 30 m² VKF Bäcker) (+ 944 m² VKF). Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamenz ausgewiesenen perspektivischen Nahversorgungszentrum mit einer Nahversorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt. Für das vorstehend beschriebene Vorhaben hat Stadt + Handel im April 2021 eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Nunmehr haben sich die Rahmenbedingungen verändert, sodass nunmehr eine Verkaufsfläche für den EDEKA-Markt von 2.000 m² angestrebt wird (zzgl. Bäcker). In diesem Zusammenhang ist ein Update der Auswirkungsanalyse notwendig, um eine Bewertungsgrundlage für das weitere Planverfahren zu schaffen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Kamenz 2021 innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Siedlungsweg. Das Kernsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste für die Stadt Kamenz als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant eingeordnet (s. Kapitel 5.1).
- Im Zuge des Erweiterungsvorhabens wird der EDEKA-Markt modernisiert sowie marktgängig aufgestellt und leistet somit einen Beitrag zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Siedlungsweg. Zudem bedingt das Vorhaben eine Attraktivitätssteigerung des Standortbereiches und schafft somit den Rahmen für weitere gewünschte Ansiedlungen und Nutzungen am Standort, wodurch die Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum gem. EHK Kamenz 2021 weiter erfüllt werden.

Das Planvorhaben entspricht dem 2. Übergeordneten räumlichen Entwicklungsziel „Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche“ sowie dem Leitsatz II der Steuerungsleitsätze für die Stadt Kamenz gem. EHK Kamenz 2021.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Kamenz 2021 zu bewerten.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch das Planvorhaben eine Weiterentwicklung eines aus-

gewiesenen zentralen Versorgungsbereiches induziert und das Angebot in einem deutlich unterrepräsentierten Angebotssegment (Lebensmittelsupermarkt) ausgebaut.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Ziel 2.3.2.1: Kamenz ist gem. LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. **Ziel 2.3.2.1 wird demnach erfüllt.**
- Ziel 2.3.2.3: Das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Kamenz 2021 innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Siedlungsweg. **Ziel 2.3.2.3 wird demnach erfüllt.**
- Ziel 2.3.2.4: Kamenz ist gem. LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der dazugehörige Mittelbereich umfasst neben Kamenz mehrere Umlandkommunen und geht deutlich über das abgegrenzte Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Kapitel 4.1) hinaus. Laut Begründung des LEP Sachsen 2013 zu Ziel 2.3.2.4 ist das Kongruenzgebot in einem untrennbaren Zusammenhang zum Beeinträchtigungsverbot zu sehen (Ziel 2.3.2.5).
- Wie in Kapitel 6.2 detailliert ausgeführt, resultiert durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigung des Zentrengefüges und/oder der verbrauchernahen Versorgung in Kamenz oder Umlandkommunen. **Ziel 2.3.2.4 und Ziel 2.3.2.5 werden demnach erfüllt.**
- Grundsatz 2.3.2.6: Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestellen Kamenz Schwimmhalle sowie Kamenz Schule/Neschwitzer Straße, welche sich rd. 300 m nordöstlicher bzw. östlicher Entfernung vom Vorhabenstandort befinden. **Grundsatz 2.3.2.6 wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP Sachsen 2013.

Das Planvorhaben ist in der avisierten Größenordnung von 2.000 m² VKF EDEKA zzgl. 30 m² VKF Bäcker konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP Sachsen).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	13
Abbildung 4:	Untersuchungsraum.....	14
Abbildung 5:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kamenz	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	18
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Einkaufsinnenstadt Kamenz	20
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Stadtteilzentrum Willy-Muhle-Straße	21
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Siedlungsweg	22
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Stadtzentrum Bernsdorf.....	23
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	26
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	31
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	34

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2020): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernsdorf/Oberlausitz, Dresden.

Stadt + Handel (2021): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kament (Entwurfssfassung), Leipzig.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – GENESIS-Online Datenbank.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschosfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
i. d. R.	in der Regel	s. u.	siehe unten
inkl.	Inklusive	u. a.	unter anderem
i. H. v.	in Höhe von	v. a.	vor allem
i. S.	im Sinne	VG	Verwaltungsgericht
IZ	Innenstadtzentrum	vgl.	vergleiche
L	Landesstraße	v. H.	von Hundert
m	Meter	VKF	Verkaufsfläche
m ²	Quadratmeter	ZVB	zentraler
max.	maximal		Versorgungsbereich
Mio.	Millionen	z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43