

STADT STOLPEN

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße



Augsburg, 16. Juli 2024

STADT STOLPEN

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße

Auftraggeber:	Fa. Kimmerle GbR Johannes-Scheiffele-Straße 9 89407 Dillingen
Projektleitung und -bearbeitung:	Dr. Manfred Heider
Projektmitarbeit:	B.Sc. Geographie Florian Mahl
Daten- und Analysestand:	Dezember 2023 bis Februar 2024, Endbearbeitung Juli 2024

Alle Fotos: Dr. Heider

Titelbild: Vorhabenstandort Edeka neben bestehendem NETTO-Markt

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

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Branchenreport Lebensmittel	7
3	Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele	9
3.1	Relevante Standortrahmenbedingungen	9
3.2	Projektangaben und Lage des Vorhabens	14
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftvolumen und Angebots- / Wettbewerbssituation	17
4.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina	17
4.2	Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Lebensmittelbereich	20
5	Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse	24
5.1	Bauplanungsrechtliche Situation und Vorgehen	24
5.2	Bewertungskriterien und Methodik	25
5.3	Umsatz und Umsatzherkunft des geplanten Edeka-Marktes	29
5.4	Umsatzumverteilungen des geplanten Edeka-Marktes – ökonomische Wirkungsanalyse	32
5.5	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Edeka-Marktes	34
6	Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit	37
7	Zusammenfassung und Fazit	44

1 Aufgabenstellung

Der Eigentümer des an der Schützenhausstraße 9, 01833 Stolpen, bestehenden Netto-Lebensmitteldiscountmarktes plant neben dem Netto-Markt am Standort die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimentsbetriebes, voraussichtlicher Betreiber ist die Fa. Edeka.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² haben, inkl. Eingangsbereich/Windfang mit Backshop/Café. Das Vorhaben umfasst damit eine Verkaufsflächenmehrung zum bisher genehmigten Lebensmittelmarkt.

Das Vorhaben des Lebensmittelmarktes ist mit der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ein großflächiger Einzelhandelshandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind solche Auswirkungen regelmäßig zu erwarten, wenn die Geschossfläche – wie hier der Fall – 1.200 m² überschreitet. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, verweisen auf die Sondergebietspflicht sowie die relevanten Parameter, die als Bewertungsmaßstab großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind.

Das Erfordernis eines Sondergebietes dient dazu, dass keine Vorhaben entstehen, welche planungsrechtlichen Belangen entgegenstehen. Diese Belange sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Standort des Vorhabens befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße" Stadt Stolpen in einem "Sondergebiet Handel". Aufgrund des Vorliegens eines Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO beim Vorhaben wird eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Für diese erforderliche Bebauungsplananpassung bedeutet dies, dass die im geplanten Sondergebiet zulässigen Nutzungen im Einklang mit den vorstehenden raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belangen stehen müssen. Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der Einordnung des Vorhabens in diese planungsrechtlichen Vorgaben dienen.

Als großflächige Einzelhandelseinrichtung i.S.d. Landesentwicklungsplans Sachsen unterliegt das Vorhaben zudem den Zielen der Landesplanung in Sachsen gemäß Landesentwicklungsplan 2013 (LEP).

Im Hinblick auf die raumordnerisch und städtebaulich erforderliche Verträglichkeit eines Vorhabens müssen wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen (aus Einzelhandelsicht insbes. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung) dürfen nicht vorliegen.

Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und der mit dem Vorhaben etwaig einhergehenden städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das gemeindliche und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen in städtebaulicher Hinsicht den Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wurde untersucht, ob die zu prognostizierenden Umsatzwirkungen des Vorhabens negative Auswirkungen erwarten lassen und wie die Umsatzwirkungen im städtebaulichen Kontext zu bewerten sind.

Die Klärung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt durch Einordnung des Vorhabens in die raumordnerisch-landesplanerischen Ziele des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP). Die Ziele des LEP regeln durch das Zentralitätsgebot (Z 2.3.2.1), das Integrationsgebot (Z 2.3.2.3), das Kongruenzgebot (Z 2.3.2.4) und das Beeinträchtungsverbot (Z 2.3.2.5) die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, das Vorhaben ist auf deren Zielerfüllung durch das Vorhaben hin zu untersuchen.

Die Gutachtenerstellung erfolgte auf Basis der übermittelten Informationen zum Vorhaben, der Erfassung der Einzelhandelsstrukturen und Standortsituation vor Ort sowie darauf aufbauenden Analysen und Bewertungen.

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- ▶ Erfassung Standortrahmenbedingungen Einzelhandel (Makro- und Mikrostandort)
 - Erfassung der für das Vorhaben relevanten Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Standort-/Marktsituation sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen Stolpens
 - Erfassung der Umfeldnutzungen sowie etwaiger Einzelhandelsnutzungen im weiteren Standortumfeld (Betriebstypen, Sortimente, Flächenprogramme)
 - Erfassung der kleinräumigen Standortssituation des Vorhabens
- ▶ Analyse der vorhabenrelevanten städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen
 - Erfassung und Bewertung der Ortsmitten- und Nahversorgungsfunktionalität in Stolpen und in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands

- ▶ Nahversorgungs- und Wettbewerbsanalyse
 - Erfassung und Umsatzschätzung des vorhabenrelevanten Lebensmitteleinzelhandelsangebotes in Stolpen nach Standortlagen
 - Erfassung und Umsatzschätzung des Einzelhandels in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
 - Bewertung der Nahversorgungsstrukturen und Nahversorgungsfunktionalität in Stolpen und in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
- ▶ Ermittlung der Wirkungsfaktoren des Lebensmittelvorhabens
 - Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und der projektrelevanten Kaufkraftvolumina
 - Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze des Vorhabens bei Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk)
- ▶ Wirkungsanalyse des geplanten Lebensmittelvorhabens
 - Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den vorhabenrelevanten Einzelhandel in Stolpen (Varianten: Status-Quo; bei Vorhabenrealisierung)
 - Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens - ökonomische Wirkungsanalyse
 - Analyse und Bewertung der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungssituation in Stolpen und ggf. tangiertem Umland gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO – städtebauliche Wirkungsanalyse
- ▶ Prüfung der landesplanerischen Zulässigkeit
 - Ermittlung der raumordnerisch und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen
 - Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Einordnung des Vorhabens in die raumordnerischen und landesplanerischen Anforderungen (insbesondere LEP Zentralitätsgebot (Z 2.3.2.1), Integrationsgebot (Z 2.3.2.3), Kongruenzgebot (Z 2.3.2.4) und Beeinträchtungsverbot (Z 2.3.2.5))
 - Bewertung und Einordnung des Vorhabens unter raumordnerisch und landesplanerischen Kriterien
- ▶ zusammenfassende Bewertung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie Landesentwicklungsplan Sachsen und gutachterliches Fazit

2 Branchenreport Lebensmittel

Der **Lebensmitteleinzelhandel** befindet sich in einem anhaltenden **Konzentrationsprozess** – bereits 2020 vereinten allein die vier größten Konzerne der Branche¹ gut 75 % der Umsätze in Deutschland auf sich.² Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei weiter rückläufig. Kleinere Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels verlieren zunehmend ihre Wettbewerbsfähigkeit, ebenso wie aus Betreibersicht zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Betriebe der Filialunternehmen. Der Trend zum Verkaufsflächenwachstum hält trotz schwieriger Marktbedingungen unverändert an – insgesamt sowie auch je Einzelgeschäft.

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels konnten in den letzten Jahren insbesondere Große Supermärkte³ sowie auch die weiteren Supermärkte⁴ mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Lebensmittelangebot ihren Marktanteil zunehmend ausbauen – v.a. auch zu Lasten der vormals stetig an Bedeutung gewinnenden Lebensmitteldiscounter. Lebensmitteldiscounter binden gemäß EHI Angaben bundesweit derzeit ca. 44 % der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum beförderte diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nahm insbesondere der Anteil der Bioprodukte eine stetig wachsende Rolle ein; ähnliches gilt zunehmend auch für regional erzeugte und vegetarische bzw. vegane Lebensmittel. Allerdings zeigen die seit dem Ukraine-Krieg eingetrübten Konsumaussichten in Folge hoher Inflation, Zinssteigerungen und erheblich gestiegener Energiekosten deutliche Auswirkungen im Einkaufsverhalten. Um Kosten zu sparen, werden vermehrt preisgünstigere Produkte nachgefragt und wieder zunehmend bei Lebensmitteldiscountern eingekauft.

Im Zuge der **Corona-Pandemie** waren im Lebensmitteleinzelhandel anfänglich deutliche Umsatzzuwächse zu verzeichnen. Im Vergleich Dezember 2019/2020 ist laut Angaben des Statistischen Bundesamtes eine Steigerung der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von +6,3 % (real) bzw. +8,7 % (nominal) festzustellen⁵. Auf längere Sicht ist jedoch von keinen wesentlichen anhaltenden Umsatzsteigerungen des Lebensmitteleinzelhandels und der Lebensmittelmärkte auszugehen. Eher ist zu erwarten, dass sich der Umsatzzuwachs wieder der leicht positiven Langzeitentwicklung der letzten Jahre annähert. Dies deuten auch entsprechende Zahlen des Statistischen Bundesamtes an. Von Januar bis Dezember 2021 liegt im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

¹ D.h. Edeka-, Rewe-, Schwarz- und Aldi-Gruppe.

² Quelle: Statista GmbH, 2022.

³ Verkaufsflächengröße > 2.500 m² (z.B. E Center, Rewe Center).

⁴ Verkaufsflächengröße 800-2.500 m², in Ausnahmefällen auch kleiner (sog. City-Supermärkte).

⁵ Bei den Lebensmittelmärkten waren es +7,1% (real) bzw. +9,5% (nominal) im Vergleich Dezember 2019/2020. Beim Facheinzelhandel lag die Steigerung deutlich niedriger (+0,5% real bzw. +3,1% nominal). Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01. Februar 2021, Abruf 12.02.2021

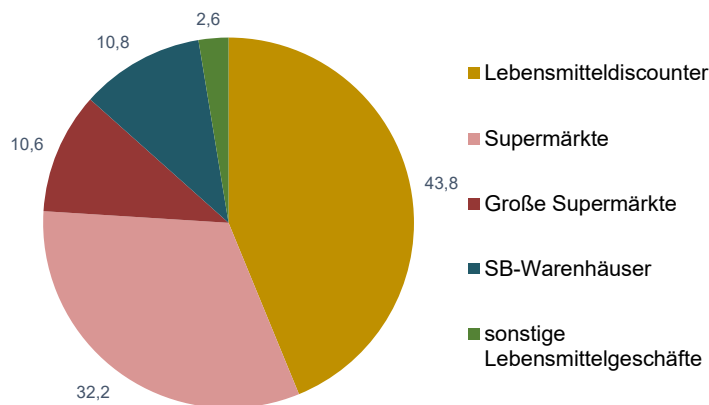
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_045_45212.html

real ein Umsatzrückgang von -1,1 % bzw. nominal ein moderates Wachstum von +0,8 % vor.⁶ Die Entwicklung des Jahres 2022 zeigt im Lebensmittelbereich zwar ein nominales Wachstum (+5,6%) dennoch liegt bei einem realen Rückgang (-4,6%) wertmäßig jedoch ein Rückgang der Lebensmittelumsätze vor.⁷ Dieser wertmäßige Rückgang der Lebensmittelumsätze setzt sich voraussichtlich weiterhin fort, im Jahr 2023 lagen diese 3,3% niedriger als im Vorjahr.⁸

Inwieweit Inflation, gestiegene Energiekosten und wirtschaftliche Verunsicherung der Konsumenten das Einkaufsverhalten der Kunden auch längerfristig beeinflussen werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Es zeichnet sich jedoch ein anhaltend preisorientiertes Einkaufsverhalten ab, mit entsprechenden Vorteilen der Lebensmitteldiscounter, auf welches die Lebensmittelvollsortimentsbetriebe mit verstärktem Einsatz von preisgünstigeren Eigenmarken reagieren.

Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimentsbetriebe der Betriebsformen Supermarkt und Große Supermärkte (inkl. Verbrauchermärkte) dominieren zu etwa gleichen Teilen den Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland. Sonstige Lebensmittelgeschäfte als Kleinbetriebsformen im Einzelhandel vereinen nur einen marginalen Marktanteil auf sich.

Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel* nach Betriebsformen 2020



* Lebensmitteleinzelhandel inkl. Nonfood

Quelle: EHI Retail Institute, Köln
Darstellung: Dr. Heider 2022

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01.Februar 2022, Abruf 20.04.2022
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_043_45212.html

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 31.Januar 2023, Abruf 05.03.2023
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/2023/01/PD23_039_45212.html

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 31.Januar 2024, Abruf 04.02.2024
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_041_45212.html

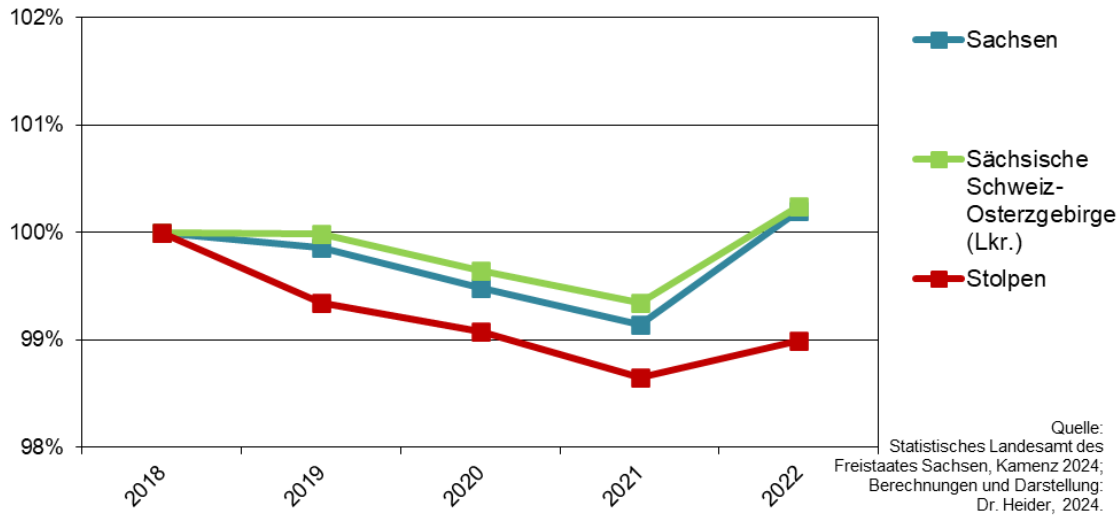
3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

3.1 Relevante Standortrahmenbedingungen

- ▶ Die zum Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge gehörige Stadt Stolpen liegt etwa 25 Kilometer von Dresden entfernt und erstreckt sich zwischen dem Nationalpark Sächsische Schweiz und dem Lausitzer Bergland. Siedlungstechnisch besteht Stolpen aus dem Kernort sowie den Stadtteilen Langenwolmsdorf, Helmsdorf, Lauterbach, Rennersdorf-Neudörfel und Heeselicht. Das Wahrzeichen der Stadt Stolpen ist die weithin sichtbare auf einem Basaltkegel stehende Burg Stolpen. Sie gehört zu den eindrucksvollsten Festungen im gesamten Freistaat und bildet gemeinsam mit dem spätmittelalterlichen Stadtkern ein beliebtes Ausflugs- und Touristenziel.
- ▶ Die Stadt Stolpen liegt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Stolpen – Neustadt in Sachsen – (Rumburk/Varnsdorf, CZ). Die nächsten Anbindungen an das bundesdeutsche Autobahnnetz sind die A4, ca. 20 Fahrminuten und die A17 ca. 30 Fahrminuten entfernt. Stolpen ist über die B6 regional an die Landeshauptstadt Dresden angeschlossen. Mit dem Umland ist die Stadt Stolpen über Staats- und Kreisstraßen vernetzt, mit direkter Lage an den Staatsstraßen S 159 und S164. Im öffentlichen Personennahverkehr ist die Stadt Stolpen an das Bahnnetz über die Regionalbahn angeschlossen, mehrere Buslinien ergänzen die Anbindung und Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.
- ▶ Die Stadt Stolpen hat, laut Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen, 5.559 Einwohner⁹ und wies in den letzten fünf Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang von insgesamt ca. 1,0% auf. Während die Einwohnerzahlen dabei bis 2021 leicht rückläufig waren, so ist seit 2021 ein geringer Anstieg der Einwohnerzahlen festzustellen. Gemäß der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes werden die Einwohnerzahlen der Stadt Stolpen bis 2028 je nach Prognosevariante zwischen 2,2 und 2,7 Prozent abnehmen. Damit liegt die Stadt Stolpen im Trend der Bevölkerungsentwicklungen des Landkreises sowie des Freistaates.

⁹ Stand: 31.12.2022.

Entwicklung der Einwohner 2017-2022 (2017=100%)

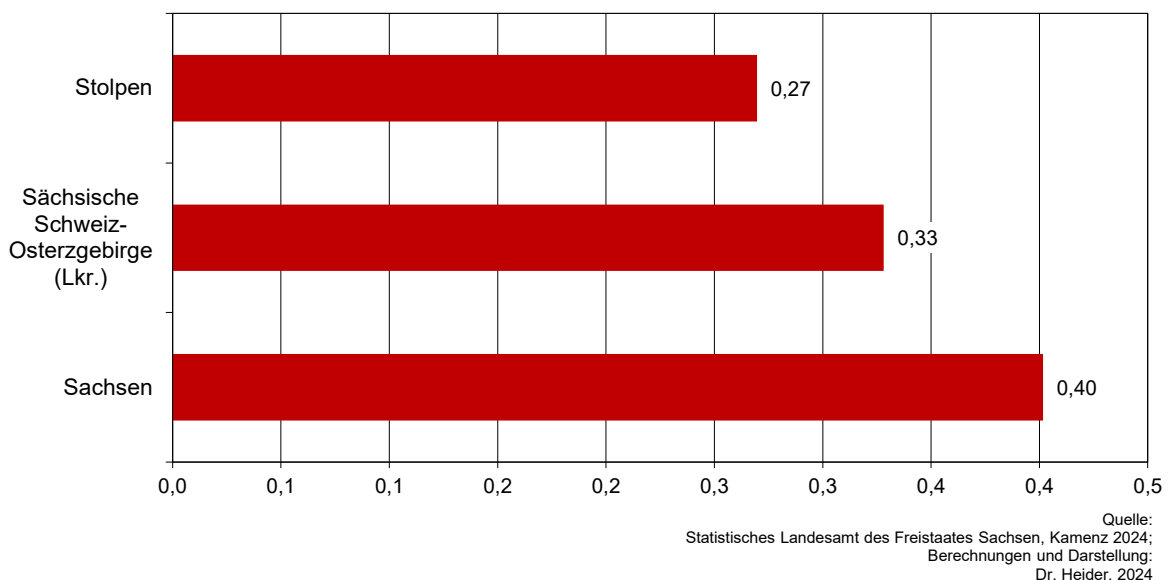


- ▶ Bei der Alterszusammensetzung zeigt sich in Stolpen eine durch ältere Bevölkerungsgruppen gekennzeichnete Struktur. Es überwiegt der Anteil der über 65-Jährigen den der unter 18-Jährigen erheblich. Während zum Zeitpunkt 2018 ca. 18,3% der Bevölkerung jünger als 18 Jahre alt waren, sind es 2022 ca. 18,0%. Der Anteil der über 65-Jährigen erhöhte sich von ca. 23,8% 2018 auf ca. 25,2% im Jahr 2022. Der bundes- und landesweite Trend zur "(Über-)Alterung der Gesellschaft" ist somit auch in Stolpen erkennbar.
- ▶ In Stolpen sind ca. 1.499 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, womit die Stadt einen vorwiegend lokal bedeutsamen Arbeitsplatzstandort darstellt.¹⁰ Die Beschäftigtendichte, also das Verhältnis der Arbeitsplätze vor Ort zu den Einwohnern, lag 2022 bei 0,27 und damit niedriger als der sächsische Durchschnitt von 0,40 oder der Durchschnitt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit 0,33. Für die Stadtgröße, räumliche Lage und zentralörtliche Bedeutung ist Stolpen ein angemessen ausgestatteter Arbeitsplatzstandort.
- ▶ Seit 2018 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Stolpen um knapp 6 Prozent leicht erhöht (2017: 1.415, 2022: 1.499 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Die, trotz der Steigerung der letzten Jahre noch eher unterdurchschnittliche Arbeitsplatzbedeutung, lässt sich auch an den Pendlerzahlen ablesen. So weist Stolpen im Jahr 2022 einen negativen Pendlersaldo von -935 Pendlern (2018: -1.004 Pendler) auf. Die größten Arbeitgeber der Stadt sind die G.S. Stolpen GmbH & Co. KG mit ca. 150 Mitarbeitern sowie die Maschinenfabrik Stolpen GmbH mit ca. 50 Mitarbeitern.

¹⁰ Stand: 30.06.2022.

- ▶ Eine wichtige Rolle im Wirtschaftsgefüge Stolpens stellt der Tourismus dar. Durch den historischen Stadtkern mit der Burg Stolpen und der landschaftlich reizvollen Lage (u.a. Nationalpark Sächsische Schweiz) ist die Stadt ein beliebtes Ziel für Tagestouristen und Urlauber. So befinden sich in Stolpen sieben statistisch erfasste Beherbergungsbetriebe, welche im Jahr 2022 insgesamt über 23.000 Übernachtungen registrierten. Mit über 65.000 Besuchern im Jahr 2022 ist die Burg Stolpen der wichtigste touristische Anlaufpunkt der Stadt und stellt ein bedeutendes touristisches Potenzial im Stadtgebiet dar. Stolpen besitzt somit eine durchaus erhebliche Relevanz im Tourismus, welcher einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Wirtschaftskraft leistet sowie durch die Besucher ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel der Stadt darstellt.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) / Einwohner 2022

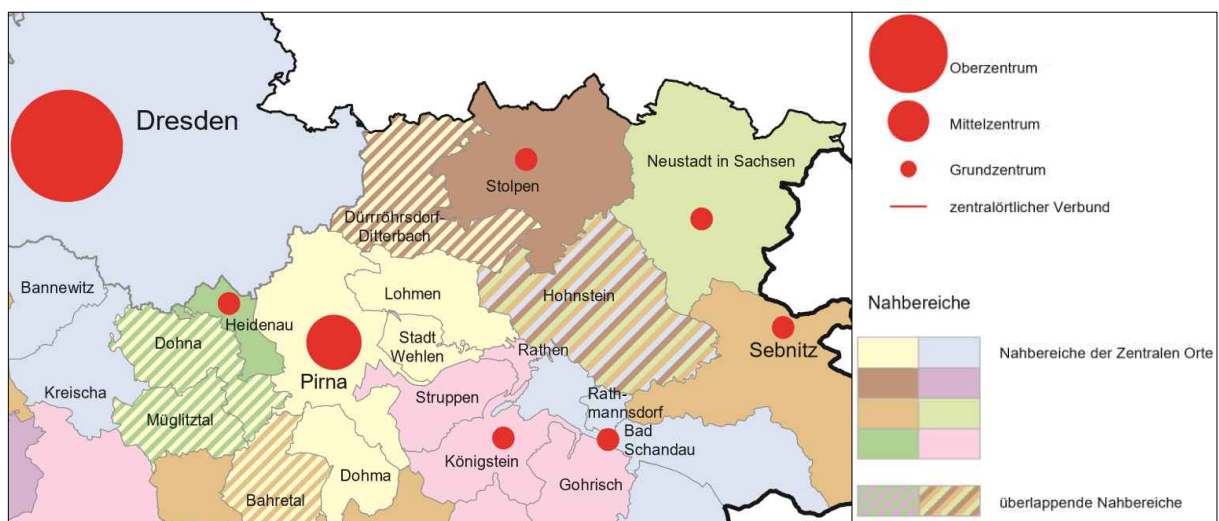


- ▶ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Stolpen liegt mit ca. 90 (Deutschland = 100) relativ deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.¹¹
- ▶ Laut **Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge** ist Stolpen **als Grundzentrum** eingestuft. Im Regionalplan heißt es dazu: "*Grundzentren sichern durch ihre Ergänzungsfunktionen zu den im LEP festgelegten höherrangigen Zentralen Orten die Nahversorgung flächendeckend für die gesamte Regionsbevölkerung unter dem Aspekt einer zumutbaren Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen bzw. der Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen.*" (Begründung zu Z. 1.1.3) "*Grundzentren sollen in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen*

¹¹ Lt. GfK GeoMarketing GmbH 2023: Einzelhandels-Kaufkraftindex pro Einwohner: 90,1.

des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen.“ (Z.1.1.1) ¹² Grundzentren sollen somit durch ihre Ergänzungsfunktion zu den im LEP festgelegten Zentralen Orten die Nahversorgung für die Region sicherstellen. Zum Nahbereich der Stadt Stolpen zählen laut Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge die Stadt selbst sowie Teile der Gemeinden Dürrröhrsdorf-Dittersbach und Hohnstein. Der Nahbereich Stolpen weist gemäß Regionalplan eine Bevölkerung von ca. 10.100 Einwohnern auf. ¹³

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (Ausschnitt)



- ▶ Stolpen hat in der Altstadt, welche faktisch als zentraler Versorgungsbereich des Grundzentrums eingestuft werden kann, einen rudimentären Einzelhandelsbesatz mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die wesentlichen leistungsfähigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt sind die beiden Lebensmitteldiscountmärkte Penny und Netto, im Südwesten bzw. Nordosten der Altstadt gelegen, ohne direkte räumlich-funktionale Anbindung an diese.
- ▶ Die Innenstadt von Stolpen ist durch historische Gebäude, Fassaden und Ensembles geprägt und weist dadurch ein überaus attraktives Altstadtflair auf. Die spätmittelalterliche Altstadt mit ihrem historischen Denkmalsbereich befindet sich auf einem exponierten Basaltfelsen und hebt sich höhenteknisch deutlich vom weiteren Stadtgebiet ab. Die Innenstadt ist erheblich topographisch geprägt, der stark ansteigende Marktplatz fungiert dabei als das Zentrum der Altstadt. Mit ihren verwinkelten Gassen bietet die sanierte Altstadt ein durchaus ansprechendes historisches Ambiente. Eine imageprägende Stärkung erfährt der Standort durch die am höchsten Punkt der Altstadt gelegene Burg Stolpen, das Wahrzeichen Stolpens. In der Innenstadt von Stolpen befinden sich lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe (Bäcker) mit einem Lebensmittelangebot. Diese

¹² Vgl. 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 Kap. II 1.1

¹³ Vgl. 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 Kap. II 1.1

stellen neben einer Apotheke und einer Schuhmanufaktur die Einzelhandelsbetriebe in der Stolpener Innenstadt dar. Das Angebot in der Innenstadt komplettieren mehrere Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Die einzelhandelsergänzenden, frequenzfördernden Komplementärnutzungen des gewerblichen Dienstleistungsbereichs – insbes. einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z.B. Friseur, Post), Gastronomie- und Hotelierbetriebe, medizinische / gesundheitsorientierte Nutzungen - sowie frequentierte soziale, öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind ein ebenfalls wichtiger Bestandteil des Einzelhandels- und Wirtschaftsstandortes Altstadt. Diese Komplementärangebote führen zu einer deutlichen Verbreiterung und Attraktivierung des Funktionsmixes und verstärken den zentrumsbildenden Charakter. Hinzu kommt deren frequenzsteigernde Wirkung. Zwar ist die Altstadt als Einzelhandelsstandort nur von untergeordneter Bedeutung, doch durch die zahlreichen Touristen befinden sich dort mehrere gastronomische Angebote (z.B. Cafés, Gasthäuser, Eisdielen) ergänzt durch zwei größere Hotels. Dabei konzentrieren sich diese Nutzungen sowie die meisten Dienstleistungsangebote auf den Marktplatz bzw. nahe der Burg. Die Altstadt ist somit deutlich touristisch geprägt und ausgerichtet. Ein durchgängiger Besatz an gewerblichen Nutzungen ist lediglich am Marktplatz festzustellen. Der großzügige Marktplatz mit seinen historischen Fassaden und Bauten sorgt für eine ansehnliche mittelalterliche Atmosphäre, doch im restlichen Altstadtbereich besteht teilweise ein gewisser Sanierungsbedarf bzw. sind leerstehende Ladeneinheiten vorhanden. Diese treten jedoch vereinzelt auf und verursachen noch keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Stadtbildes.

Innenstadt von Stolpen



- ☞ Die Stadt Stolpen ist ein kleinerer Wirtschafts- / Arbeitsplatzstandort in der Region mit langjährig stabilen Strukturen und lässt mit seinen gewerblichen und touristischen Strukturen und Potenzialen durchaus positive Zukunftsperspektiven erwarten. Der vorhabenrelevante Lebensmittelbereich weist bisher bei den die Nahversorgung tragenden Lebensmittelmärkten eine einseitige Ausrichtung auf den Discountbereich auf, ein das Angebotsspektrum komplettierendes Lebensmittelvollsortiment besteht nicht. Die Altstadt Stolpens weist einen sehr geringen Einzelhandelsbesatz auf und bietet aufgrund der vorliegenden Topographie sowie der Altstadtstrukturen keine Möglichkeit größere Einzelhandelsbetriebe dort angebotsergänzend zu situieren.

3.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

- ▶ Der Eigentümer des an der Schützenhausstraße 9, 01833 Stolpen, bestehenden Netto-Lebensmitteldiscountmarktes plant neben dem Netto-Markt die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimentsbetriebes, voraussichtlicher Betreiber ist die Fa. Edeka.
- ▶ Der geplante Edeka-Markt wäre der einzige Lebensmittelvollsortimentsbetrieb in Stolpen. Die geplante Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² würde demgemäß eine Verkaufsflächenmehrung am Standort ergeben.
- ▶ Ziel der geplanten Maßnahme ist die Ansiedlung eines sortimentsergänzenden und modernen Lebensmittelmarktes als einzigen Vollsortimentsbetrieb in der Stadt Stolpen. Das Vorhaben soll der Sicherung des Nahversorgungsstandortes am bereits eingeführten Standort in Stolpen ermöglichen.

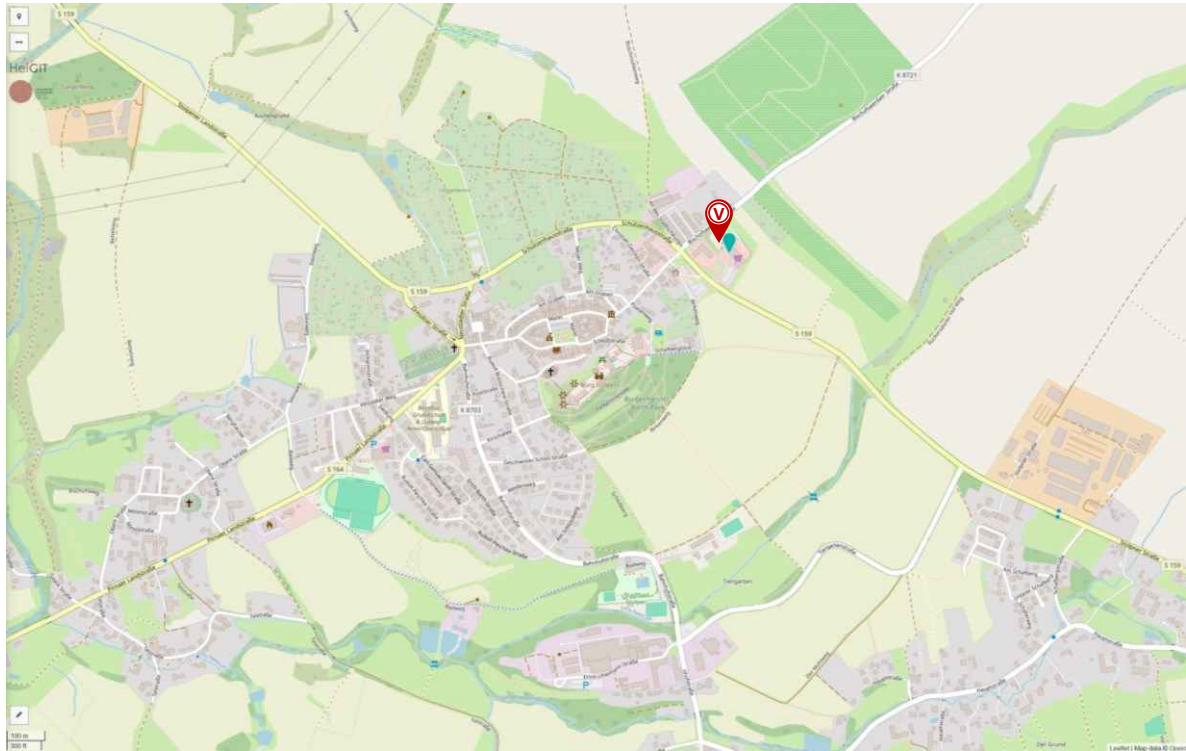
Vorhabenstandort mit bereits bestehendem Netto-Markt



- ▶ Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Stolpen am Rande des Siedlungszusammenhanges. Er liegt direkt an der als nördliche Umgehungsstraße von Stolpen fungierende Schützenhausstraße (Staatsstraße S159) und ist somit nicht nur innerhalb des Gemeindegebietes, sondern auch aus dem Umland gut im Individualverkehr zu erreichen (vgl. nachfolgende Karte).
- ▶ Es besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Bus-Haltestelle 'Stolpen Ärztehaus', welche von den Buslinien 234 und 265 des

Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO) angefahren wird, liegt direkt gegenüber südlich des Vorhabenstandortes an der Schützenhausstraße.¹⁴

Lage des Vorhabenstandortes im Stadtgebiet



 Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

- ▶ Der Standort des Vorhabens befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße" der Stadt Stolpen in einem "Sondergebiet Handel". Er grenzt mit seinem Parkplatz direkt nördlich an die Schützenhausstraße, an welcher auf der gegenüberliegenden Straßenseite der "Parkplatz Stolpen" liegt, der u.a. als Abstellmöglichkeit für Altstadt- und Burgbesucher genutzt werden und im Weiteren Wohnbebauung folgt, welche in die Altstadt Stolpen übergeht. Mit der Altstadt Stolpen ist der Vorhabenstandort in ca. 400 bis 500 Meter Entfernung über durchgängige Nutzungen verbunden. Das unmittelbare Standortumfeld nördlich der Schützenhausstraße ist durch mehrere Gewerbebetriebe in direkter Nachbarschaft geprägt, darunter eine Tankstelle, eine Gärtnerei und ein kleiner Getränkemarkt. Nord- und südöstlich des Vorhabenstandortes befinden sich Freiflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Erschlossen wird der Standort über die Bischofswerdaer Straße aus Nord-/Süd-Richtung sowie die Schützenhausstraße aus Ost/West-Richtung. Die Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt erfolgt dabei über die Schützenhausstraße. Die fußläufige

¹⁴ Vgl. Kap. 6.

Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes wird durch eine Querungshilfe der Bischofswerdaer Straße für Fußgänger direkt am Standort unterstützt.

- ▶ Südlich der Schützenhausstraße beginnt in ca. 100 Metern Entfernung zum Vorhabenstandort der überwiegend durch Wohnen gekennzeichnete Siedlungsbereich der Stadt, noch etwas weiter südlich beginnt dann bereits die historische Altstadt von Stolpen, welche zu einem erheblichen Teil als Wohnstandort genutzt wird. Der Vorhabenstandort ist von der Altstadt und den zwischen dieser und dem Vorhabenstandort liegenden Wohnbereichen über die Bischofswerdaer Straße auch direkt fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Auch nördlich des Standortes ist eine lose Wohnbebauung am Ortsausgang Richtung Lauterbach anzutreffen. Damit weist der Vorhabenstandort neben einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung auch eine akzeptable fußläufige Anbindung an die Wohnbevölkerung und eine Nahversorgungsbedeutung auf.

- ☞ **Das Vorhaben des geplanten Lebensmittelmarktes soll der Errichtung eines bisher nicht in Stolpen vorhandenen Vollsortimentsbetriebs sowie der langfristigen Sicherung eines Nahversorgungsstandortes an einem bereits eingeführten Lebensmittelmarktstandort dienen. Die Standortsituation ist insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage sowie durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld für einen Lebensmittelmarkt als attraktiv zu werten. Versorgungsstrukturell kommt dem Vorhaben, neben einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung, auch eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im fußläufigen Umgriff des Vorhabens zu. Hinsichtlich seiner Erreichbarkeit ist der Vorhabenstandort durch eine gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr wie auch im öffentlichen Personennahverkehr gekennzeichnet.**

4 Einzugsgebiet, Kaufkraftvolumen und Angebots- / Wettbewerbssituation

4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina

Als Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf die Angebote des bzw. der zu untersuchenden Betriebe orientieren. Für die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potenzielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes.

Für die Ermittlung des Einzugsgebietes des Edeka-Vorhabens in Stolpen wurden speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

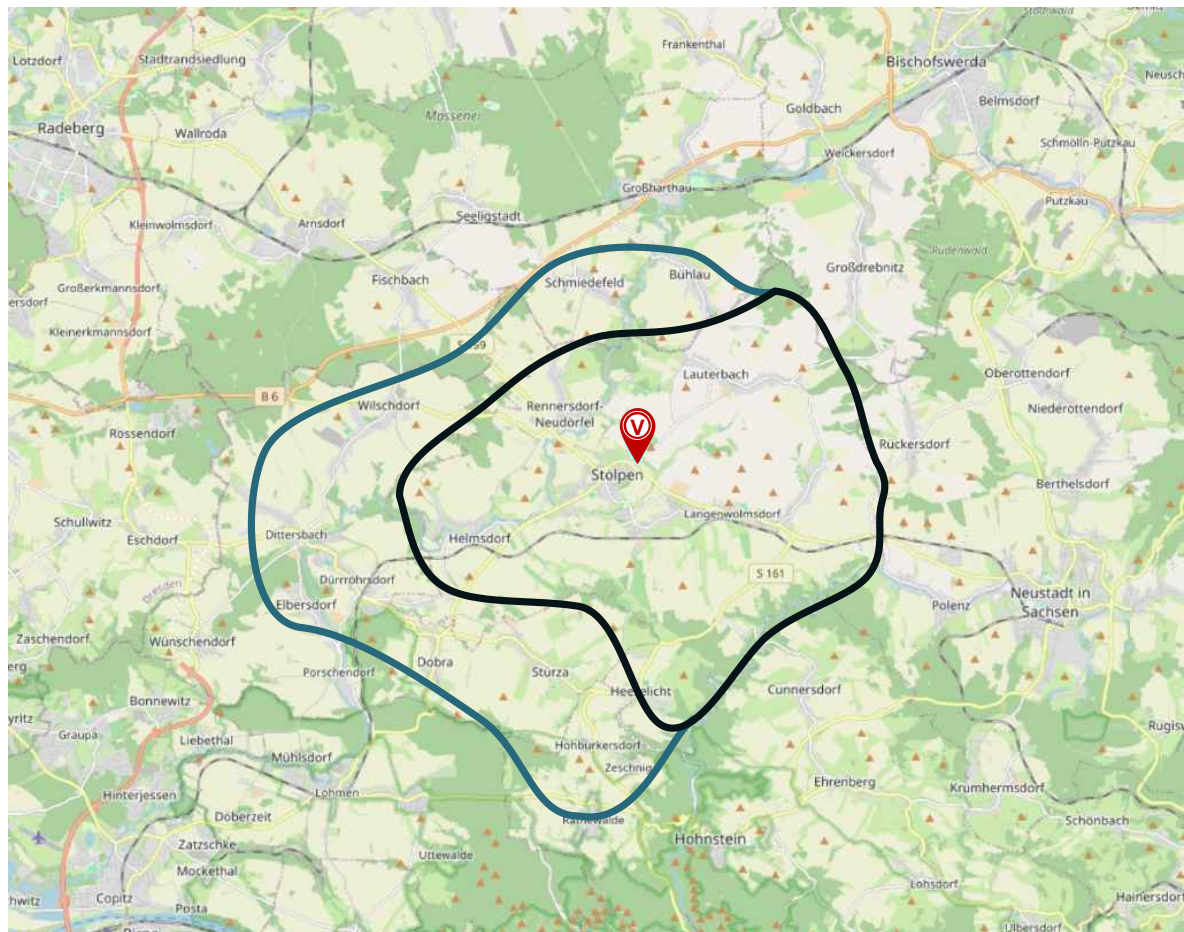
- ▶ die Größe, Struktur und das zu erwartende Warenangebot
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen am Vorhabenstandort
- ▶ die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) Stolpens und der umliegenden Wettbewerbsstandorte
- ▶ die Lage umliegender Lebensmittelanbieter, insbesondere Lebensmittelmärkte
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potenziellen Verbraucher.

Das nach diesen Kriterien ermittelte Einzugsgebiet des Edeka-Vorhabens in Stolpen ist zweizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Zum ermittelten Einzugsgebiet werden nur solche Teilräume gerechnet, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmitteleinzelhandel verfügbaren Kaufkraft im zu untersuchenden Vorhaben gebunden werden kann. Innerhalb des Einzugsgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung drückt dies aus. Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erzielte Kaufkraftzuflüsse (von Pendlern, umliegend Beschäftigten und sonstigen Kunden/Besuchern), welche vorliegend aufgrund der Beschäftigten in Stolpen, tourismusbedingter Einkäufe sowie die verkehrsgünstige Lage des Vorhabenstandortes durchaus von nennenswerter Bedeutung sind, werden in Form von sog. Streuumsätzen erfasst.

Das zu untersuchende Edeka-Vorhaben kann folgendes **Einzugsgebiet** erschließen:

- ▶ Die Standortgemeinde Stolpen mit ca. 5.560 Einwohnern ist als Einzugsgebietszone I mit höchster Kundenbindung einzuordnen.
- ▶ Weite Teile der Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach, die nordwestlichen Ortsteile der Stadt Hohnstein sowie die unmittelbar an die Gemarkung Stolpen grenzenden Ortsteile von Großhartau – sind als Einzugsgebietszone II mit lage- und wettbewerbsbedingt bereits verminderter Kundenbindung einzustufen. In der Einzugsgebietszone II leben ca. 5.230 Einwohner.¹⁵

Einzugsgebiet des Edeka-Vorhabens in Stolpen



Kartengrundlage:
© OpenStreetMap-Mitwirkende
(www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2024.

¹⁵ Bevölkerungszahlen Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand: 31.12.2022.

- Das im Einzugsgebiet bzw. für das Vorhaben bereitstehende Kaufkraftpotenzial wurde auf Basis der seitens der Industrie- und Handelskammern in Sachsen unter Beteiligung des statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen im Handelsatlas Sachsen zum dort ausgewiesenen Datenstand 2023 ermittelt.¹⁶ Die Kaufkraft in den ganz oder teilweise im Einzugsgebiet des Vorhabens befindlichen Gemeinden setzt sich folgendermaßen zusammen:

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes

	gesamt	Nahrungs- und Genussmittel	Nicht-Lebensmittel
Anteil in %	100	46,1	53,9
Stolpen in €	6.767	3.120	3.647
Dürrröhrsdorf-Dittersbach in €	6.915	3.188	3.727
Hohnstein in €	6.419	2.959	3.460
Großhartau in €	7.022	3.237	3.785

Quelle: <https://www.wirtschaftsatlas-sachsen.de>: 4.6.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2023; eigene Berechnungen Dr. Heider 2024.

- Unter Berücksichtigung der im Einzugsgebiet vorliegenden Pro-Kopf-Ausgabewerte sowie der Einwohnerzahlen¹⁷ der jeweiligen Gemeinden ergibt sich für das projektbezogene Einzugsgebiet (Einzugsgebietszonen I und II) ein **Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich** von ca. 33,8 Mio. €; hiervon entfallen ca. 17,3 Mio. € auf Stolpen und ca. 16,5 Mio. € auf die Einzugsgebietszone II.
- Für **Nonfood-Sortimente** steht im projektbezogenen Einzugsgebiet (Einzugsgebietszonen I und II) ein Kaufkraftpotenzial von ca. 39,6 Mio. € bereit.
- Streuumsätze, als zusätzliche von außerhalb des Einzugsgebietes erwirtschaftete Umsätze, sind u.a. durch Pendler / Beschäftigte in Stolpen, tourismusbezogene Besucher und Gäste sowie zielgerichtete Einkaufsorientierungen einzelner Kunden zu erwarten.
- Aufgrund der für die Stadt Stolpen und die umliegenden Kommunen vorliegenden aktuellen Bevölkerungsvorberechnungen des Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen ist für die nächsten Jahre von einem tendenziellen Bevölkerungsrückgang auszugehen. Dieser kann für die Stadt Stolpen, bei mittlerer Prognosevariante, bei ca. 2,5 % in den nächsten fünf Jahren liegen. Deshalb, sowie bei gleichzeitiger Unsicherheit zur weiteren Kaufkraftentwicklung, ist davon auszugehen, dass Steigerungen der für das Vorhaben verfügbaren Kaufkraftpotenziale nicht zu erwarten sind.

¹⁶ Quelle: <https://www.wirtschaftsatlas-sachsen.de>: 4.6.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2023.

¹⁷ Quelle: <https://www.wirtschaftsatlas-sachsen.de>: 2.1 Bevölkerung am 31. Dezember 2022.

- **Dem Edeka-Vorhaben in Stolpen steht im projektbezogenen Einzugsgebiet (Einzugsgebietszonen I und II) gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von rund 10.800 Personen mit einer Kaufkraft im projektrelevanten Lebensmittelbereich von ca. 33,8 Mio. € zur Verfügung. Kaufkraftsteigerungen, welche teilweise auch im Vorhaben gebunden werden könnten, sind nicht zu erwarten.**

4.2 Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Lebensmittelbereich

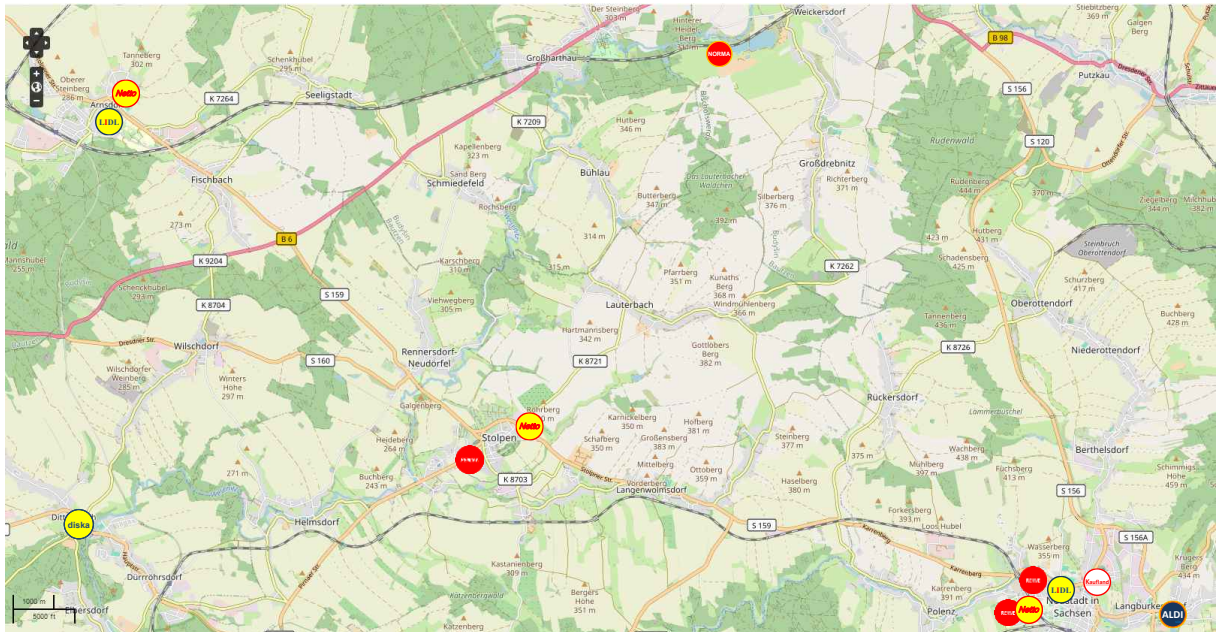
Im Zuge der Erstellung dieser Untersuchung fand eine qualifizierte Überprüfung, Erfassung und Einschätzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels in Stolpen und Umland statt. Im Ergebnis setzt sich das projektrelevante Lebensmittelangebot¹⁸ im Wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- Es befinden sich im projektrelevanten Einzugsgebiet (Einzugsgebietszonen I und II) 29 Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von rund 2.800 m².
- Hauptanbieter und wesentliche Versorger sind die größeren, filialisierten Lebensmittelmärkte (Netto, Penny, Disca). Hinzu kommen mehrere Getränkemarkte und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer). Auch wenige Tankstellenshops bieten Lebensmittel als untergeordnetes Rand-/Teilsortiment an. Eine Besonderheit in der Region stellt eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Direktverkäufen (Hofläden, Obsthöfe) dar.
- In der Standortkommune Stolpen (=Einzugsgebietszone I) sind 16 Einzelhandelsbetriebe situiert, welche ein Lebensmittelsortiment führen. Die wichtigsten Nahversorger sind die beiden filialisierten Lebensmittelmärkte Netto und Penny in der Kernstadt Stolpen nordwestlich bzw. südöstlich der Altstadt gelegen, beide im Siedlungszusammenhang mit dieser. Der Lebensmitteldiscountmarkt (Penny) liegt südwestlich der Innenstadt, im selben Gebäudekomplex sind noch zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker und Fleischer) situiert. Der Penny-Marktstandort ist der größte Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet. Im Nordosten der Kernstadt befindet sich der Netto-Markt, an dessen Standort der geplante Edeka-Markt situiert werden soll. Im unmittelbaren Umfeld zum Vorhabenstandort sind noch ein Getränkemarkt und eine Tankstelle gelegen. Die Standortbereiche Penny und Netto mit deren Umfeld vereinen ca. 1.600 m² Lebensmittelverkaufsfläche auf sich. Die weiteren Einzelhandelsbetriebe Stolpens, welche Lebensmittel als Haupt- bzw. Teilsortiment führen, liegen verstreut in Wohngebietslage im Stadtgebiet. Dabei handelt es sich um kleine Bäckereien und Direktverkäufe per Hof.

¹⁸ Beim Lebensmittelangebot erfasst sind Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel der Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, inkl. Getränke, ohne Nonfood-(Rand)sortimente.

Hervorzuheben sind dabei noch ein größerer Hofladen im Stadtteil Langenwolmsdorf sowie ein Getränkemarkt im Stadtteil Lauterbach.

Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Stolpen und Umgebung



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2024.

- Insgesamt gibt es in Stolpen, neben den beiden Lebensmittelmärkten, sieben Lebensmittelhandwerksbetriebe, zwei Getränkemarkte, vier Hofläden/Direktverkäufe und einen Tankstellenshop mit Lebensmittelangebot. Stolpen verfügt über eine Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 2.050 m², wovon die beiden Lebensmittelmärkte fast zwei Drittel auf sich vereinen. Ein breites Lebensmittelangebot, wie dieses ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt aufweist, ist nicht vorhanden.

Lebensmittelanbieter in Stolpen (Auswahl)



- Im weiteren Einzugsgebiet (Einzugsgebietszone II) sind 10 Einzelhandelsbetriebe situiert, die Lebensmittel als Haupt- oder Teilsortiment führen. Die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich beträgt dort ca. 710 m². In Dürrröhrsdorf-Dittersbach befindet sich mit einem Diska-Markt ein größerer Lebensmittelmarkt mit integriertem Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Fleischer). Ergänzt wird das örtliche Lebensmittelangebot von zwei Bäckereien, zwei Fleischereien, zwei Getränke-/Spirituosenverkäufen sowie zwei Direktverkäufen/Hofläden. In den zur Einzugsgebietszone II gehörenden Ortsteilen Hohnsteins und Großhartaus ist kein Lebensmittelangebot situiert. Die Einwohner der Einzugsgebietszone II sind bei der Nahversorgung und den Gütern des täglichen Bedarfs in hohem Maß auf die umliegenden Einkaufsorte, insbesondere Stolpen, angewiesen.

Lebensmittelanbieter in Dürrröhrsdorf-Dittersbach (Auswahl)



- ▶ Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf das Lebensmittelangebot in den nördlich von Stolpen gelegenen Kommunen Arnsdorf und Großhartau hinzuweisen. Arnsdorf besitzt ein relativ ausgedehntes Lebensmittelangebot mit zwei Discountern (Lidl, Netto), zwei Getränkemärkten, drei Lebensmittelhandwerkern sowie einem Tankstellenshop (insgesamt ca. 1.990 m² Lebensmittelverkaufsfläche). In Großhartau fällt das Lebensmittelangebot etwas geringer aus und besteht aus einem Discounter (Norma), vier Lebensmittelhandwerksbetrieben sowie zwei Hofläden (insgesamt ca. 1.010 m² Lebensmittelverkaufsfläche).

Lebensmittelanbieter in Arnsdorf und Großhartau (Auswahl)



- ▶ Das Lebensmittelangebot im östlich an Stolpen grenzenden Neustadt in Sachsen ist weit ausgebaut. So sind mit einem großen Kaufland-Verbrauchermarkt sowie einem Rewe-Markt zwei Lebensmittelvollsortimentsbetriebe vorhanden, die für Stolpen und sein Einzugsgebiet die nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimentsbetriebe sind. Außerdem sind mehrere Lebensmitteldiscountbetriebe (Aldi, Lidl, Netto) sowie Getränkemärkte und eine Vielzahl kleinerer Lebensmittelanbieter vorhanden. Umfassende Lebensmittelangebote, insbesondere mit den in Stolpen bisher nicht vertretenem Lebensmittelvollsortiment, sind in den umliegenden höherzentralen Orten Bischofswerda, Raaderg und Pirna situiert.
- ☞ **Das Lebensmittelangebot in Stolpen kann eine Basisversorgung der Stadt und ihres Nahbereiches gewährleisten, ein Lebensmittelvollsortiment ist bisher nicht vorhanden. Im überörtlichen Einzugsgebiet des Vorhabens besteht ein deutlich kleineres Lebensmittelangebot, das im Wesentlichen der lokalen Versorgung dient. Umliegend, im benachbarten Grundzentrum Neustadt in Sachsen sowie den höherzentralen Orten des Umlandes, besteht ein umfangreiches und differenziertes Lebensmittelangebot, das aus Stolpen und seinem Einzugsgebiet zur Deckung des kompletten Lebensmittelbedarfes bisher genutzt werden kann bzw. genutzt werden muss.**

5 Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation und Vorgehen

Der geplante Edeka-Markt ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen, welches den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) verweist sowohl auf die Sondergebietspflicht als auch auf die relevanten Parameter, die als Bewertungskriterien großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind. Der Standort des Vorhabens befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße" Stadt Stolpen in einem "Sondergebiet Handel". Aufgrund des Vorliegens eines Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO beim Vorhaben wird eine Anpassung des Bebauungsplanes an die vergrößerte Verkaufsfläche erforderlich.

Die Zulässigkeit des geplanten Edeka-Marktes unter Einzelhandelsaspekten erfordert, dass dieses Vorhaben mit den entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist. Diese Vorgaben sind insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die gutachterliche Analyse und Bewertung zur Klärung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Belangen des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB sowie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB erfolgt in vorliegendem Kap. 5, die gutachterliche Analyse und Bewertung gem. § 1 Abs. 4 BauGB in Kap. 6 (Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit). Da keine städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit differenzierten teilräumlich und sortimentsdifferenzierten Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung, wie insbes. ein Einzelhandelskonzept, vorliegt, ist dieses Kriterium nicht zu berücksichtigen.

Die Ermittlung der mit dem Edeka-Vorhaben einhergehenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sowie deren Bewertung kann auf Basis einer ökonomischen Potenzial- und Wirkungsanalyse zu den durch das Vorhaben prognostisch ausgelösten Umsatzumverteilungen sowie deren städtebaulicher Bewertung erfolgen. Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern hierfür eine Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden hierzu in Abhängigkeit von den

Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbesatzstrukturen (insbesondere im besonders vorhabenrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs-/Genussmittel) und dabei speziell auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen bewertet. Ein Nicht-Vorliegen negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) ist bauplanungsrechtliche Voraussetzung der Zulässigkeit des Vorhabens.

5.2 Bewertungskriterien und Methodik

Beim zu untersuchenden Edeka-Vorhaben in Stolpen sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende einzelhandelsbedingte Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit 'zentraler Versorgungsbereiche' in Stolpen sowie im überörtlichen Einzugsgebiet und im weiteren Umland der vom Vorhaben betroffenen Ortsmitten und Innenstädte soweit diese definiert bzw. funktional-städtebaulich erkennbar sind
- ▶ die Bedeutung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit.

Die Kriterien von Vorhaben des Einzelhandels, mit denen sich die einzelhandels-/versorgungsbezogenen Aspekte erfassen lassen, sind insbesondere die Größe des Vorhabens, das bestehende wie auch das geplante Warenangebot und die Standortsituierung.

Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Indiz der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und darauf aufbauend bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 5.3)
- ▶ ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 5.4)
- ▶ Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5.5).

Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft

Die Umsätze des Edeka-Vorhabens und deren Herkunft werden unter besonderer Berücksichtigung der dortigen Einzelhandelssortimente durch die erreichbare Kaufkraft bzw. Kaufkraftbindung, das bestehende Angebot im Wettbewerbsumfeld sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet und an die daran angrenzenden Räume bestimmt. Die Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen wird im Abgleich der dort erzielbaren Umsätze mit der für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Kaufkraft möglich.

Zur prognostischen Ermittlung von Höhe, Zusammensetzung und Herkunft der Umsätze des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, welches zuerst die durch das Vorhaben erzielbaren Marktanteile in den erreichbaren Kundenherkunftsräumen des Vorhabens ermittelt. Darauf aufbauend werden, unter Einbeziehung der vorhandenen bzw. erreichbaren Kaufkraft, die erzielbaren Umsätze kalkuliert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der durchgeführten Struktur- und Markterhebungen, der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Umsatzpotenzialen der Anbieter im zu untersuchenden Vorhaben (u.a. EHI Retail Institute, Hahn Retail Real Estate Report, IFH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels), einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes sowie der Wettbewerbssituation in Stolpen und dem Umland.

Wesentliche Faktoren zur Ermittlung der Marktanteile sind

- ▶ Größe, Betriebstyp und Struktur des Edeka-Vorhabens
- ▶ Attraktivität des Lebensmittelmarktbetreibers Edeka bei Realisierung des Vorhabens
- ▶ Standortlage und Standortumfeld
- ▶ Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet (Stolpen, Einzugsgebiet und etwaig vom Vorhaben tangierte Umlandgemeinden)
- ▶ Lage umliegender Edeka-Märkte und Lebensmittelmärkte – unternehmensinterner bzw. betriebsforminterner Wettbewerb
- ▶ Lage- und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte mit Relevanz der am Standort erreichbaren Kaufkraftpotenziale, z.B. Pendlersituation, Lage zu Arbeitsplätzen, Fremdenverkehr

Die Umsatzermittlung für das Vorhaben berücksichtigt die unter den vorliegenden Markt- und Standortbedingungen dort maximal erreichbaren Marktanteile und Umsätze, um im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** in der Wirkungsanalyse die Erfassung der maximal durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der städtebaulichen Auswirkungen abzubilden.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Werden durch Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bereits bisher in der Standortgemeinde oder in den Umlandgemeinden gebunden waren, ist der Umfang der im Bestand zu erwartenden Umsatzumverteilungen dafür entscheidend, inwieweit eine Gefährdung der bestehenden Betriebe und damit auch der Standorträume, in denen diese situiert sind, zu erwarten ist. Die für den Einzelhandel und die betroffenen Standortbereiche relevant werdenden ökonomischen Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand aufgezeigt.

Die Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im projektrelevanten Sortimentsbereich. 'Zentralen Versorgungsbereichen', die vom Vorhaben betroffen sind, kommt dabei aufgrund ihrer raumordnerisch und städtebaulich geschützten Funktion eine besondere Berücksichtigung zu. Auch mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation werden untersucht. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde auch berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben bzw. einer vergleichbaren Betriebsform wirksam werden.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist üblicherweise auch die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für strukturell, funktional und städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch entsprechend relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen, hängt von dessen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab. Neben der Umverteilungsgröße findet also auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der durch das Vorhaben ggf. ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in den bestehenden Standortstrukturen/-lagen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche, statt.

Die abschließende Klärung, ob wesentliche negative Auswirkungen in einem zentralen Versorgungsbereich oder relevanten Versorgungsstrukturen zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in dessen Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Verwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf

empirische Ergebnisse¹⁹ und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.²⁰

Eine allein auf der 10 Prozent-Schwelle basierende Beurteilungsmethodik ist jedoch zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit den jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nicht ausreichend. Vielmehr hat eine standortgerechte Beurteilung potenzieller Auswirkungen jeweils fallspezifisch zu erfolgen. Die Wirkung eines Vorhabens ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: die Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu den im Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche, die voraussichtliche Umsatzumverteilung, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs hat.²¹ Die 10 Prozent-Schwelle kann zwar noch als Orientierungswert für die möglichen Auswirkungen der voraussichtlichen Umsatzumverteilungen verstanden werden²², relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Dies gilt auch für die Bewertung des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens in Stolpen. Die 10 Prozent-Schwelle kann als Anhaltspunkt für die Abwägungserfordernis eines Vorhabens unter den vorliegenden spezifischen Rahmenbedingungen verstanden werden.

¹⁹ Vgl. GMA: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaften der IHKs in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums in Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997.

²⁰ Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Obergerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

²¹ Vgl. BVerwG 4 C7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

²² Zumal eine aktuelle Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass sich dieser Schwellenwert der Umsatzumverteilung (von 10% für zentrenrelevante Sortimente) grundsätzlich bewährt hat. Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Berlin 2017.

5.3 Umsatz und Umsatzherkunft des geplanten Edeka-Marktes

Für den geplanten Edeka-Markt lassen sich nachfolgende **Marktanteile und Umsätze (Worst-Case-Ansatz)** prognostizieren. Aufgrund der geplanten Flächengröße und der üblichen Sortimentszusammensetzung seines marktüblichen Lebensmittelvollsortimentsbetriebes der Fa. Edeka ist davon auszugehen, dass ein Umsatzanteil von ca. 12 Prozent des Edeka-Marktes auf den Lebensmittelbereich ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich²³ entfallen wird.

Marktanteile und Umsätze des geplanten Edeka-Marktes

Zone	Kaufkraft (in Mio. €) ²⁴	Marktanteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Einzugsgebietszone I	17,3	27,0	4,7	62
Food Einzugsgebietszone II	16,5	15,4	2,5	33
Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes (insbes. Beschäftigte, Umland, Touristen)	---	---	0,4	5
Summe Lebensmittel	---	---	7,6	100
Nonfood	---	---	1,0	---
Gesamtsumme	---	---	8,6	---

ca.-Werte, p.a., gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2024.

- Gemäß Marktanteilkonzept ist ein Umsatz des geplanten Edeka-Marktes von ca. 8,6 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 7,6 Mio. € auf Lebensmittel und weitere ca. 1,0 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von ca. 4.820 €/m². Diese liegt etwas unter der durchschnittlichen Flächenleistung

²³ Dabei ist zwischen dauerhaft angebotenen Randsortimenten, wie v.a. Drogeriewaren oder Tiernahrung (= Nonfood I) und sog. Aktionsware (meist Nonfood II), zu unterscheiden. Aktionswaren sind solche Artikel, die nur über einen stark begrenzten Zeitraum (eine Woche bzw. nur wenige Tage) zum Verkauf angeboten werden. Dabei handelt es sich i.d.R. um eine begrenzte Anzahl von Artikeln aus quasi allen Sortimentsbereichen, wobei pro Aktionszeitraum üblicherweise meist nur ein Sortimentsbereich angeboten wird (d.h. geringe Sortimentsbreite). Im Vergleich zum Fachhandel ist darüber hinaus auch die Sortimentstiefe je gerade angebotenen Sortiment stark begrenzt.

²⁴ Vgl. Kap. 4.1.

eines Edeka-Marktes in Deutschland (ca. 5.320 €/m² Verkaufsfläche²⁵) bzw. der EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen (ca. 5.070 €/m² Verkaufsfläche²⁶). Die Flächenleistungen zwischen Märkten eines Betreibers haben große regionale und lokale Spannweiten in Abhängigkeit von Faktoren wie Kaufkraft, Einzugsgebiet und Größen-dimensionierung. Unter den vorliegenden Standortbedingungen des ländlichen Raumes sowie eines im Vergleich eher kleinen Einzugsgebietes, deutlich unterdurchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Pro-Kopf-Kaufkraft und der Gemeindegröße Stolpens bewegt sich der prognostizierte Umsatz eher im oberen Bereich erzielbarer Umsätze. Zum Vergleich: Gemäß den bei landesplanerischen Überprüfungen von Einzelhandels-großprojekten in Bayern²⁷ zugrunde zu legenden Struktur- und Marktdaten bewegt sich die Höhe der üblichen Flächenleistung eines Supermarktes im bayerisch-landesweiten Durchschnitt bei bis zu 4.100 €/m² Verkaufsfläche.

- ▶ Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist zu erkennen, dass das Edeka-Vorhaben, neben seiner vorrangigen Bedeutung für die Lebensmittel-/Nahversorgung in der Standortgemeinde Stolpen (= Einzugsgebietszone I), auch der Versorgung der Gemeinden der Einzugsgebietszone II dienen wird, welche weit überwiegend (mit Ausnahme der beiden an Stolpen grenzenden Ortsteile Bühlau und Schmiedefeld der Gemeinde Großhartau) im Nahbereich des Grundzentrums Stolpen liegen. Hinzu kommen in geringem Umfang räumlich nicht verortbare Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes (Pendler, umliegend Beschäftigte, Touristen, Zufalls-/Einmalkunden etc.).

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der im Vorhaben prognostizierten Umsätze sowie in welchem Umfang dabei Umverteilungseffekte durch das zu untersuchende Vorhaben zu erwarten sind:

²⁵ Vgl. Hahn RETAIL REAL ESTATE REPORT 2023/2024 .

²⁶ EDEKA Unternehmensgruppe Nordbayern-Sachsen-Thüringen Jahresbericht 2022.

²⁷ Vgl. Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020.

Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des geplanten Edeka-Marktes

Umsatzzusammensetzung des Vorhabens	Umsatz in Mio. €
Nutzung zusätzlicher, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale (Food) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	---
räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Food)	0,4
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet sowie der Region zu erwirtschaftender Umsatz (Food)	7,2
Nutzung zusätzlicher, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	---
räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	<0,1
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet sowie der Region zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	1,0
Gesamtumsatz	8,6

ca.-Werte, p.a., gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2024.

- ▶ Vom zu erwartenden Umsatz des Vorhabens ist der überwiegende Teil der prognostizierten Umsätze durch Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern zu generieren.
 - ▶ Im Lebensmittelbereich werden ca. 7,2 Mio. € und im Nonfood-Bereich ca. 1,0 Mio. € gegenüber Wettbewerbern umverteilt.
- ☞ **Der geplante Edeka-Markt lässt einen Umsatz von ca. 8,6 Mio. € jährlich (davon ca. 7,6 Mio. € im Lebensmittelbereich) erwarten. Mit ca. 7,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € im Nonfood-Bereich wird der überwiegende Teil der prognostizierten Umsätze des geplanten Edeka-Marktes gegenüber den Wettbewerbern im Einzugsgebiet und weiteren vom Edeka-Vorhaben betroffenen Umlandgemeinden zu generieren sein, d.h. zu Lasten bestehender Betriebe und Standorte gehen.**

5.4 Umsatzumverteilungen des geplanten Edeka-Marktes – ökonomische Wirkungsanalyse

Die für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen zeigt eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand. In dieser wird untersucht, welche ökonomischen Auswirkungen durch die erwarteten, umverteilungsrelevanten Umsätze des geplanten Edeka-Marktes prognostisch eintreten werden.

Die nachfolgend dargestellte ökonomische Wirkungsanalyse im Lebensmittelbereich zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Edeka-Vorhabens aus dem bestehenden Einzelhandel – unterschieden nach Teilräumen des Einzugsgebietes und Umlandes.

Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich durch den geplanten Edeka-Markt nach Gemeinden / Wirkungsräumen

Lebensmittel-/Foodbereich (= Hauptsortiment) des Edeka-Vorhabens	Ist-Umsatz	7,2 Mio. € Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Innenstadt Stolpen (Einzugsgebietszone I)	0,5	<0,1	6,0
Nahversorgungsstandorte in Stolpen (Einzugsgebietszone I)	9,9	1,2	12,1
Dürrröhrsdorf-Dittersbach (Einzugsgebietszone II)	4,3	0,4	9,3
Großhartau (außerhalb Einzugsgebiet)	5,1	0,4	6,9
Arnsdorf (außerhalb Einzugsgebiet)	12,1	0,4	3,3
Neustadt in Sachsen (außerhalb Einzugsgebiet)*	35,7	3,0	8,4
sonstiges Umland - u.a. Bischofswerda, Radeberg, Pirna (außerhalb Einzugsgebiet)*	224,4	1,8	0,8
Gesamt	292,0	7,2	---

* überschlägige Ermittlung der Umsätze auf Basis der strukturprägenden Lebensmittelmärkte; eigene Berechnungen Dr. Heider 2024.

- Die prognostizierten Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich betreffen in wesentlichem Umfang Wettbewerber und Standortbereiche mit dort situierten Lebensmittelmärkten. Hiervon betroffen ist Stolpen mit seinem bestehenden Angebot sowie im Einzugsgebiet Dürrröhrsdorf-Dittersbach. Durch Umsatzumverteilungen sind vom Vorhaben in Stolpen auch Standorte außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Edeka-Marktes betroffen. Dies resultiert daraus, dass sich die Bevölkerung des Einzugsgebietes

tes des Edeka-Vorhabens in Stolpen bisher beim Lebensmittelvollsortiment auf Angebote außerhalb des Einzugsgebietes orientieren musste, während im Fall des geplanten Edeka-Marktes in Stolpen ein wesentlicher Teil der in Lebensmittelmärkten außerhalb des Einzugsgebietes getätigten Einkäufe künftig dort getätigt werden wird, entsprechend es zu rückläufigen Einkaufsorientierungen ins Umland kommen wird. Die Auswirkungen auf die im Umland außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Edeka-Marktes bestehenden Anbieter, liegen in einer Größenordnung die überwiegend in den von prognostizierten Umsatzumverteilungen betroffenen Standorten Umsatzumverteilungseffekte erwarten lassen, die nicht in die Größenordnung einer Abwägungsrelevanz der Auswirkungen reichen.

- ▶ Im Einzugsgebiet sind im Lebensmittelbereich lediglich in Stolpen selbst prozentuale Umverteilungsquoten zu prognostizieren, die abwägungsrelevant sind und einer vertiefenden Betrachtung zu unterziehen sind (vgl. Kap. 5.5). In den Teilen des Einzugsgebietes außerhalb von Stolpen, in Dürrröhrsdorf-Dittersbach sowie den zum Einzugsgebiet zu zählenden Ortsteilen von Hohenstein und Großhartau, finden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in erster Linie gegenüber bestehenden, mit dem Edeka-Markt vergleichbaren leistungsfähigen Lebensmittelmärkten außerhalb des Einzugsgebietes statt, da die im Einzugsgebiet außerhalb Stolpens bestehenden Anbieter einer Basis-Grundversorgung der dortigen Bevölkerung dienen oder gar kein Angebot vorhanden ist. Im Einzugsgebiet außerhalb Stolpens erreichen die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte nicht die Größenordnung einer Abwägungsrelevanz der Auswirkungen.
- ▶ Für den **Nonfood-Bereich** ist festzustellen, dass der im Worst-Case-Ansatz ermittelte umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente²⁸ des Edeka-Vorhabens von ca. 1,0 Mio. €, angesichts des in den Gemeinden des Einzugsgebietes kaum vertretenen Angebotes sowie der geringen Höhe und der Verteilung auf diverse Einzelsortimente, lediglich zu minimalen Verschiebungen der Kaufkraftströme und der wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. Betriebliche oder gar städtebauliche Negativauswirkungen können daher ohne weitere Vertiefung im Nonfood-Bereich durchwegs ausgeschlossen werden.
- ☞ **Durch den geplanten Edeka-Markt ist im Lebensmittelbereich für die von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte weit überwiegend von Umsatzumverteilungswirkungen in einer Höhe auszugehen, die bereits durch deren Höhe bedingt keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten lassen. Nur in der Standortgemeinde Stolpen werden Umsatzumverteilungen in abwägungsrelevanter Höhe erreicht, welche vertieft auf deren mögliche strukturelle und städtebauliche Relevanz hin zu betrachten sind. Im Nonfood-Bereich können relevante Negativauswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.**

²⁸ Drogeriewaren, Tiernahrung sowie diverse sonstige, wöchentlich wechselnde Sortimente.

5.5 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Edeka-Marktes

Wie unter Kap. 5.4 aufgezeigt, sind durch den geplanten Edeka-Markt Umsatzumverteilungen zu erwarten. Inwieweit diese städtebauliche Relevanz einnehmen bzw. gegen die Verträglichkeit des Vorhabens sprechen, hängt von deren strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen ab. Die Bewertung dieser Auswirkungen erfolgt unter den vorstehend dargestellten Standort-, Markt- und Strukturvoraussetzungen für das Vorhaben im Hinblick auf die städtebaulich orientierten Anforderungen der Einzelhandelsentwicklung. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens sind speziell die Auswirkungen auf zu schützende 'zentrale Versorgungsbereiche', bzw. die dafür faktisch heranzuziehenden Innenstädte und Ortsmitten, und die nahversorgungsbedeutsamen Strukturen und Standortbereiche relevant.

- ▶ In Stolpen besteht mit den beiden Lebensmitteldiscountmärkten und den weiteren kleineren Lebensmittelanbietern ein die Grundversorgung sicherndes Angebot. Im Nahbereich Stolpen bzw. dem außerhalb Stolpens liegenden weiteren Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes besteht mit dem Diska-Markt in Dürrröhrsdorf-Dittersbach sowie mehreren Kleinanbietern ein das Angebot im Nahbereich ergänzendes Lebensmittelangebot. Trotz dieser Lebensmittelbetriebe, werden in Stolpen und dem weiteren Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes nur ca. 14,4 Mio. € der 33,8 Mio. € vorhandenen Lebensmittelkaufkraft gebunden. D.h., aus Stolpen und dem weiteren Einzugsgebiet fließen ca. 19,6 Mio. € Lebensmittelkaufkraft in umliegende Wettbewerbsstandorte ab. Da das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes, mit Ausnahme der beiden nördlich an Stolpen grenzenden (kleinen) Ortsteile von Großhartau, dem raumordnerisch laut Regionalplan Stolpen zugeordnetem Nahbereich entspricht, ist überschlägig für das Grundzentrum Stolpen von einem Defizit von 17 bis 18 Mio. € Umsatzkapazitäten im Lebensmittelbereich auszugehen, wenn die Lebensmittelversorgung durch das Grundzentrum Stolpen die raumordnerischen Ziele einer möglichst den Nahversorgungsbedarf des Nahbereiches abdeckenden Kapazität erreichen soll.
- ▶ In Stolpen werden durch das geplante Edeka-Vorhaben gegenüber den Nahversorgungsbetrieben, die außerhalb des geplanten Edeka-Marktes und des situierten Netto-Marktes bestehen, ca. 0,6 Mio. € Umsatz jährlich umverteilt. Dies entspricht ca. 8,8 % der in den Betrieben erzielten Umsätze. Diese Umverteilung betrifft weit überwiegend den in vergleichbarer städtebaulicher Lage zur Altstadt befindlichen Standortbereich am Penny-Markt sowie das Getränkemarktangebot, da der geplante Edeka-Markt ein ebenfalls umfassendes Getränkeangebot erwarten lässt. Hier ist festzustellen, dass der Penny-Markt als zweiter Lebensmittelmarktstandort auf der dem Vorhaben entgegengesetzten Stadtseite und des sich von den Betrieben des Vorhabenstandortes unterscheidenden Betriebsprofils eine gute Marktpositionierung aufweist und trotz zu erwartender Umsatzwirkungen nicht in wesentlichem Umfang durch den geplanten Edeka-Markt tangiert würde. Der nahe zum Vorhaben gelegene Getränkemarkt an den

Stadtscheunen wird durch einen Edeka-Markt merkliche Konkurrenz erfahren. Ob es hier zu einer Betriebsgefährdung kommen kann, hängt von den tatsächlichen betrieblichen Rahmenbedingungen ab und davon wie gut die Akzeptanz als lokaler Betrieb vor Ort ist. Ungeachtet dieser nicht abschließend bewertbaren Aspekte, liegt der Getränkemarkt in städtebaulich und versorgungsfunktional gleichwertiger Lage wie der geplante Edeka-Markt, womit sich aus städtebaulichen und versorgungsbezogenen Aspekten kein Schutzanspruch ableiten lässt - Konkurrenzschutz ist kein zulässiger Aspekt. Die in der Innenstadt Stolpens gelegenen Bäckereien, als einzige Nahversorger, bieten kein der Versorgung einer Innenstadt entsprechendes Nahversorgungsangebot im Stadtkern, dennoch ist deren ergänzende Funktion für den dortigen Angebots-Mix und deren Beitrag zu einer Teilversorgung im kurzfristigen Bedarf bedeutsam. Durch das Vorhaben des geplanten Edeka-Marktes ist nach der Schließung der vormals im Netto-Markt situierten Bäckerei wieder ein zusätzliches Backwarenangebot zu erwarten. Dieses lässt jedoch, sowohl mit der bei ca. 6,0% liegenden Umsatzumverteilung gegenüber den Innenstadtanbietern als auch wegen der erfolgten Marktpositionierung der Innenstadtanbieter, welche bereits langjährig mit der Backwarenkonkurrenz in Lebensmittelmärkten konfrontiert sind, keine Gefährdung des rudimentären Nahversorgungsangebotes in der Altstadt plausibel erwarten. Ein wesentlicher Teil der durch den geplanten Edeka-Markt in Stolpen zu erwartenden Umsatzumverteilungen mit ca. 0,6 Mio. € entfällt auf den am Standort bestehenden Netto-Markt. Diese Umsatzumverteilung kann betrieblich durchaus erheblich sein, eine Standortgefährdung ist aufgrund der vorliegenden Konstellation einer gemeinsamen Planung sowie der beiden zum Edeka-Konzern gehörenden Betriebe dennoch nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen, könnte der geplante Edeka-Markt in jedem Fall die wertvolle Nahversorgungsfunktion am Standort tragen, womit städtebaulich relevante Auswirkungen hier auszuschließen sind.

- ▶ In Dürrröhrsdorf-Dittersbach, mit prognostizierten Umsatzwirkungen des Edeka-Vorhabens von ca. 9,3% auf den dortigen Lebensmittelbereich, werden in dem als lokaler Nahversorgungsbetrieb ausgerichteten Diska-Markt sowie den weiteren Kleinanbietern in der Gemeinde ca. 4,3 Mio. € Umsatz von ca. 13,8 Mio. € in der Gemeinde vorhandener Lebensmittelkaufkraft vor Ort gebunden. Ein überwiegender Teil der Lebensmittelkaufkraft fließt in die Lebensmittelmärkte außerhalb der Gemeinde. Durch den geplanten Edeka-Markt in Stolpen sind unter den vorliegenden Rahmenbedingungen für den als Leitbetrieb der Gemeinde betroffenen Diska-Markt keine wesentliche Veränderungen der Marktposition als wohnortnächster Versorger zu erwarten, da sich im Wesentlichen die Veränderungen der Einkaufsorientierungen zwischen den bisher außerhalb der Gemeinde aufgesuchten Lebensmittelmärkten und dem hinzu kommenden Edeka-Markt in Stolpen ergeben werden. Eine ursächliche Gefährdung des Diska-Marktes in Folge zu erwartender Umsatzumverteilungen durch das Edeka-Vorhaben in Stolpen ist nicht anzunehmen. Die weiteren Nahversorgungsanbieter in der Gemeinde werden durch das Edeka-Vorhaben in Stolpen weniger tangiert, sodass insgesamt relevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

- ▶ Umliegend um das Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes werden Neustadt in Sachsen, Arnsdorf und Großhartau durch das Vorhaben mit Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich zwischen 3,3% und 8,4% betroffen. Alle Kommunen verfügen über ein funktionsfähiges und leistungsfähiges Lebensmittelangebot mit marktfähigen Lebensmittelmärkten. Unter den vorliegenden strukturellen Voraussetzungen und den zu erwartenden Umsatzumverteilungen können strukturelle Gefährdungen sowie Gefährdungen der Leitbetriebe in allen Kommunen ausgeschlossen werden, es sind damit sowohl städtebaulich relevante Negativauswirkungen auf Innenstädte bzw. Ortsmitten als auch auf Versorgungsstrukturen auszuschließen.
- ▶ Die Umsatzauswirkungen des geplanten Edeka-Marktes in Stolpen auf die Lebensmittelanbieter in den umliegenden höherzentralen Orten, insbes. Bischofswerda, Pirna und Radeberg, welche in Folge vermindert dorthin ausgerichteter Einkaufsorientierungen im Fall der Realisierung des Lebensmittelmarktes in Stolpen Umsatzrückgänge von ca. 1,8 Mio. € zu verzeichnen haben werden, liegen bei überschlägiger Schätzung der dortigen Umsatzkapazitäten im Lebensmittelbereich bei vernachlässigbaren rund 0,8%. Jegliche betriebliche Gefährdung in Folge des Edeka-Vorhabens sind damit dort ebenso wie städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen.
- ▶ Für den **Nonfood-Bereich**, als Randsortimente des geplanten Edeka-Marktes, können angesichts des, gemessen an den betroffenen Anbietern, geringen umverteilungswirksamen Umsatzes, der im geplanten Edeka-Markt zu prognostizieren ist, betriebliche oder gar städtebauliche Negativauswirkungen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 5.4).
- ☞ **Durch den geplanten Edeka-Markt sind aufgrund der im Worst-Case-Fall prognostizierten Umsatzumlenkungen und deren Wirkung auf Betriebe und deren Standorträume für zentrale Versorgungsbereiche (bzw. Innenstädte/Ortsmitten als faktische zentrale Versorgungsbereiche) und städtebaulich relevante Nahversorgungsstrukturen unter Einzelhandelsaspekten weder wesentliche Negativauswirkungen noch Gefährdungen zu erwarten. Dies gilt für die Standortgemeinde Stolpen wie auch für die Umlandgemeinden und die umliegenden zentralen Orte.**

6 Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit

Für die raumordnerischen Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, ebenso wie im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als großflächige Einzelhandelseinrichtung i. S. d. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung durch die Landesplanung in Sachsen wird das Kap. 2.3.2 'Handel' des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) des Freistaats Sachsen relevant.

Die Ziele des LEP regeln durch das Zentralitätsgebot (Z 2.3.2.1 in Kombination mit Z 2.3.2.2), das Integrationsgebot (Z 2.3.2.3), das Kongruenzgebot (Z 2.3.2.4) und das Beeinträchtigungsverbot (Z 2.3.2.5) die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung im Bereich von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Dies erfordert die Klärung folgender Kerninhalte:

► **Zentralitäts-/Konzentrationsgebot**

Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.

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

Gemäß Zentralitäts-/Konzentrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsvorhaben zunächst nur in Ober- und Mittelzentren zulässig, zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren. Beim Vorhaben handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, womit dieses im Grundzentrum Stolpen zulässig ist.

☞ **Das Zentralitäts-/Konzentrationsgebot gemäß Z 2.3.2.1 in Kombination mit Ziel 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt.**

► Integrationsgebot, Anbindung an den ÖPNV

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

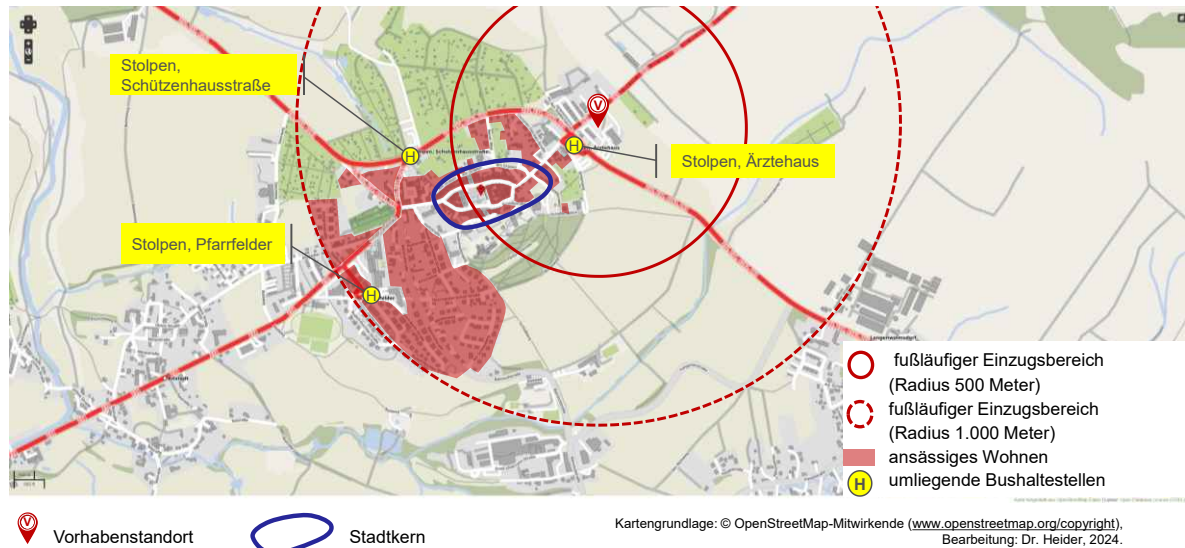
G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2013 Sachsen, Ziel Z 2.3.2.3, ist eine Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Der geplante Edeka-Markt hat mit dem Leitsortiment Lebensmittel sowohl überwiegend innenstadtrelevante Sortimente wie auch eine Verkaufsfläche von über 800 m² vorgesehen ist. Das Vorhaben ist demgemäß nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig .

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und ist Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Städtebauliche Integration bedeutet, dass sich ein Standort sowohl baulich als auch funktional in vorhandene, städtebauliche Strukturen einfügt und für möglichst umfassende Bevölkerungsgruppen möglichst gut erreichbar ist. Wesentlich für das Vorhandensein einer "städtebaulich integrierten Lage" ist gemäß landesplanerischer Handlungsanleitung²⁹ eine auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

²⁹ Vgl. Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. April 2008, S. 7

Lage zu Stadtkern und Wohnbebauung sowie fußläufiger Einzugsbereich und ÖPNV-Anschluss des geplanten Edeka-Marktes



Der Edeka-Vorhabenstandort befindet sich ca. 300 Meter vom Stadtkern Stolpens entfernt und weist sowohl durch die Lage zum Stadtkern als auch durch einen eigenen fußläufigen Einzugsbereich die Voraussetzung für eine Erreichbarkeit auch durch nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen aus der Kernstadt Stolpen auf und hat eine Bevölkerung im fußläufigen Erreichbarkeit. Mit welchem Umgriff sich "fußläufige Erreichbarkeit" definiert lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen – teils gestützt auf planerische Erfahrungswerte, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen – unterschiedliche Auffassungen. Wesentliche Grundlagen zur Eingrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit sind folgenden Einschätzungen zu entnehmen:

- Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 bis 600 Meter Luftlinienentfernung. Borchers gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlicher Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 Meter als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.³⁰

³⁰ S. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund, 1990; zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund, 2004, S. 534, S. 541.

- ▶ Lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung³¹ wird ausgeführt, dass je nach Kontext die Distanz, bis zu welcher von Fußläufigkeit gesprochen werden kann, einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt. In der zur Nahversorgungssituation und zu Anforderungen an Indikatoren der Nahversorgung in Deutschland durchgeführten Untersuchung wird ein Schwellenwert von 1.000 Meter Luftliniendistanz als maximale Obergrenze der Fußläufigkeit definiert.
- ▶ Basierend auf diesen Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen wird der fußläufige Einzugsbereich mit dem als Untergrenze einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 500 Meter sowie dem als Maximalwert einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 1.000 Meter eingegrenzt.

Bereits in einer Entfernung von 500 Meter vom Vorhabenstandort befindet sich nicht unwesentliche Wohnbebauung, in einer Distanz von 1.000 Meter Fußweg lebt bereits ein überwiegender Teil der Bevölkerung des Kernortes Stolpen. Die fußläufige Anbindung des Vorhabenstandortes wird zudem durch eine fußgängerfreundliche Querungshilfe der Schützenhausstraße unterstützt.

Durch die Bushaltestelle "Stolpen-Ärztehaus", direkt dem Vorhabenstandort an der gegenüberliegenden Seite der Schützenhausstraße zugeordnet, ist eine durchaus günstige Anbindung des geplanten Edeka-Marktes an den ÖPNV gewährleistet.

Zusammenfassend lässt sich zur städtebaulichen Integration feststellen, dass die wesentlichen Kriterien, die günstige Lage zum Stadtkern, die Erreichbarkeit durch weniger mobile Bevölkerungsgruppen (sowohl durch die Bevölkerung in fußläufiger Erreichbarkeit als auch die Wegeentfernung und Wegeerschließung) als auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV am Vorhabenstandort erfüllt werden.

- ☞ **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass das Integrationsgebot gemäß Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplanes Sachsen und die ausreichende Anbindung an den ÖPNV gemäß G 2.3.2.6 durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt wird.**

³¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16


► **Kongruenzgebot**

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

Gemäß Kongruenzgebot müssen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System so einfügen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Der Einzugsbereich des geplanten Edeka-Marktes beschränkt sich weitgehend auf den Nahbereich des Grundzentrums Stolpens, wie dieser im Regionalplan definiert ist (vgl. Kap. 4.1). Eine Abweichung vom Nahbereich stellen die beiden direkt an Stolpen grenzenden kleinen Ortsteile Bühlau und Schmiedefeld der Gemeinde Großhartau dar, von wo Anteile der dortigen Lebensmittelkaufkraft im Edeka-Vorhaben erwartet werden. Dies entspricht der bisherigen Situation, dass die dortige Einwohnerschaft sich teils auf das am Nächsten gelegene Lebensmittelangebot Stolpens orientiert.

Ca. 89,8 % des Umsatzes des geplanten Edeka-Marktes stammen aus dem eigenen Nahbereich, aus den nicht zum Nahbereich des Grundzentrums gehörenden Teilen des Einzugsgebietes (südliche Ortsteile von Großhartau) stammen ca. 4,9% des Umsatzes, aus Streuumsätzen ca. 5,2 des Umsatzes. Bei den Streuumsätzen ist zudem zu berücksichtigen, dass diese auch aus touristisch bedingten Einkäufen stammen werden, eine den zentralörtlichen Verflechtungsbereich räumlich fassbare Überschreitung bei diesen Einkäufen nicht vorliegt. Es wird der weit überwiegende Teil des Umsatzes im geplanten Edeka-Markt mit Kaufkraft aus der Standortgemeinde Stolpen sowie dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich generiert werden.

 **Das Kongruenzgebot gemäß Z 2.3.2.4 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet.**

► **Beeinträchtungsverbot**

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das geplante Edeka-Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler

Versorgungsbereiche (Innenstadt/Ortsmitte) oder die verbrauchernahe Versorgung benachbarter Zentraler Orte nicht beeinträchtigen darf.

Gemäß der Standort-, Markt und Wettbewerbsbedingungen im Einzugsgebiet und den prognostisch ermittelten Umsatzwirkungen des Vorhabens lässt sich das Beeinträchtigungsverbot wie folgt bewerten³²:

In der Stadt Stolpen ist durch das geplante Edeka-Vorhaben keine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns als das zentrale Versorgungszentrum Stolpens zu erwarten. Zum einen besteht im Stadtkern Stolpens lediglich ein rudimentäres Nahversorgungsangebot mit zwei Bäckereien, womit aktuell die Funktion als Versorgungszentrum bei der Grundversorgung dort nicht erfüllt wird, zum Anderen lassen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen mit rund 6 Prozent sowie die Marktpositionierung der Bäcker im Stadtkern keine relevante Gefährdung des Innenstadtangebotes erwarten.

Die zu erwartende Umsatzumverteilung gegenüber den nicht im Stadtkern gelegenen Betrieben in Stolpen wird bei ca. 12,1% liegen. Trotz dieser in abwägungsrelevanter Höhe reichenden Umsatzwirkung wird durch den geplanten Edeka-Markt die verbrauchernahe Versorgung in Stolpen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der neben dem Vorhabenstandort zweite in Stolpen bestehende Lebensmittelmarktstandort am Penny-Markt, der hohe Relevanz für die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt hat, wird aufgrund seiner Marktpositionierung sowie der zu erwartenden Umsatzauswirkungen von deutlich unter 10 Prozent nicht gefährdet werden. Die höchsten Umsatzwirkungen sind am neben dem Edeka-Markt gelegenen Netto-Markt zu prognostizieren. Diese lassen jedoch aufgrund des konzerngleichen Betreibers sowie einer nicht möglichen städtebaulich relevanten Gefährdung, da der geplante Edeka-Markt die Nahversorgungsfunktion am Standort auch alleine ausüben könnte, keine relevanten Beeinträchtigungen erwarten. Andere Gefährdungen relevanter Strukturen der verbrauchernahen Versorgung sind in Stolpen durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

In Dürrröhrsdorf-Dittersbach sind Umsatzwirkungen des Edeka-Vorhabens im Worst-Case-Fall von ca. 9,3% auf den dortigen Lebensmittelbereich zu erwarten. Hierbei werden weder der als lokaler Nahversorgungsbetrieb ausgerichtete Diska-Markt noch die weiteren Kleinanbieter im kurzfristigen Bedarf gefährdet werden. Der Diska-Markt als Nahversorgungsleitbetrieb wird auch unter geänderten Rahmenbedingungen seine Marktstellung als wohnortnächster Nahversorger in der Gemeinde behalten. Ein überwiegender Teil der vor Ort vorhandenen Lebensmittelkaufkraft fließt bisher in die Lebensmittelmärkte außerhalb der Gemeinde. Durch den geplanten Edeka-Markt in Stolpen sind keine wesentlichen Veränderungen vor Ort zu erwarten, da sich im Wesentlichen die Veränderungen der Einkaufsorientierungen zwischen den bisher außerhalb der Gemeinde aufgesuchten Lebensmittelmärkten und dem hinzu kommenden Edeka-Markt in Stolpen ergeben werden. Eine


³² Vgl. Kap. 4.2, 5.2, 5.3. 5.4

Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in Dürrröhrsdorf-Dittersbach ist nicht zu erwarten.

Umliegend um das Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes werden Neustadt in Sachsen, Arnsdorf und Großhartau durch das Vorhaben mit Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich zwischen 3,3% und 8,4% betroffen. Alle Kommunen verfügen über ein funktionsfähiges und leistungsfähiges Lebensmittelangebot mit marktfähigen Lebensmittelmärkten. Unter den vorliegenden strukturellen Voraussetzungen und den zu erwartenden Umsatzumverteilungen können Gefährdungen der vom Vorhaben in erster Linie betroffenen versorgungstragenden Lebensmittelmärkte in allen Kommunen ausgeschlossen werden. Relevante Beeinträchtigungen auf Innenstädte bzw. Ortsmitten und auf Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.

Die Umsatzauswirkungen des geplanten Edeka-Marktes in Stolpen auf die Lebensmittelanbieter in den umliegenden höherzentralen Orten, insbes. Bischofswerda, Pirna und Raaberg liegen bei rund 0,8%. Gefährdungen der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt/Ortsmitte) oder die verbrauchernahe Versorgung können bei diesen marginalen Umsatzwirkungen ausgeschlossen werden.

Die vom Edeka-Vorhaben ausgelösten Umsatzwirkungen im **Nonfood-Bereich**, als Randsortimente des geplanten Edeka-Marktes, lassen, angesichts des geringen umverteilungswirksamen Umsatzes der im geplanten Edeka-Markt zu prognostizieren ist, angesichts der Betroffenheit einer Vielzahl unterschiedlicher Betriebe, betriebliche oder gar städtebauliche Negativauswirkungen ausschließen.

 **Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigt werden.**

7 Zusammenfassung und Fazit

- ▶ Neben dem an der Schützenhausstraße 9 in Stolpen bestehenden Netto-Lebensmittel-discountmarkt soll am Standort ein Lebensmittelvollsortimentsbetrieb, voraussichtlicher Betreiber die Fa. Edeka, errichtet werden. Der geplante Edeka-Markt wäre der einzige Lebensmittelvollsortimentsbetrieb in Stolpen. Die geplante Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² würde zu einer entsprechenden Verkaufsflächenmehrung am Standort führen.
- ▶ Der geplante Edeka-Markt ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen, welches den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Der Standort des Vorhabens befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße" Stadt Stolpen in einem "Sondergebiet Handel". Aufgrund des Vorliegens eines Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO beim Vorhaben wird eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.
- ▶ Die Zulässigkeit des geplanten Edeka-Marktes unter Einzelhandelsaspekten erfordert, dass dieses Vorhaben mit den entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist. Diese Vorgaben sind insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Zur Klärung der Zulässigkeit des Vorhabens wurden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung die vorstehend genannten planungsrechtlichen Belange einer einzelhandelsfachlichen Begutachtung unterzogen.
- ▶ Die Stadt Stolpen ist ein kleinerer Wirtschafts- / Arbeitsplatzstandort in der Region mit langjährig stabilen Strukturen und lässt mit seinen gewerblichen und touristischen Strukturen und Potenzialen durchaus positive Zukunftsperspektiven erwarten. Der vorhabenrelevante Lebensmittelbereich weist bisher bei den die Nahversorgung tragenden Lebensmittelmärkten eine einseitige Ausrichtung auf den Discountbereich auf, ein das Angebotsspektrum komplettierendes Lebensmittelvollsortiment besteht nicht. Die Altstadt Stolpens weist einen sehr geringen Einzelhandelsbesatz auf und bietet aufgrund der vorliegenden Topographie sowie der Altstadtstrukturen keine Möglichkeit größere Einzelhandelsbetriebe dort angebotsergänzend zu situieren.
- ▶ Das Vorhaben des geplanten Lebensmittelmarktes soll der Errichtung eines bisher nicht in Stolpen vorhandenen Vollsortimentsbetriebs sowie der langfristigen Sicherung eines Nahversorgungsstandortes an einem bereits eingeführten Lebensmittelmarktstandort dienen. Die Standortsituation ist insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage sowie durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld für einen Lebensmittelmarkt als attraktiv zu werten. Versorgungsstrukturell kommt dem Vorhaben, neben einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung, auch eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im fußläufigen Umgriff des Vorhabens zu. Hinsichtlich seiner Erreichbarkeit ist

der Vorhabenstandort durch eine gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr wie auch im öffentlichen Personennahverkehr gekennzeichnet.

- ▶ Dem Edeka-Vorhaben in Stolpen steht im projektbezogenen Einzugsgebiet (Einzugsgebietszonen I und II) gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von rund 10.800 Personen mit einer Kaufkraft im projektrelevanten Lebensmittelbereich von ca. 33,8 Mio. € zur Verfügung. Kaufkraftsteigerungen, welche teilweise auch im Vorhaben gebunden werden könnten, sind nicht zu erwarten.
- ▶ Das Lebensmittelangebot in Stolpen kann eine Basisversorgung der Stadt und ihres Nahbereiches gewährleisten, ein Lebensmittelvollsortiment ist bisher nicht vorhanden. Im überörtlichen Einzugsgebiet des Vorhabens besteht ein deutlich kleineres Lebensmittelangebot, das im Wesentlichen der lokalen Versorgung dient. Umliegend, im benachbarten Grundzentrum Neustadt in Sachsen sowie den höherzentralen Orten des Umlandes, besteht ein umfangreiches und differenziertes Lebensmittelangebot, das aus Stolpen und seinem Einzugsgebiet zur Deckung des kompletten Lebensmittelbedarfes bisher genutzt werden kann bzw. genutzt werden muss.
- ▶ Die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde auf Basis einer ökonomischen Prognoserechnung zur Wirkung des Vorhabens sowie der Bewertung der strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Die ökonomische Wirkungsanalyse erfolgte im Worst-Case-Ansatz maximal erreichbarer Marktanteile und Umsätze.
- ▶ Der geplante Edeka-Markt lässt einen Umsatz von ca. 8,6 Mio. € jährlich (davon ca. 7,6 Mio. € im Lebensmittelbereich) erwarten. Mit ca. 7,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € im Nonfood-Bereich wird der überwiegende Teil der prognostizierten Umsätze des geplanten Edeka-Marktes gegenüber den Wettbewerbern im Einzugsgebiet und weiteren vom Edeka-Vorhaben betroffenen Umlandgemeinden zu generieren sein, d.h. zu Lasten bestehender Betriebe und Standorte gehen.
- ▶ Durch den geplanten Edeka-Markt ist im Lebensmittelbereich für die von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte weit überwiegend von Umsatzumverteilungswirkungen in einer Höhe auszugehen, die bereits durch deren Höhe bedingt keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten lassen. Nur in der Standortgemeinde Stolpen werden Umsatzumverteilungen in abwägungsrelevanter Höhe erreicht, welche vertieft auf deren mögliche strukturelle und städtebauliche Relevanz hin zu betrachten waren. Im Nonfood-Bereich können relevante Negativauswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.
- ▶ Durch den geplanten Edeka-Markt sind aufgrund der im Worst-Case-Fall prognostizierten Umsatzumlenkungen und deren Wirkung auf Betriebe und deren Standorträume für zentrale Versorgungsbereiche (bzw. Innenstädte/Ortsmitten als faktische zentrale Versorgungsbereiche) und städtebaulich relevante Nahversorgungsstrukturen unter Einzelhandelsaspekten weder wesentliche Negativauswirkungen noch Gefährdungen zu

erwarten. Dies gilt für die Standortgemeinde Stolpen wie auch für die Umlandgemeinden und die umliegenden zentralen Orte.

- ▶ Die Prüfung der raumordnerisch relevanten Kriterien erfolgte anhand der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) des Freistaats Sachsen.
 - Das Zentralitäts-/Konzentrationsgebot gemäß Z 2.3.2.1 in Kombination mit Ziel 2.3.2.2 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt.
 - In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass das Integrationsgebot gemäß Z 2.3.2.3 und die ausreichende Anbindung an den ÖPNV gemäß G 2.3.2.6 durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt wird.
 - Das Kongruenzgebot gemäß Z 2.3.2.4 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet.
 - Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigt werden.
 - Die relevanten Ziele der Raumordnung in Sachsen können durch die Einhaltung der raumordnerisch relevanten Kriterien der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 als erfüllt erachtet werden.

- ☞ **In Zusammenschau der Untersuchungsergebnisse zu den Auswirkungen und den planungsrechtlichen Maßgaben kann die Erfüllung der einzelhandelsrelevanten raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Ziele und Normen für den geplanten Lebensmittelmarkt in Stolpen festgestellt werden.**