

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount
am Standort Liebenwerdaer Straße in der Stadt Mühlberg/Elbe

Auftraggeber:

CC Real Estate Asset 4 GmbH & Co. KG
Hohe Bleichen 11
20354 Hamburg

30.07.2024

Ihre Ansprechpartner:

Johannes Missol (Consultant)
Roxana Dähn (Junior Consultant)
Dr. Ulrich Kollatz (Regionalleiter Ost)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98386 73
E-Mail kollatz@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	16
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	21
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	30
8	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion	33
9	Fazit	36

Planung: Erweiterung von Netto in der Stadt Mühlberg/Elbe

Ausgangssituation



- Die Fa. CC Real Estate Asset 4 GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Stadt Mühlberg/Elbe plant dessen Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 806 m² (inkl. Windfang, zzgl. Bäckerei und Blumenladen) auf zukünftig 1.057 m² (inkl. Leergutannahme, ebenfalls zzgl. Bäckerei und Blumenladen).



- Der aktuell gültige Bebauungsplan „Lebensmittel-SB-Markt Liebenwerdaer Straße“ aus dem Jahr 2008 setzt jedoch eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 880 m² fest (Netto inkl. Bäckerei und Blumenladen). Zur Realisierung des Planvorhabens ist deshalb die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die Genehmigungsfähigkeit ist folglich im Sinne von § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu analysieren.
- Die Stadt Mühlberg/Elbe ist nicht als Zentraler Ort im System der zentralörtlichen Gliederung Berlin-Brandenburg eingestuft, wird jedoch gemäß der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.
- Gemäß Ziel Z 2.12 Abs. 2 LEP HR ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in nicht-zentralen Orten zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.



- Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Marktes, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens soll gutachterlich geprüft werden, ob die Erweiterung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in der Stadt Mühlberg/Elbe oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation unter dem Aspekt der Einordnung in das direkte Umfeld und der Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet Mühlberg



Erhebung relevanter Anbieter



- vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter, Super-/ Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Bevölkerungsprognosen)

Gründe für die Verkaufsflächenerweiterung des Netto Marken-Discounts: übersichtliche Warenpräsentation, kundenfreundlicher Warenzugang

Angebotskonzept



- Per Definition ist der Netto-Markt dem Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters zuzuordnen. Discounter der neuesten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m². In jeder Netto-Filiale wird – unabhängig von der Verkaufsfläche – grundsätzlich das gleiche Sortiment angeboten.
- Discountmärkte übernehmen in diesem Sinne nicht nur die „preisorientierte“ Versorgung im Trockensortiment, sondern decken einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung ab.



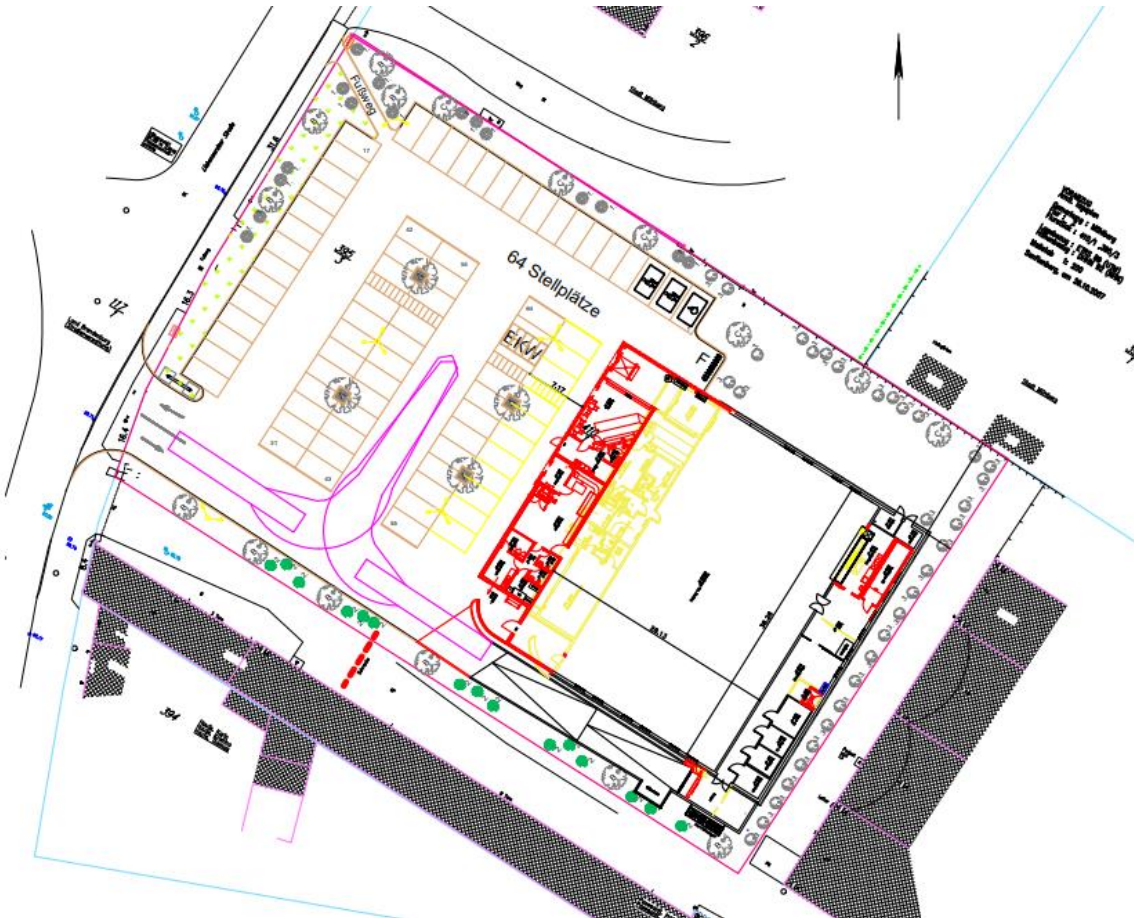
- Die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) nehmen im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten.
- Im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.
- Der Sortimentsanteil im nahversorgungsrelevanten Bereich umfasst mindestens 90% der Verkaufsfläche.



- Der Flächenbedarf zeitgemäßer Discounterkonzepte gründet sich einerseits auf oben genannte Sortimentsanforderungen.
- Andererseits erfordert die Umsetzung eines dementsprechenden Flächenkonzeptes mit verbesserter Warenpräsentation und großzügigeren Gangbreiten eine adäquate Verkaufsfläche, sowohl aus Kundensicht als auch zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen.

Erweiterung des Lebensmittelmarktes Netto

Projektplanung – Verkaufsflächendimensionierung und Einbindung des Vorhabens in das direkte Umfeld



- Der nebenstehende Lageplan zeigt die Erweiterung des bestehenden Gebäudes in roter Darstellung. Der Anbau erfolgt demnach in Richtung des Parkplatzes, wodurch 11 Stellplätze überbaut werden.
- Die Verkaufsfläche des zukünftigen Lebensmittelmarktes beträgt ca. 1.057 m² (inkl. Windfang und Leergutannahme). Hinzu kommt ein vergrößerter Backshop mit rd. 44 m², sodass künftig insgesamt eine projektrelevante Verkaufsfläche von rd. 1.101 m² besteht.
- Der aktuell im Gebäude gelegene Blumenladen wird im Zuge des Planvorhabens voraussichtlich in einen Pavillon auf den Parkplatz verlagert.
- Nach Angaben der Firma Netto ist das künftige Angebotskonzept vorrangig auf Lebensmittel sowie Drogeriewaren ausgerichtet, weshalb der Verkaufsflächenanteil sonstiger Nonfood-Artikel unterhalb von 10% liegen wird.¹⁾
- Vor dem Lebensmittelmarkt sind 64 PKW-Stellplätze vorgesehen, zudem Fahrradständer, welche zusätzlich zur fußläufigen Versorgungsfunktion des Standorts insgesamt eine umfassende Erreichbarkeit sicherstellen. (Zur Erreichbarkeit per ÖPNV vgl. Seiten 11-12.)

¹⁾ Unter die sonstigen Nonfood-Waren fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) oder Drogeriewaren sind. Unter sonstige Nonfood Waren fallen somit u.a. Heimtierbedarf, Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

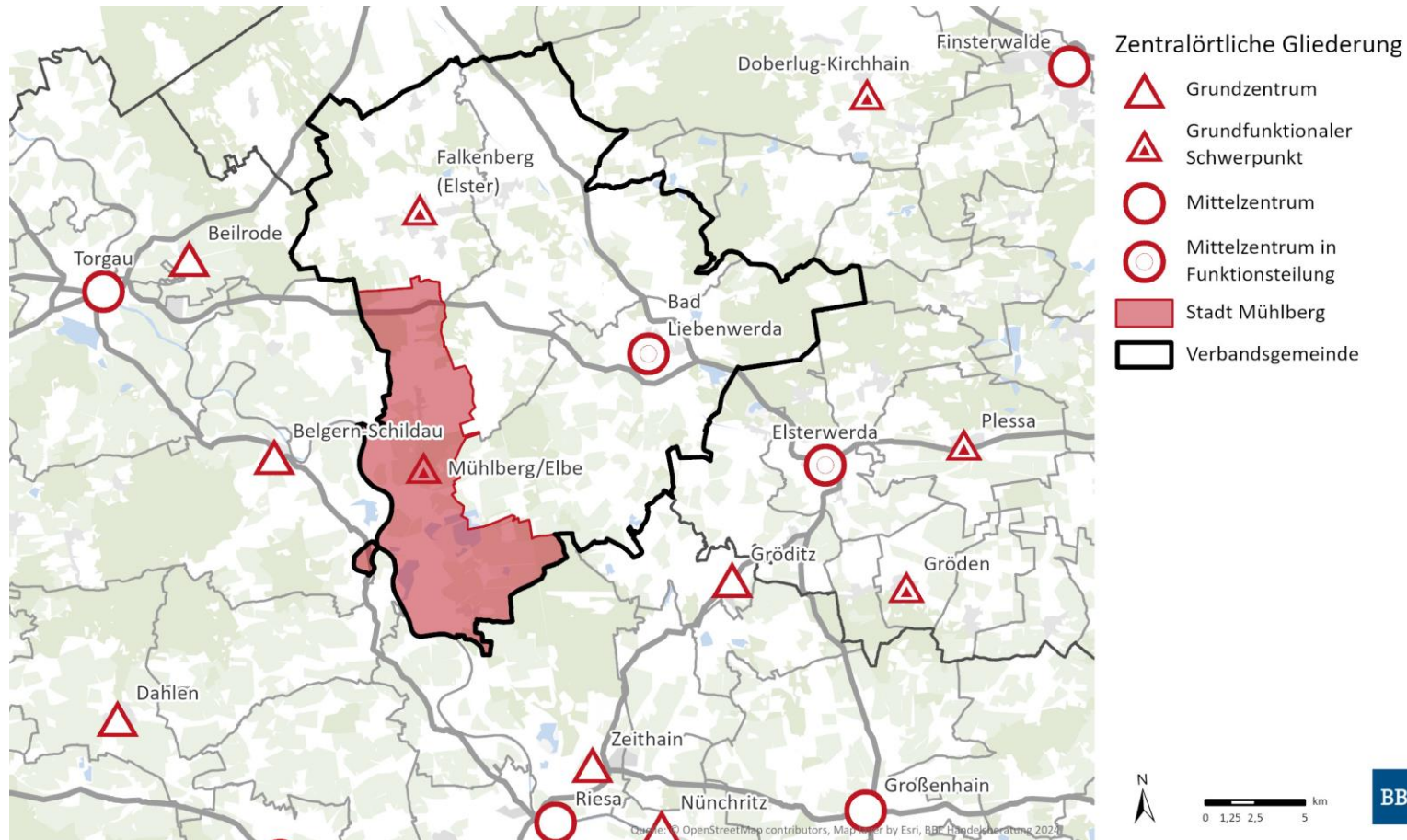
Quelle: Auftraggeber

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	16
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	21
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	30
8	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion	33
9	Fazit	36

Stadt Mühlberg/Elbe: Ländlich geprägter Grundfunktionaler Schwerpunkt umringt von weiteren Zentren

Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Mühlberg/Elbe



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021); Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2020) sowie Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (2020)

- Mühlberg befindet sich im äußersten Südwesten des Landkreises Elbe-Elster an der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen und ist eher ländlich geprägt. Das Stadtgebiet umfasst neben dem größten Ortsteil Mühlberg auch die 5 weiteren Ortsteile Altenau, Brottewitz, Fichtenberg, Koßdorf und Martinskirchen, welche im Stadtgebiet dispers verortet sind.
- Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) weist der Stadt Mühlberg keine zentralörtliche Funktion zu. Im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurde der Ortsteil Mühlberg aber als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.
- Der Grundfunktionale Schwerpunkt Mühlberg liegt unmittelbar zwischen den Mittelzentren Torgau (Sachsen) sowie Bad Liebenwerda und Elsterwerda in Funktionsteilung. Weitere Orte der Umgebung mit gutem Einzelhandelsangebot sind Falkenberg, Belgern-Schildau und Zeithain. Daraus sind Kaufkraftabflüsse abzuleiten.

Mühlberg mit sinkender Bevölkerung und unterdurchschnittlicher Kaufkraft

Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Stadt Mühlberg/ Elbe	Landkreis Elbe- Elster	Brandenburg
Zentralörtliche Funktion	-	-	-
Bevölkerung ¹⁾			
31.12.2013	3.969	106.157	2.449.193
31.12.2023	3.481	99.931	2.581.667
Veränderung ggü. 2013 (Index)	1 87,7%	94,1%	105,4%
Bevölkerungsprognose 2023-2030 in % ²⁾			
31.12.2030	-	90.687	2.539.221
Veränderung ggü. 2023 (Index)	-	2 90,7%	98,4%
Pendler ³⁾			
Einpendler (30.06.2023)	344	6.827	176.314
Auspendler (30.06.2023)	1.050	13.060	320.694
Pendlersaldo (30.06.2023)	3 -706	-6.233	-144.380
Einzelhandelskaufkraft 2023 (Index) ⁴⁾	4 87,3	87,4	95
Einzelhandelszentralität ⁴⁾		99,7	87,5

1) Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, statistische Berichte

2) Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030. Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg

3) Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Stand: 30.06.2023

4) BBE|CIMA|MB-Research Einzelhandelskaufkraft und Einzelhandelszentralität

- 1** Zum 31.12.2023 lebten in der Stadt Mühlberg/Elbe insgesamt 3.481 Menschen. Die Stadt weist in den letzten Jahren einen Bevölkerungsrückgang auf (-12,3%), welcher stärker ausfällt als im Landkreis Elbe-Elster (-5,9%). Im Land Brandenburg ist demgegenüber ein Bevölkerungswachstum (+5,4%) zu verzeichnen, was jedoch insbesondere auf den Großraum um Berlin entfällt.
- 2** Eine Bevölkerungsprognose für Mühlberg liegt seitens des Landesamts für Bauen und Verkehr nicht vor, da Mühlberg Teil der Verbandsgemeinde Liebenwerda ist. Für den Landkreis Elbe-Elster wird ein Rückgang von rd. 9,3% auf rd. 90.700 Menschen bis 2030 erwartet.
- 3** Durch die ländliche Prägung von Mühlberg ohne bedeutende Wirtschaftskraft verzeichnet die Stadt eine hohe Anzahl an Auspendler, sodass ein negativer Pendlersaldo von -706 resultiert. Von insgesamt 1.366 Arbeitskräften am Wohnort pendeln 1.050 (77%) aus dem Stadtgebiet aus.
- 4** Das Kaufkraftniveau liegt mit 87,3 unterhalb des Niveaus des Landkreises Elbe-Elster (87,4) und des Lands Brandenburg (95,0).

Anpassung des Bebauungsplans vorgesehen

Genehmigungsrechtliche Situation

- Für den Projektstandort gilt aktuell der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittel-SB-Markt Liebenwerdaer Straße“ aus dem Jahr 2008. Dieser setzt jedoch eine maximale Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei und Blumenladen) von 880 m² fest.
- Im Zuge des Planvorhabens mit über 1.100 m² Verkaufsfläche soll der bestehende Bebauungsplan angepasst werden. Ein Aufstellungsbeschluss dieser 1. Änderung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung Mühlberg/Elbe am 22.02.2024 gefällt. Das Einzelhandelsvorhaben unterliegt somit der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt in diesem Sinne zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen jedoch beide Sachverhalte kumulativ auftreten:
 - Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung über 800 m² Verkaufsfläche zutrifft.¹⁾ Dies trifft für Netto mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.101 m² (inkl. Leergutannahme und Bäckerei-Café) zu.
 - Die beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

¹⁾ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04

Umfeld mit heterogenen Nutzungen

Mikrostandort im nördlichen Kernstadtgebiet



Mikrostandort



Projektstandort



Zentraler
Versorgungsbereich

- Das direkte Umfeld wird durch verschiedenste Nutzungen geprägt: Nördlich des bestehenden Netto-Markts befindet sich die Feuerwehr der Stadt Mühlberg, dahinter liegt eine Tankstelle. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Liebenwerdaer Straße schließen sich Wohnhäuser an.
- Auch südlich des Projektstandorts sind an der Liebenwerdaer Straße Wohngebäude sowie vereinzelte gewerbliche Nutzungen vorhanden. Östlich der Gebäudekanten befindet sich ein Solarpark.
- Östlich des Lebensmittelmarkts schließt sich eine Brachfläche an, welche nur teilweise durch kleinteiliges Gewerbe genutzt wird. Dahinter grenzen Kleingärten an.
- Westlich des Projektstandorts liegt ein Bauhof, eine Kita sowie der weitläufige Komplex des Klosters Marienstern inkl. Klostergärtnerei.
- Am Projektstandort selbst ist neben dem Netto auch ein Bäcker und ein Blumenladen ansässig.

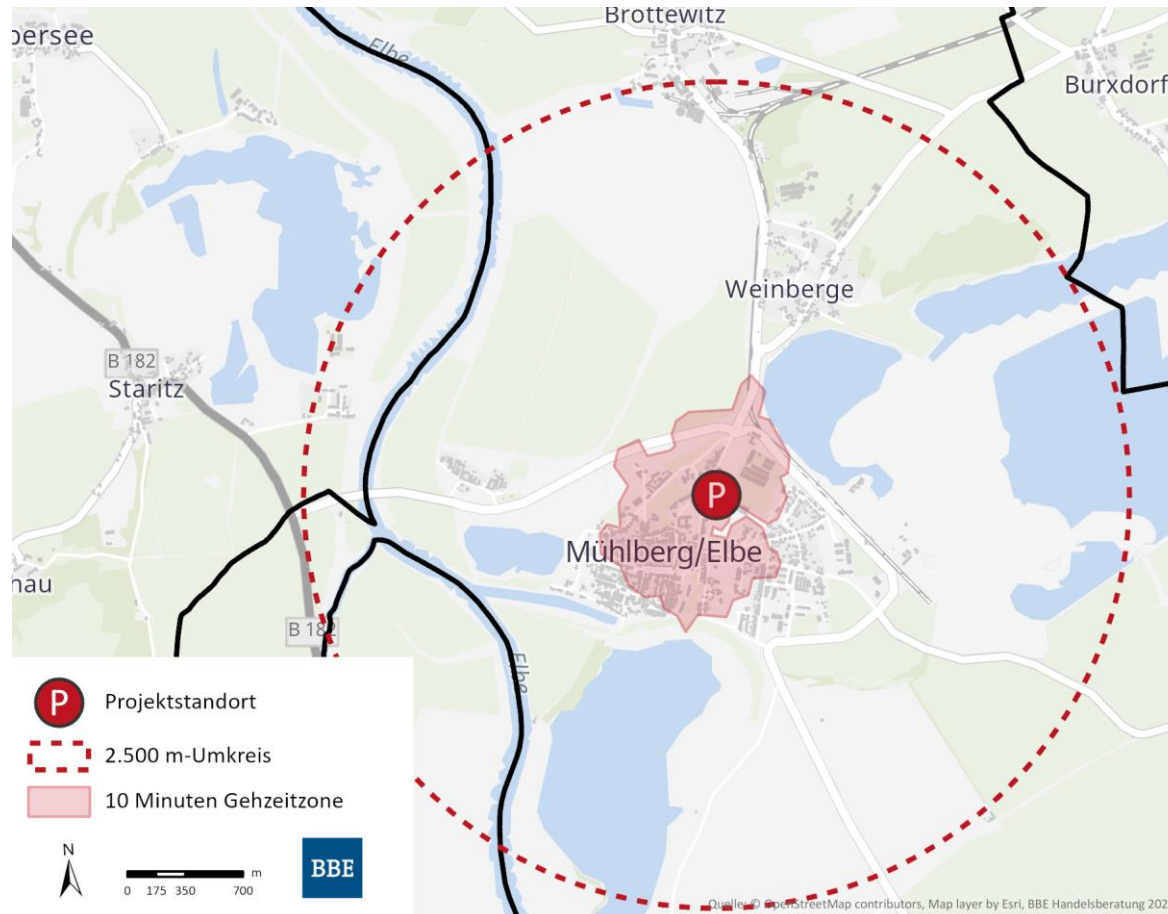


0 15 30 60 m

BBE

Hohe Versorgungsbedeutung für die Stadt Mühlberg

Mikrostandort – fußläufige Erreichbarkeit



- Fuß- und Radwege entlang der umliegenden Straßen sichern die Erreichbarkeit aus dem Umfeld. Im Triftweg in geringer Entfernung ist eine Bushaltestelle gelegen, an der mit mehreren Buslinien eine Verbindung nach Bad Liebenwerda, Falkenberg und Riesa geboten wird. 64 ebenerdige Parkplätze vor dem Markt sichern künftig zudem die Pkw-Erreichbarkeit.
- Die 10-Minuten-Gehzeitzone umfasst bereits weite Teile der Kernstadt, für die der Projektstandort zusammen mit dem nahegelegenen EDEKA veritable Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Insgesamt können rd. 930 Personen den Netto fußläufig erreichen.¹⁾
- In ländlichen Räumen, denen auch die Stadt Mühlberg durch die disperse Siedlungsstruktur zuzuordnen ist, werden wohnungsnahe und / oder zumindest wohnortnahe Funktionen miteinander verknüpft. Hierfür sind im Allgemeinen Entfernungen bis zu 2.500 m anzusetzen.²⁾ Dieses Umfeld umfasst neben der Kernstadt auch teilweise den Ortsteil Brottewitz. Mit insgesamt rd. 1.920 Menschen lebt damit mehr als die Hälfte der gesamten Bevölkerung von Mühlberg in diesem Bereich.¹⁾
- Für den Projektstandort ist sogar mit weitreichenderen Versorgungsfunktionen zu rechnen, vorrangig aufgrund des ländlichen Umfelds mit unzureichenden Versorgungsstrukturen vor Ort. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Versorgungsstrukturen an gut erreichbaren Standorten.

¹⁾ GfK (2023): Einwohner auf Straßenabschnittsebene

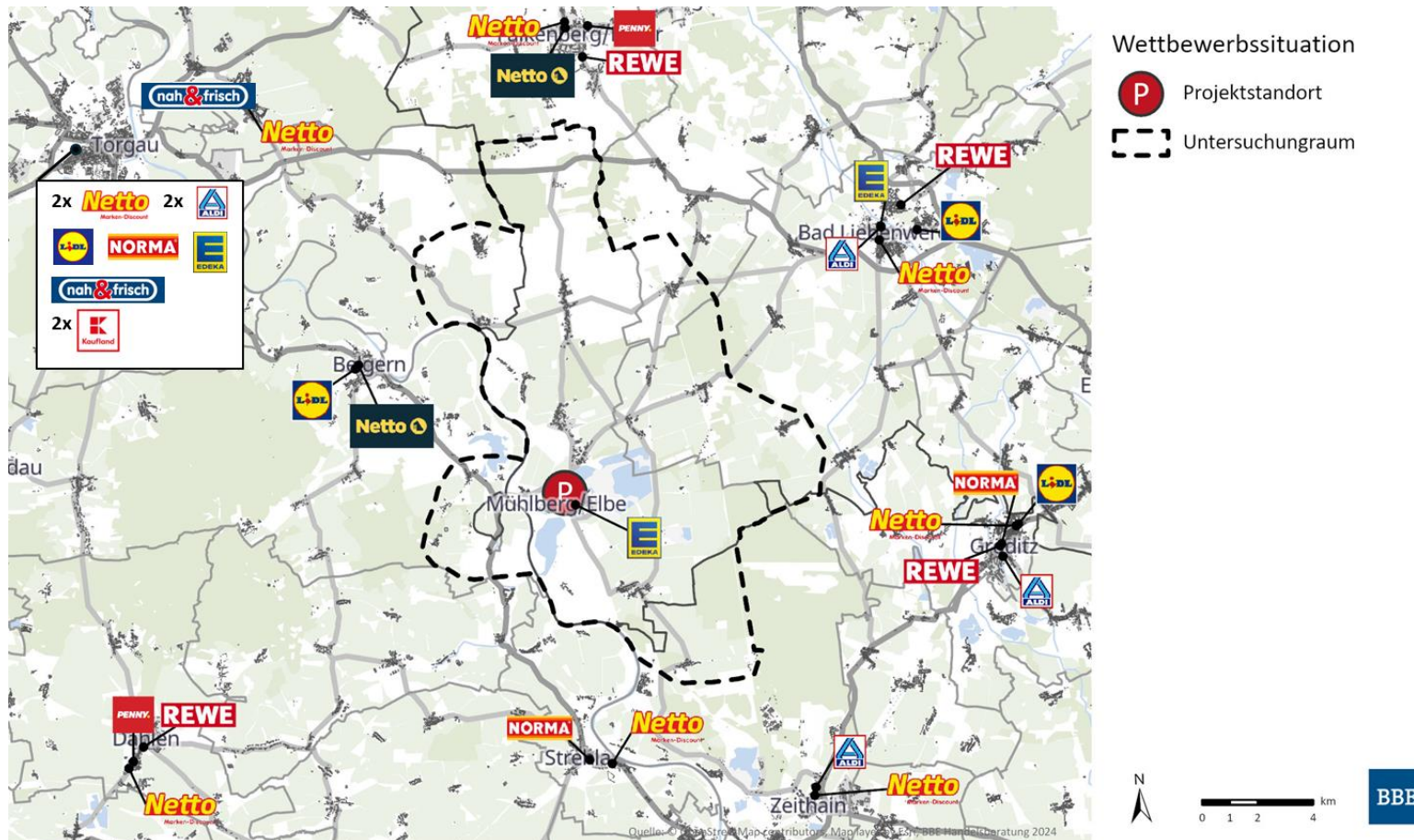
²⁾ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz (2017)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	16
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	21
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	30
8	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion	33
9	Fazit	36

Umfangreicher Wettbewerb außerhalb des Untersuchungsraums

Wettbewerbssituation im Überblick



- Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet von Mühlberg sowie die direkt anschließenden Ortschaften der umliegenden Gemeinden. Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich dabei auf die strukturprägenden Anbieter von Lebensmitteln.
- Hauptwettbewerber ist der zweite Lebensmittelmarkt in Mühlberg (EDEKA). Weitere Lebensmittelmärkte sind erst in größerer Entfernung in den umliegenden Gemeinden vorhanden, mit welchen das Planvorhaben ebenfalls, jedoch in deutlich geringerem Maße in Wettbewerb steht.
- Kleinteilige Geschäfte stehen – primär durch eine andere Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – weniger in Wettbewerb, werden dennoch in die Betrachtung mit einbezogen.
- Das Nahversorgungskonzept für Mühlberg weist sowohl den Netto-Markt als auch den EDEKA-Markt als Teil eines zentralen Versorgungsbereichs aus.

Projektstandort einer der tragenden Standorte der Nahversorgung

Verkaufsfläche und Umsätze der nahversorgungsrelevanten Wettbewerbsstandorte

Standortstrukturen	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz gesamt in T€	Umsatz Food in T€	Umsatz Drogerie in T€
Projektstandort, NVZ Mühlberg ¹⁾	830	4.300	3.770	300
Standort EDEKA, NVZ Mühlberg	1.120	5.700	5.020	330
sonstige Anbieter, NVZ Mühlberg	210	250	40	0
sonstige Solitärstandorte	330	1.730	1.430	0
Untersuchungsgebiet gesamt	2.490	11.980	10.260	630

- Bei Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung und des Umsatzes wird deutlich, dass aktuell auf den EDEKA-Supermarkt in Mühlberg der größte Umsatzanteil entfällt. So wird am Standort ein Umsatz von 5,7 Mio. € und damit knapp die Hälfte des gesamten Umsatzes im Untersuchungsraum generiert. EDEKA verfügt zwar über eine vergleichsweise kleine Verkaufsfläche, ist jedoch der einzige Vollsortimenter im Untersuchungsraum und erfüllt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, mit ergänzender Ausstrahlung auf umliegende Ortschaften.
- Der Netto-Projektstandort stellt mit rd. 4,3 Mio. € Umsatz ebenfalls einen dominanten Standort mit einem Umsatzanteil von 36% dar.
- Zusammen mit den weiteren Anbietern innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Mühlberg entfallen auf den zentralen Versorgungsbereich rd. 86% des Umsatzes im Untersuchungsraum.
- Außerhalb des Nahversorgungszentrums liegen fünf solitäre Anbieter, darunter zwei Getränkemärkte und drei Lebensmittelhandwerksbetriebe. Diese sind allerdings stärker auf das direkte Umfeld ausgerichtet.
- Insgesamt summiert sich der im Untersuchungsgebiet gebundene Umsatz auf rd. 12,0 Mio. €.

¹⁾ Netto-Bestandsmarkt inkl. Bäckerei
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	16
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	21
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	30
8	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion	33
9	Fazit	36

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbrauchenden überwiegend bzw. zu großen Teilen das Vorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den städtischen oder regionalen Teilraum dar, in dem das Vorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

1

die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,

2

der von Verbrauchenden in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,

3

die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,

4

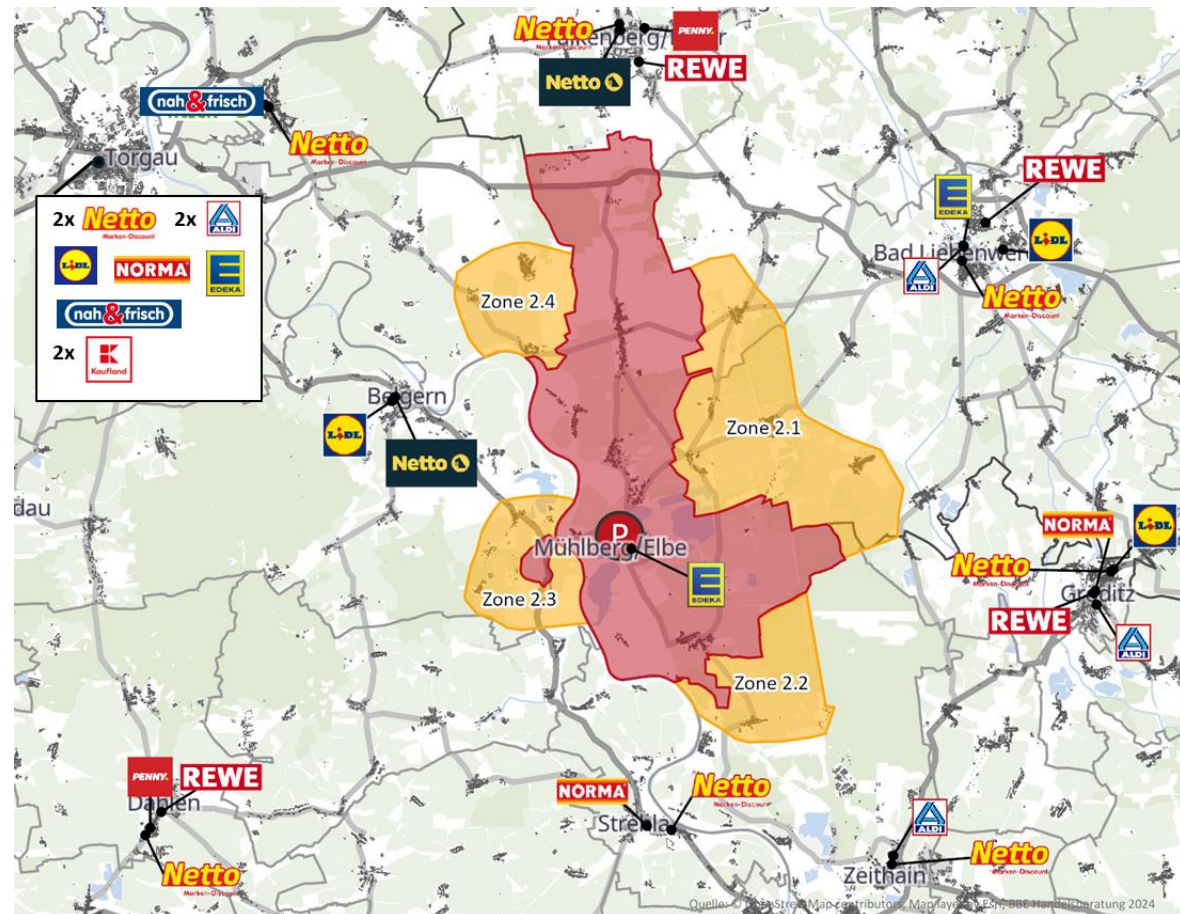
die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,

5

die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Einzugsgebiet fokussiert sich auf Mühlberg und direkt anschließende Ortsteile

Einzugsgebiet des Vorhabens in Abhängigkeit der örtlichen und regionalen Kundschaftsorientierung



- Die Ausdehnung des Einzugsgebietes wird von der Ausstrahlung des gesamten Kernorts Mühlberg (Projektstandort, Innenstadt Mühlberg und EDEKA-Standort) bestimmt.
- Das Kerneinzugsgebiet (3.467 Personen)¹⁾ umfasst das gesamte Stadtgebiet von Mühlberg. Insbesondere im nördlichen Stadtgebiet geht das Kerneinzugsgebiet damit über den dargestellten 2,5 km-Radius deutlich hinaus, ist jedoch auf die hohe Entfernung zu Alternativstandorten zurückzuführen.
- Auch in den Ortsteilen umliegender Gemeinden ohne eigene Nahversorgung stellt der Kernort von Mühlberg die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit dar, zunehmende Orientierungen in die umliegenden Kommunen mit hohem Einzelhandelsbesatz sind jedoch zu erwarten. So leben in Zone 2.1 (Saxdorf zu Uebigau; Langenrieth, Burxdorf, Neuburxdorf, Kosilenzien zu Bad Liebenwerda) rd. 890 Menschen, in Zone 2.2 (Jacobsthal zu Zeithain) ca. 320 Personen, in Zone 2.3 (Seydewitz, Wohlau, Oelzschau, Staritz zu Belgern) rd. 580 Menschen und in Zone 2.4 (Blumberg, Stehla, Packisch zu Arzberg) mehr als 500 Menschen.²⁾

¹⁾ Kommunalstatistik

²⁾ GfK: Einwohner auf Straßenabschnitte 2023

Projektrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt rd. 16,3 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in den relevanten Kommunen verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Das relevante Kaufkraftniveau (Food & Drogerie) liegt im Einzugsgebiet bei 90,8, somit leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.115 € für die Sortimente Food und Drogeriewaren im Bundesdurchschnitt, gewichtet mit der spezifischen Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet ergibt sich ein Ausgabebetrag von 2.827 €.
- Hieraus errechnet sich bei einer bestehenden Bevölkerungszahl von rd. 5.760 im Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von 16,3 Mio. €. Differenziert nach den Einzugsgebietszonen entfällt auf das Kerneinzugsgebiet ein Marktpotenzial von 9,9 Mio. €, auf die Zonen des erweiterten Einzugsgebiets folglich ein Nachfrageanteil von insgesamt rd. 6,4 Mio. €. Erwartungsgemäß bildet das Kerneinzugsgebiet mit rd. 61% den Schwerpunkt des Marktpotenzials ab.

	Bevölkerung abs. ¹⁾	Kaufkraftkennziffer Food und Drogerie Index	Verbrauchsausgaben Food und Drogerie in € ²⁾	Nahversorgungsrel. Kaufkraftpotenzial in T€
Kerneinzugsgebiet	3.467	91,4	2.847	9.870
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.1	885	92,1	2.870	2.540
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.2	322	93,7	2.919	940
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.3	581	86,7	2.702	1.570
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.4	504	86,6	2.698	1.360
Einzugsgebiet gesamt	5.759	90,8	2.827	16.280

Quellen: ¹⁾ Kommunalstatistik sowie GfK: Einwohner auf Straßenabschnitte 2023, ²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben

Insgesamt rd. 5,4 Mio. € Kaufkraftabfluss aus dem Einzugsgebiet

Bindungsquote der nahversorgungsrelevanten Nachfrage im Einzugsgebiet



- Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar und sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.
- Dem im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Food- und Drogerie-Sortimenten vorhandenen Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 16,3 Mio. € steht ein Umsatz von ca. 10,9 Mio. € gegenüber. Die Bindungsquote von lediglich 66,9% repräsentiert einen saldierten Kaufkraftabfluss von rd. 5,4 Mio. €. Vorrangig ist dies auf die umliegenden Orte mit hoher Einzelhandelsausstattung zurückzuführen, welche aktuell große Teile der Kaufkraft im Einzugsgebiet binden. Zugleich sind die ausgeprägten Pendlerströme zu beachten.
- Im erweiterten Einzugsgebiet bestehen keine Einzelhandelsstrukturen. Das verfügbare Marktpotenzial fließt somit gänzlich ab, teilweise nach Mühlberg, jedoch vorrangig in umliegende Einzelhandelsschwerpunkte.
- Das Kerneinzugsgebiet kann an den Abflüssen aus dem erweiterten Einzugsgebiet bisher nur in geringem Maße partizipieren, die ermittelte Kaufkraftbindung liegt mit 110% nur leicht über einer saldierten Bedarfsdeckung.

Einzugsgebiet	Marktpotenzial Food + Drogerie in T€	Relevanter Umsatz Food + Drogerie in T€	Kaufkraft- bindung in %	Saldo in T€
Kerneinzugsgebiet	9.870	10.890	110	1.020
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.1	2.540		0	-2.540
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.2	940		0	-940
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.3	1.570		0	-1.570
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.4	1.360		0	-1.360
Einzugsgebiet gesamt	16.280	10.890	66,9	-5.390

Quellen: BBE-Berechnung auf Basis von BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	16
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	21
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	30
8	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion	33
9	Fazit	36

Netto-Erweiterung führt zur einer Attraktivitätssteigerung des Grundfunktionalen Schwerpunkts Mühlberg

Umsatzleistung des Vorhabens

- Die Einschätzung des durch die Erweiterung zu erwartenden Mehrumsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzenlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Vorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Vorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Der bestehende Netto-Markt erreicht bereits heute gute Bindungschancen als einer der beiden Lebensmittelmärkte in Mühlberg. Diese Versorgungsbedeutung spiegelt sich im Nahversorgungskonzept wider, in welchem der Netto als Teil des Nahversorgungszentrums Stadtkern Mühlberg ausgewiesen wird.
 - Durch den Erweiterungsbau des Lebensmittelmarktes kann ein bereits etablierter Nahversorgungsstandort gesichert und gestärkt werden.
 - Grundsätzliche Standortfaktoren wie die Verkehrslage, die Sichtbarkeit und die Fernwirkung des Vorhabens bleiben unverändert.
- Die Stadt Mühlberg ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt in der ländlich geprägten Umgebung bereits seit Jahren etabliert. Infolge der avisierten Erweiterung einer der beiden Magnetanbieter der Stadt und dem künftig modernen Marktkonzept wird sich die Attraktivität und die Ausstrahlung des Grundfunktionalen Schwerpunkts Mühlberg deutlich erhöhen. Diese Attraktivitätssteigerung spiegelt sich im Umkehrschluss auch in der Marktstellung des Planvorhabens wider.
- Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Netto-Filiale in Deutschland rd. 4,1 Mio. €. ¹⁾ Damit erreicht Netto bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 811 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 4.990 € je m² Verkaufsfläche.
- Discounter der neuesten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche zwischen 1.000 und 1.300 m². Für den Netto-Markt ist im Rahmen der Erweiterung eine Verkaufsfläche von rd. 1.060 m² (ohne Bäckerei) vorgesehen, damit liegt die geplante Verkaufsfläche innerhalb des Verkaufsflächendurchschnitts von Lebensmitteldiscounter der neuesten Generation.

¹⁾ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/2024

Großteil des Umsatzes wird aus dem Kerneinzugsgebiet generiert

Marktanteile des Vorhabens (Worst Case-Ansatz)

	Kaufkraft- volumen Food & Drogerie in T€	Marktanteil in %	Umsatz- erwartung gesamt in T€	Umsatzanteil in %
Kerneinzugsgebiet	9.870	33%	3.300	64,7%
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.1	2.540	22%	550	10,8%
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.2	940	21%	200	3,9%
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.3	1.570	22%	350	6,9%
erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.4	1.360	15%	200	3,9%
Einzugsgebiet gesamt	16.280	28%	4.600	90,2%
Umsatzanteile aus Streuumsätzen Food & Drogerie			250	4,9%
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt			4.850	95,1%
Umsatzerwartung sonstige Nonfood-Sortimente			250	4,9%
Umsatzerwartung gesamt			5.100	100,0%

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

- Der **erweiterte Netto-Markt** wird im gesamten Einzugsgebiet mit 28% Marktanteil einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 4,6 Mio. € erzielen.
- Ein großer Teil des Umsatzes wird aufgrund des verfügbaren Potenzials aber auch der Kundschaftsorientierung im **Kerneinzugsgebiet** gebunden. Das Vorhaben erreicht einen Marktanteil von 33%, welcher in Anbetracht des Wettbewerbs mit dem EDEKA-Markt den maximal zu erreichenden Marktanteil darstellt. So resultieren rd. 65% des erwarteten Umsatzes am Projektstandort alleine aus dem Kerneinzugsgebiet.
- Im **erweiterten Einzugsgebiet** bestehen keine eigenen Versorgungsstrukturen, es resultieren vielmehr deutliche Kaufkraftabflüsse zugunsten umliegender Einzelhandelsstandorte. Der Marktanteil der Netto-Filiale nimmt aufgrund der zunehmenden Streuung der Nachfrage deutlich ab. So ist in Richtung Osten ein steigender Wettbewerb mit Standorten in Bad Liebenwerda zu erwarten, in Richtung Süden ergeben sich stärkere Orientierungen in Richtung Zeithain, Strehla und Riesa. In nördlicher Richtung resultieren Kaufkraftabflüsse nach Belgern, Torgau und Falkenberg. Insgesamt wird im erweiterten Einzugsgebiet dennoch ein Umsatz von rd. 1,3 Mio. € gebunden.
- Unter Berücksichtigung der Streuumsätze sowie des Umsatzes durch sonstige Nonfood-Sortimente ist in Summe für den erweiterten Netto-Markt, inkl. Bäckerei, ein **Gesamtumsatz von 5,1 Mio. €** zu erwarten.

Die Umsatzprognose des Netto-Planvorhabens von rd. 5,1 Mio. € steht für eine überdurchschnittliche Filialleistung

Umsatzleistung des Planvorhabens im betreiberspezifischen Vergleich

- **Streuumsätze** von außerhalb des Einzugsgebietes sind nicht gänzlich auszuschließen, verbleiben in dieser regionalen Wettbewerbskonstellation jedoch auf sehr geringem Niveau und werden mit einem maximalen Umsatzanteil von unter 5% (rd. 250 T€) prognostiziert.
- Der Großteil des Umsatzes des Planvorhabens entfällt auf die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren. So liegt der Anteil der **sonstigen Nonfood-Sortimente** am Gesamtumsatz lediglich bei unter 5%, was einem Umsatz von 250 T€ entspricht.
- Die Umsatzprognose für den erweiterten Netto-Markt baut auf die bestehenden Standortstrukturen auf, berücksichtigt die erzielbare Kundschaftsbindung im unmittelbaren Wettbewerb vor Ort sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Grundfunktionalen Schwerpunkts verbundene Orientierung der Kundschaft. Deren Folgewirkungen sind in den nachfolgenden Abschnitten hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen Einordnung zu bewerten.¹⁾
- Zwar verfügt Netto als einer der beiden Lebensmittelmärkte in Mühlberg über eine gute Marktstellung, mit rd. 5.000 €/m² ist die aktuelle Raumleistung des Netto-Markts jedoch im Bundesvergleich lediglich durchschnittlich, bedingt durch die geringe Bevölkerungsdichte mit geringer Kaufkraft im Umfeld. Künftig sinkt die Raumleistung für den Netto-Markt auf rd. 4.400 €/m², jedoch bei dann deutlich überdurchschnittlicher Verkaufsfläche (Durchschnitt 811 m²)²⁾.

- Der prognostizierte Umsatz von 4,7 Mio. € für Netto liegt deutlich über dem durchschnittlichen Umsatz des Netto-Filialnetzes von 4,1 Mio. € ²⁾ und stellt somit, insbesondere in Anbetracht der ländlich geprägten Umgebung mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft, ein Worst-Case-Szenario dar.
- Im Vergleich zum Bestand ergibt sich ein **Mehrumsatz von rd. 0,8 Mio. €** am Standort, davon alleine rd. 0,7 Mio. € für den erweiterten Netto-Markt.

Vorhaben		Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
IST	Netto	806 m ²	5.000 €/m ²	4.000 T€
	Bäckerei	24 m ²	13.000 €/m ²	300 T€
PLAN	Netto	1.057 m ²	4.400 €/m ²	4.700 T€
	Bäckerei	44 m ²	9.000 €/m ²	400 T€
Standortentwicklung gesamt		+ 251 m²		800 T€

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.

²⁾ vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	16
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	21
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	30
8	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion	33
9	Fazit	36

Mehrumsatz als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant.
- Da im Bestand jedoch der Netto-Markt mit Bäckerei bereits langjährig am Standort ansässig ist und Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Erweiterung der Verkaufsfläche und der Attraktivitätssteigerung ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits am Untersuchungsstandort vorhanden ist.¹⁾
- Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt²⁾. Dort heißt es wörtlich: *„Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“*
- Die Neuaufstellung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Modernisierung ergebenden Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.
- Dabei ist eine – realitätsnahe – Betrachtung des Worst-Cases, also des aus städtebaulicher Sicht unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles notwendig. Allerdings ist auch bei der Worst-Case-Prognose ein realitätsnaher Maßstab anzulegen, *„der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt.“*³⁾

¹⁾ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

²⁾ Vgl. BVerwG 4 B 3.09

³⁾ Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, 4 CN 6.11

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Wie bereits dargelegt, wird der erweiterte Netto-Markt einen Umsatz in Höhe von maximal 4,7 Mio. € erzielen, für die Bäckerei wird ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. € erwartet. Folglich resultieren rd. 0,8 Mio. € mehr Umsatz gegenüber dem Bestand. Dieser Mehrumsatz kann der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnorten der Kundschaft im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbern,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des erweiterten Netto-Marktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Die bisherige Bindungsquote von 67% durch die relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet verdeutlicht grundsätzlich auch weitere Entwicklungschancen, zugleich sind diese im Sinne eines Worst-Case-Szenarios eher zurückhaltend zu veranschlagen. Aktuell ist der Abfluss nahversorgungsrelevanter Nachfrage aus dem Einzugsgebiet auf rd. 5,4 Mio. € zu beziffern. Ein Teil des ausgewiesenen Mehrumsatzes kann aber zweifellos aus einer zusätzlichen Bindung bisheriger, regionaler Abflüsse vor Ort erschlossen werden.
- Die Veränderungen in der Kundschaftsorientierung und die damit verbundene Umsatzumverteilung steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zu erwünschten und zulässigen Wettbewerbseffekten. Erst wenn die ausgelösten Umverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die durch die Netto-Erweiterung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die bisher als maßgebliche alternative Zielstandorte für Kundschaft aus dem betrachteten Einzugsgebiet fungierten. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Vorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen Lebensmittelmärkte anzusehen sind, im konkreten Fall also EDEKA in Mühlberg.
- In Mühlberg bestehen mit EDEKA (Supermarkt) und Netto (Discounter) zwei sich ergänzende Betriebsformen. Überschneidungen der Zielgruppen fallen somit geringer aus, als dies bei gleichen Betriebstypen der Fall wäre.
- Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittel-Fachgeschäfte und -handwerk) sowie spezialisierte Anbieter stehen dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit den Planvorhaben.
- Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt grundsätzlich die Stärke der Wettbewerbseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzzumverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe.
- Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Attraktivität von Einzelhandels-einrichtungen aus Sicht der Konsumentinnen und Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.
- Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.
- Dies hat zur Folge, dass die Anbieterpräferenz im Lebensmittelhandel bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht. Im Umkehrschluss kann aber eine verbesserte verbraucher-nahe Versorgung zur spürbaren Verringerung weitreichender Kaufkraftabflüsse beitragen. Die Sicherung der Nahversorgung besitzt insbesondere in Gemeinden mit sinkendem Bevölkerungspotenzial eine hohe Bedeutung.

Leistungsfähiger EDEKA-Standort als Hauptwettbewerber

Umverteilungseffekte verteilen sich innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes

Lage	Umsatz Food & Drogerie	Umsatz- umverteilung Netto	
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Standort EDEKA, ZVB	5,35	5,6%	0,30
sonstige, ZVB	0,04		
Sonstige Solitärstandorte	1,43		
Umsatzumverteilung durch die Planvorhaben			0,30
(zusätzliche) Streuumsätze			0,05
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse nach Bad Liebenwerda (Prognose rd. 2,1 Mio. € - Rückgewinnung ca. 9%)			0,20
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse in Richtung Süden (Riesa, Zeithain, Strehla, Prognose rd. 2,0 Mio. € - Rückgewinnung ca. 5%)			0,10
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse in Richtung Norden (Belgern, Torgau, Falkenberg, Prognose rd. 1,3 Mio. € - Rückgewinnung ca. 7%)			0,10
(Mehr-)Umsätze sonstige Nonfood-Sortimente			0,05
Bestandsumsatz			4,30
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			5,10

- **EDEKA** zeigt sich als einziger weiterer Lebensmittelmarkt in Mühlberg als Hauptwettbewerber, sodass an diesem Standort ein Umsatzverlust von rd. 0,3 Mio. € (ca. 5,6%) resultiert. Gegenüber dem leistungsfähigen Nahversorger und einzigen Vollsortimenter im Einzugsgebiet sind hieraus allerdings keine existenziellen Auswirkungen abzuleiten.
- Gegenüber den **weiteren Anbietern in Mühlberg** können in der Modellrechnung keine Umsatzrückgänge ausgewiesen werden.
- Ein nur unwesentlich größerer Anteil von rd. 0,4 Mio. € entfällt auf die Umverteilung gegenüber **Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes** in den umliegenden Gemeinden. Aktuell fließen aus dem Einzugsgebiet rd. 5,4 Mio. € an Kaufkraft ab, bei einer aktuellen Bindungsquote von 67%. Das Planvorhaben kann somit zumindest einen kleinen Teil dieser Abflüsse als legitime Eigenbindung zurückholen. Diese leicht zunehmende Anbindung an Mühlberg ist etwas stärker aus der Zone 2.1 zu erwarten, woraus eine Rückgewinnung von rd. 0,2 Mio. € bisheriger Abflüsse nach Bad Liebenwerda erwartet wird. Von den Kaufkraftabflüssen in Richtung Süden (nach Riesa, Zeithain, Strehla) sowie Richtung Norden (Belgern, Torgau, Falkenberg) können jeweils rd. 0,1 Mio. € rückgewonnen werden. Der Anteil der Rückgewinnung an den jeweiligen Abflüssen verbleibt zwischen 5 und 9% und somit auf sehr geringem Niveau, sodass einzelbetriebliche oder standortkonkrete Folgewirkungen nicht ausgewiesen werden können.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	16
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	21
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	30
8	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion	33
9	Fazit	36

Netto-Vorhaben attraktiviert essentiellen Nahversorgungsstandort

Städtebauliche Bewertung I

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden und die wohnungsnahe Versorgung gefährdet wird. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter sind die Ergebnisse wie folgt zu beschreiben:

Planvorhaben bindet ein zeitgemäßes Marktkonzept in einen zentralen Versorgungsbereich ein und sichert einen bestehenden Anbieter

- In der Stadt Mühlberg existieren lediglich zwei Lebensmittelmärkte, welche somit beide über essenzielle Nahversorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet sowie direkt anschließende Ortsteile umliegender Kommunen erfüllen. Durch das Planvorhaben kann ein seit Jahren etablierter Nahversorger in Mühlberg langfristig gesichert sowie dessen Versorgungsfunktion gestärkt werden. Insbesondere in schrumpfenden Gemeinden ist die Sicherung der Nahversorgung wichtig.
- Im Nahversorgungskonzept für Mühlberg wird der Projektstandort als Teil des Nahversorgungszentrums Stadtkern Mühlberg ausgewiesen, was die hohe Versorgungsbedeutung von Netto unterstreicht.

Planvorhaben führt zu einer stärkeren Bindung Mühlberger Kaufkraft

- Aktuell kann der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Einzugsgebiet bei einer Bindungsquote von 67% die vorhandene Nachfrage bei weitem nicht decken. So fließen aus dem Einzugsbereich im Saldo rd. 5,4 Mio. € zu umliegenden Städten mit hoher Einzelhandelsausstattung ab. Infolge der Attraktivierung des Grundfunktionalen Schwerpunkts durch die Netto-Erweiterung steigt auch die nahversorgungsrelevante Nachfragebindung im betrachteten Einzugsgebiet geringfügig auf einen saldierten Wert von 70% und liegt somit weiterhin deutlich unterhalb der Bedarfsdeckung. Dennoch trägt das Planvorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu einer stärkeren, legitimen Eigenbindung bei und ist als verbesserte wohnortnahe Versorgung zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist sogar eine Reduzierung des Einkaufsverkehrs durch Verminderung von Einkaufsfahrten in umliegende Kommunen zu erwarten.

Planvorhaben ist vorrangig auf die Versorgung von Mühlberg abgestimmt

- Der Netto-Markt ist Teil des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Stadtkern Mühlberg, welches neben dem Stadtgebiet nur ergänzend die direkt anschließenden Ortsteile ohne eigene Versorgung anspricht. Streuumsätze sind kaum zu erwarten.
- Netto stellt den einzigen Discounter in Mühlberg dar, das preisorientierte Angebot wird somit durch das Planvorhaben weiter qualifiziert.

Vorhaben führt zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen

Städtebauliche Bewertung II - Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

- Das Angebotskonzept von Netto konzentriert sich auch fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Food- und Drogeriewaren entfallen mehr als 90% der Verkaufsfläche. Damit fügt sich das Vorhaben in die Versorgungsfunktion des Grundfunktionalen Schwerpunkts ein.
- Durch den Erweiterungsbau wird sich die Anzahl der Stellplätze leicht auf 64 verringern. Dies zeigt eine bereits bestehende und durch das Vorhaben gefestigte Versorgungsfunktion, welche vordergründig auf die unmittelbare Nahversorgung in der Kernstadt setzt.

Umverteilungen in der Stadt Mühlberg und in umliegenden Gemeinden verbleiben auf städtebaulich verträglichem Niveau

- Eine stärkere Eigenbindung der Nachfrage innerhalb des Einzugsgebietes ist im Umkehrschluss als Umlenkung bisheriger Kaufkraftabflüsse in umliegende Einzelhandelszentren zu werten. Diese Umlenkung summiert sich auf einen Umsatzanteil von max. 0,4 Mio. €, dies sind lediglich rund 7% der aktuellen Abflüsse.
- Eine standortkonkrete Zuordnung entsprechender Umverteilungseffekte ist modelltheoretisch nicht mit hinreichender Genauigkeit möglich. Zu größeren Teilen betroffen sind hierbei jedoch einerseits weit ausstrahlende und auf den Pkw-orientierten Wocheneinkauf ausgerichtete Standorte. Dabei kristallisieren sich insbesondere die umsatzstarken Kaufland-Filialen in Riesa und Torgau heraus, auf der anderen Seite werden zahlreiche Discounterstandorte in direkt benachbarten Gemeinden leicht tangiert.
- In Anbetracht der geringen Umverteilung von in Summe 0,4 Mio. € sowie der breiten Streuung verbleiben einzelbetrieblich die Auswirkungen jedoch in jedem Fall unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.
- Selbst nach dieser Kaufkraftrückholung werden noch knapp 5 Mio. € an Kaufkraft weiterhin abfließen.
- Aber auch innerhalb des Einzugsgebiets führen die Umverteilungen nicht zu existenziellen Auswirkungen. In erster Linie betreffen die Umsatzrückgänge den zweiten Lebensmittelmarkt in Mühlberg. EDEKA stellt sich jedoch ähnlich wie der Projektstandort als sehr leistungsfähig dar, existenzielle Auswirkungen sind bei einem Umsatzrückgang von 0,3 Mio. € nicht zu erwarten.
- An den weiteren untersuchten Wettbewerbsstandorten im Einzugsgebiet können keine Wettbewerbswirkungen ausgewiesen werden.
- Mit dem attraktivierten Netto-Markt in Mühlberg wird in jedem Fall die Angebotsstruktur qualifiziert und das Nahversorgungszentrum Stadtkern Mühlberg gestärkt.
- Vielmehr führt das Planvorhaben zu einer stärkeren Kaufkraftbindung vor Ort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	16
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	21
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	30
8	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion	33
9	Fazit	36

Relevante Ziele des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Rechtliche Grundlagen



Ziel 2.6: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

- „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“



Ziel 2.7: Schutz benachbarter Zentren

- „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).“



Grundsatz 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

- „Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“



Ziel 2.12 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

- (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.
- (2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“¹⁾

¹⁾ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 21f.

Relevante Ziele des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Überprüfung des Planvorhabens mit den Vorgaben des LEP HR



Ziel 2.6: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

- Der Landesentwicklungsplan weist der Stadt Mühlberg keine zentralörtliche Funktion zu. In diesem Fall ist Ziel 2.12 zu beachten.



Ziel 2.7: Schutz benachbarter Zentren

- Das Einzugsgebiet des Planvorhaben orientiert sich in erster Linie am Stadtgebiet Mühlberg (Kerneinzugsgebiet). Weitergehende, ergänzende Kundschaftsströme begrenzen sich auf direkt anschließende Ortsteile umliegender Kommunen (erweitertes Einzugsgebiet).
- Durch das Planvorhaben entsteht in den umliegenden Kommunen lediglich eine geringe Umverteilung in Höhe von insgesamt rd. 0,4 Mio. €, welche sich auf mehrere Städte sowie zahlreiche Einzelhandelsstandorte aufteilt. Einzelbetrieblich verbleiben die Auswirkungen unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.



Grundsatz 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

- Innerhalb des Einzugsgebiets erreicht das Planvorhaben künftig einen Marktanteil von rd. 28%, welcher somit nur unwesentlich höher liegt als der geforderte Grenzwert. Im Stadtgebiet Mühlberg liegt der Marktanteil bei 33%. Hervorzuheben ist allerdings, dass die Nahversorgung im Einzugsgebiet im Wesentlichen von zwei Standorten (EDEKA und Projektstandort) getragen wird, welche somit aufgrund dieses geringen Wettbewerbs jeweils eine vergleichsweise hohe Bindungsquote erreichen. Das Vorhaben führt vielmehr zu einer städtebaulich angestrebten, stärkeren Bindung der lokalen Nachfrage. Dabei werden insgesamt die Zielvorgaben von Z 2.12 eingehalten.



Ziel 2.12 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

- Durch die Sortimentsstruktur des Netto-Markts, welche sich hauptsächlich (<90% der Verkaufsfläche) auf Lebensmittel und Drogeriewaren beschränkt, dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung. Eine ausgesprochen hohe Versorgungsbedeutung des Standorts für Mühlberg konnte dargestellt werden. Die Verkaufsfläche bleibt mit rd. 1.100 m² deutlich unterhalb des landesplanerischen Grenzwerts.
- Im Nahversorgungskonzept der Stadt Mühlberg ist der Projektstandort Teil des Nahversorgungszentrums Stadtkern Mühlberg.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	16
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	21
6	Umverteilungseffekte	25
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	30
8	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion	33
9	Fazit	36

Vorhaben führt zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen

Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen, dass sich infolge der geplanten Erweiterung von Netto auf eine künftige Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² (inkl. Bäckerei) gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, **jedoch keine schädlichen städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen** im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten lassen. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Aktuell führen unzureichende Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet zu einem deutlichen Kaufkraftabfluss von rd. 5,4 Mio. €. Durch das Planvorhaben und einer Verbesserung der Angebotsstrukturen vor Ort kann zumindest ein kleiner Teil dieser Abflüsse (rd. 0,4 Mio. €) als legitime Eigenbindung zurückgeholt werden. Städtebauliche Auswirkungen sind jedoch nicht abzuleiten.
- Auch innerhalb des Einzugsgebiets führt das Planvorhaben zu geringen Umverteilungsquoten von max. 5,6%, welche einen leistungsstarken Wettbewerber betreffen. Existenzielle Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten, vielmehr trägt das Vorhaben durch die Attraktivierung eines etablierten Discounters zu einer Attraktivitätssteigerung des Grundfunktionalen Schwerpunkts bei.

- Der Projektstandort ist Teil des perspektivischen Nahversorgungszentrums Stadtkern Mühlberg. Das Vorhaben trägt somit zu einer stärkeren Bindung von Kaufkraft innerhalb der städtebaulich angestrebten Struktur bei, wovon auch die weiteren Anbieter des zentralen Versorgungsbereichs profitieren können.
- Netto stellt einen der beiden Lebensmittelmärkte in Mühlberg dar und besitzt somit für die Stadt eine essentielle und insbesondere preisorientierte Nahversorgungsfunktion. Damit ergänzt der Projektstandort den Vollsortimenter EDEKA im Discountbereich. Durch das Planvorhaben wird der Standort langfristig attraktiviert und gesichert.

» **In Summe können somit schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Mühlberg und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist mit dem LEP HR kompatibel.**

Leipzig, im Juli 2024
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Johannes Missol
Projektleitung

The background of the slide is a close-up photograph of a person's hand holding a blue pushpin, about to pin it into a map. The map shows various colored lines representing roads or rivers. The lighting is soft, and the focus is on the hand and the pin.

Wissen schafft Zukunft.

Uferstr. 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98 386 73 / Fax +49 341 98 386 80
E-Mail kollatz@bbe.de / missol@bbe.de