



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines NORMA-Lebens- mittelmarktes in Regis-Breitingen, Blumrodaer Straße

AUFTRAGGEBER: Stadt Regis-Breitingen

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat

PROJEKTBEARBEITUNG: M. Sc. Geogr.
Angela Uhlmann

Dresden, den 23.11.2023

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Titelbild: GMA-Aufnahme 2023



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0351 / 21 67 273 / Fax 0351 / 80 23 895
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen	5
3. Ausgangsdaten zur Planung	7
II. Standortbeschreibung und -bewertung	10
1. Makrostandort Regis-Breitingen	10
2. Mikrostandort Blumrodaer Straße	13
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	17
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Regis-Breitingen	17
2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	18
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	21
1. Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens	21
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	23
V. Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens	24
1. Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben	24
1.1 Umsatzprognose NORMA	24
2. Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungseffekte	25
2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	25
2.2 Umsatzumverteilungen	25
2.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen	27
VI. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik	29
VII. Abschließende Bewertung des Vorhabens	31

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Im Oktober 2023 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten Erweiterung eines langjährig ansässigen NORMA-Lebensmitteldiscounters am Standort Blumrodaer Straße 2A in der Stadt Regis-Breitungen.

Die **Verkaufsfläche** (VK) des NORMA-Marktes beträgt aktuell rd. 850 m². Die Planung sieht eine **Erweiterung durch einen seitlichen Anbau auf max. 1.200 m²** vor, sodass sich eine Erweiterungsfläche von insgesamt rd. 350 m² Verkaufsfläche (VK) ergibt.

Der Standort von NORMA liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans das ein Gewerbegebiet ausweist, welches jedoch seit Jahren leer steht und nunmehr als Wohnbaufläche genutzt werden soll.¹ Dazu wird ein neuer B-Plan aufgestellt unter Einbeziehung des Standortes von NORMA in diesen Plan. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung auf Basis der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Es ist zu prüfen, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche in Regis-Breitungen und ggf. in umliegenden Orten in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt werden können. Auch sind die verbrauchernahe Versorgung und das zentralörtliche Versorgungssystem im Hinblick auf mögliche Schädigungen zu untersuchen.

In Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden gilt es zudem nachzuweisen, dass der Standort vorrangig der verbrauchernahen Versorgung dient und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sowie städtebaulich integriert ist. Eingeschlossen in die Prüfung ist der Nachweis, dass der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (sog. Nonfood II-Sortimente) nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Beschreibung des Makrostandortes Regis-Breitungen
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Blumrodaer Straße
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Regis-Breitungen und dem Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes für den erweiterten NORMA-Markt
- /// Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose für den erweiterten NORMA-Markt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowie sonstige Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

¹

Die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes gewünschte Ansiedlungsdynamik hat sich bislang nicht eingestellt. So hat sich im Plangebiet bislang lediglich ein Gewerbebetrieb (Zahntechniker) angesiedelt. Teile des Gewerbegebietes sollen daher perspektivisch für Wohnzwecke genutzt werden.

2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um primärstatistische Daten (Erhebung des stationären Lebensmittelhandels), die durch die GMA im Oktober 2023 vor Ort erfasst und ausgewertet wurden. Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten wurden durch die GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen geprüft, um eine sachgerechte Beurteilung der Standortvoraussetzungen für den Einzelhandel durchführen zu können.

Verkaufsfläche (VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich angrenzender Gangflächen, Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenzone, Leergutannahme und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.²

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

/// **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.

/// Als „**Nonfood**“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)³.

Im Lebensmitteleinzelhandel sind folgende **Betriebstypen**⁴ zu unterscheiden:

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

² Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

³ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397.

⁴ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 394f.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein großes Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience-Stores:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Biosupermärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen), Naturkostläden, Wochenmärkte und Direktvermarkter.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Discounter weisen den größten Umsatzanteil auf (ca. 45 % im Jahr 2022); Supermärkte kommen auf knapp 32 %, Große Supermärkte auf ca. 11 %, SB-Warenhäuser auf ca. 10 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf rd. 2 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁵ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte).

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023; Köln 2023, S. 76; GMA-Berechnungen.

Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

Wegen der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten (sowohl bei Discontnern als auch bei Vollsortimentern) tendenziell immer größer geworden. Weitere Ursachen für die wachsende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten). Die größer werdenden Märkte benötigen zur wirtschaftlichen Auslastung allerdings ein gewisses Bevölkerungsaufkommen im Einzugsgebiet sowie i. d. R. eine verkehrsgünstige Lage des Marktes.

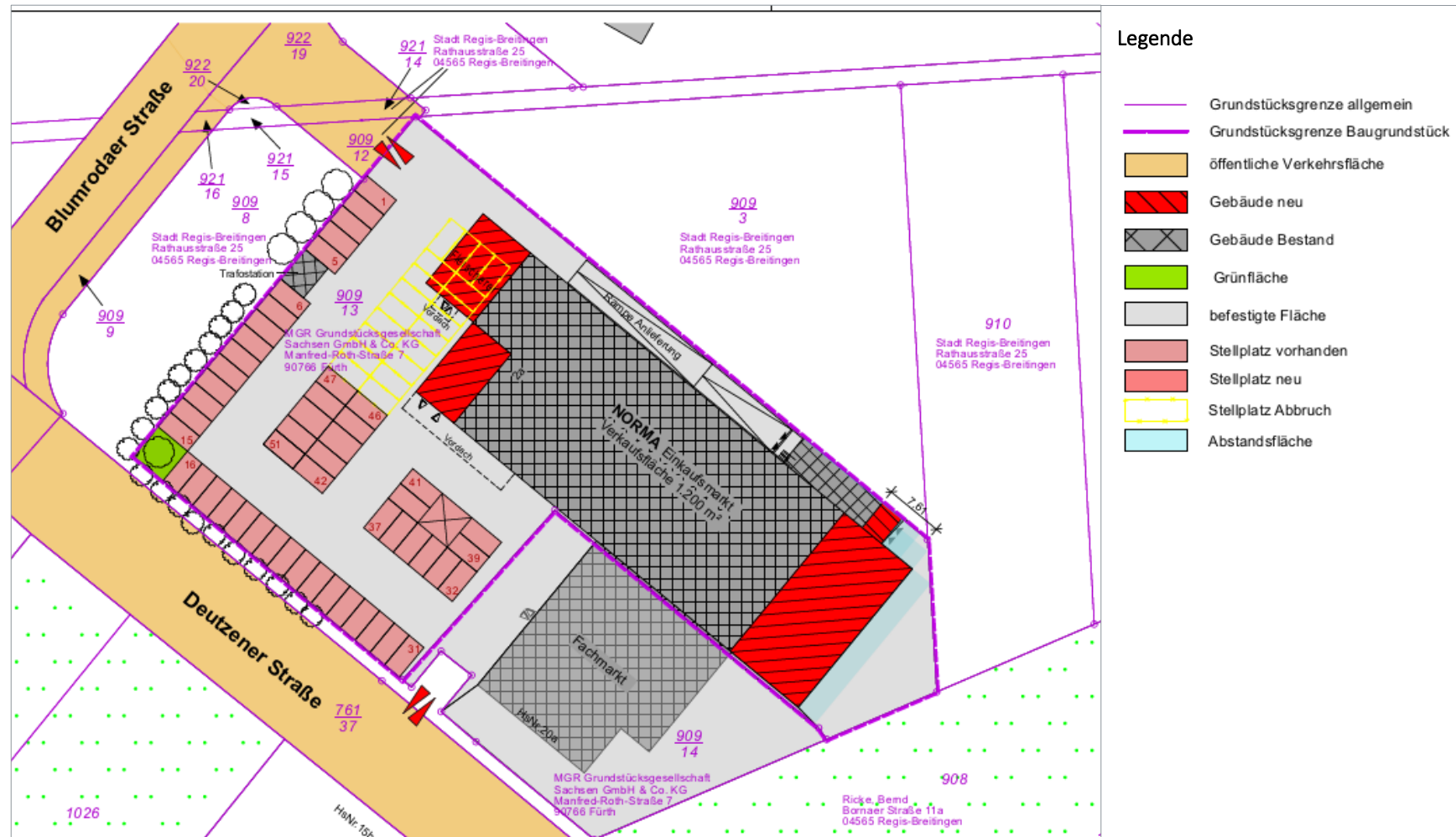
3. Ausgangsdaten zur Planung

Am Standort „Blumrodaer Straße 2A“ in Regis-Breitungen ist die **Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Lebensmittelmarktes des Betreibers NORMA** geplant (vgl. Abbildung 1). Dort besteht ein eingeschossiges Gebäude, in dem NORMA bisher rd. 850 m² VK belegt. Der Markt soll durch einen Anbau auf max. 1.200 m² VK⁶ erweitert werden. Das Vorhaben ist damit als **großflächig** einzustufen. In baulicher Hinsicht sind durch den geplanten Anbau am Standort keine wesentlichen Änderungen absehbar; es wird sich nach wie vor um einen eingeschossigen Markt handeln. Die Erschließung ist schon heute durch die Anbindung an die Blumrodaer Straße und Deutzener Straße gesichert. An der Zu- und Abfahrtssituation sind keine Veränderungen geplant.

Ziel der Erweiterung der NORMA-Filiale ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums, die Kundenfreundlichkeit des Markts zu erhöhen. Gegenüber den Filialen mit geringeren Verkaufsflächen können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und mehr Übersichtlichkeit des Raums geschaffen werden. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung, da somit eine bessere Bestückungsmöglichkeit des Verkaufsraumes mit Paletten und Hubwagen erreicht und händische Einräumvorgänge vermieden werden können. **Unmittelbare Sortimentserweiterungen sind hiermit jedoch nicht verbunden.** Die Planung ist damit primär als Maßnahme zur Modernisierung und Standortsicherung des bestehenden Marktes zu verstehen.

⁶ Inkl. Windfang, Eingangsbereich.

Abbildung 1: Lageplan Norma-Filiale Blumrodaer Straße 2A Regis-Breitungen



Quelle: Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Niederlassung Rossau, erstellt durch Bauplanungsbüro Mann & Pitzler

NORMA-Märkte erwirtschaften aktuell im Deutschland-Durchschnitt einen Bruttoumsatz von ca. 3,2 – 3,3 Mio. € je Filiale⁷. Sie rangieren sowohl in Bezug auf den Durchschnittsumsatz als auch in Bezug auf die durchschnittliche Flächenproduktivität (ca. 4.290 € je m² VK) unterhalb der übrigen deutschen Discounter.

Der **Angebotsschwerpunkt** bei NORMA liegt klar im Lebensmittelbereich (rd. 85 % der Umsätze). Hinzu kommen weitere nahversorgungsrelevante Artikel im ständigen Sortiment (Drogeriewaren / Kosmetik, Heimtiernahrung, Zeitungen, Haushaltskleinartikel). In Summe werden in dem NORMA-Markt an der Blumrodaer Straße **rd. 90 – 95 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** belegt. Hinzu kommen **Aktionsartikel**, etwa aus dem Bereich Nonfood II (z. B. Textilien, Haushaltswaren, Bau- und Heimwerkerbedarf). Auch bei den Aktionswaren entfällt ein großer Teil auf Lebensmittel (z. B. Länderküche, saisonale Artikel).

Kennzeichnend für die NORMA-Filialen ist, dass alle Verkaufsstellen dasselbe standardisierte Sortiment anbieten, d. h. bei der **Sortimentszusammensetzung** in den einzelnen Filialen wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht genommen. In solchen Regiebetrieben ist die Artikelzahl und -zusammensetzung unabhängig von der Größe der einzelnen Filiale. In dem gegenständlichen NORMA-Markt an der Blumrodaer Straße sind dieselben Artikel erhältlich wie in anderen Filialen im Umland (z. B. in der Filiale in Lucka).

Wegen der **standardisierten Sortiments**, das nur eine begrenzte Zahl von Produkten des Grundbedarfs umfasst und auch im Branchenvergleich weitgehend austauschbar ist und, sowie des zumeist niedrigen Warenwertes der Produkte (= Preis je Artikel) entwickeln Lebensmitteldiscounter generell nur **kurze räumliche Absatzreichweiten** (i. d. R. nur wenige Kilometer bzw. 5 bis etwa 10 Minuten Pkw-Fahrzeit). Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort an der Blumrodaer Straße vom Kunden nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte.

⁷

Bezogen auf eine Durchschnittsgröße von 759 m² VK je Filiale. Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2023 / 2024, Bergisch Gladbach 2023, S. 39.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Regis-Breitungen

Die Stadt **Regis-Breitungen** liegt im Westen Sachsens im Landkreis Leipzig und zählt derzeit **rd. 3.928 Einwohner**.⁸ Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist der Stadt Regis-Breitungen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Regis-Breitungen liegt im Mittelbereich des Mittelzentrums Borna und ist dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet. Das Mittelzentrum Borna liegt in ca. 8 km Entfernung in nordöstlicher Richtung, die nächstgelegenen Oberzentren sind zum einen das thüringische Altenburg in ca. 13 km Entfernung in südlicher Richtung und zum anderen das sächsische Leipzig in ca. 34 km Entfernung in nördlicher Richtung.

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Regis-Breitungen neben dem gleichnamigen Kernort in die drei Ortsteile Ramsdorf, Hagenest und Wildenhain. Die drei Ortsteile liegen etwas abgesetzt im Schnaudertal direkt an der Landesgrenze zu Thüringen und des Altenburger Landes. Die beiden Kernbereiche Regis und Breitungen sind durch eine lockere Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, die durch den Fluss Pleiße gegliedert wird. Der Kernort bildet den Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkt mit rd. 3.040 Personen. Die übrigen Ortsteile weisen zusammen insgesamt nur rd. 888 Personen auf.⁹

In den letzten 10 Jahren verzeichnete die Stadt einen leichten Bevölkerungsrückgang. Für den Zeitraum 2013 bis 2023 ist eine Bevölkerungsabnahme um -1,2 % festzuhalten.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Kommune / Landkreis / Land	Einwohner		Entwicklung 2013 – 2023	
	2013	2023	absolut	in %
Regis-Breitungen	3.931	3.885	- 46	- 1,2
LK Leipzig	257.596	260.310	2.714	+ 1,1
Sachsen	4.046.385	4.086.795	40.410	+ 1,0

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stand jeweils zum 30.06.2023

Für die kommenden Jahre ist mit stabilen Einwohnerzahlen zu rechnen (2036: 3.860 Einwohner).¹⁰ Die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Wohnnutzung hat sich in den letzten Jahren deutlich verstärkt. Die S-Bahn-Anbindung und moderate Grundstücks- bzw. Mietpreise machen die Stadt zunehmend für Bauwillige und Zuzügler aus dem urbanen Umland attraktiv. Im Bereich Bornaer Straße wurde zuletzt ein Neubauprojekt umgesetzt (10 WE im „Wohnpark An der Alten Mühle“). Mit dem Bebauungsplan Blumrodaer Straße sollen im Umfeld von NORMA ca. 70 – 80 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser, Anlage für ambulant betreutes Wohnen) entstehen.

⁸ Quelle: Stadtverwaltung Regis-Breitungen; Stand: 01.11.2023. Daten können von den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen abweichen.

⁹ Quelle: Stadtverwaltung Regis-Breitungen; Stand: 01.11.2023.

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2021; Variante 1.

Die **regionale Verkehrsanbindung** für den Individualverkehr ist als moderat bis gut einzustufen. Durch die Anbindung der Bornaer Straße (K 7932) an die Bundesstraße B 93 besteht eine gute Verbindung nach Norden in Richtung Borna bzw. nach Süden in Richtung Altenburg. Über die Forststraße, weiter zur Staatsstraße S 50 ist die Kernstadt mit den drei Ortsteilen verbunden. An das überregionale Verkehrsnetz ist Regis-Breitungen über die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Borna-Süd (ca. 11 km östlich) an die Bundesautobahn A 72 (Leipzig - Hof) angeschlossen. Eine ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gegeben. Über den S-Bahnhof Regis-Breitungen besteht eine Verbindung nach Halle (Saale) über Leipzig sowie nach Zwickau. Darüber hinaus stellt die Buslinie 258 an der Haltestelle "Regis-Breitungen Bahnhof" und über sechs weitere Haltestellen im Kernort die Verbindung zwischen Borna, Deutzen und Lucka sicher.

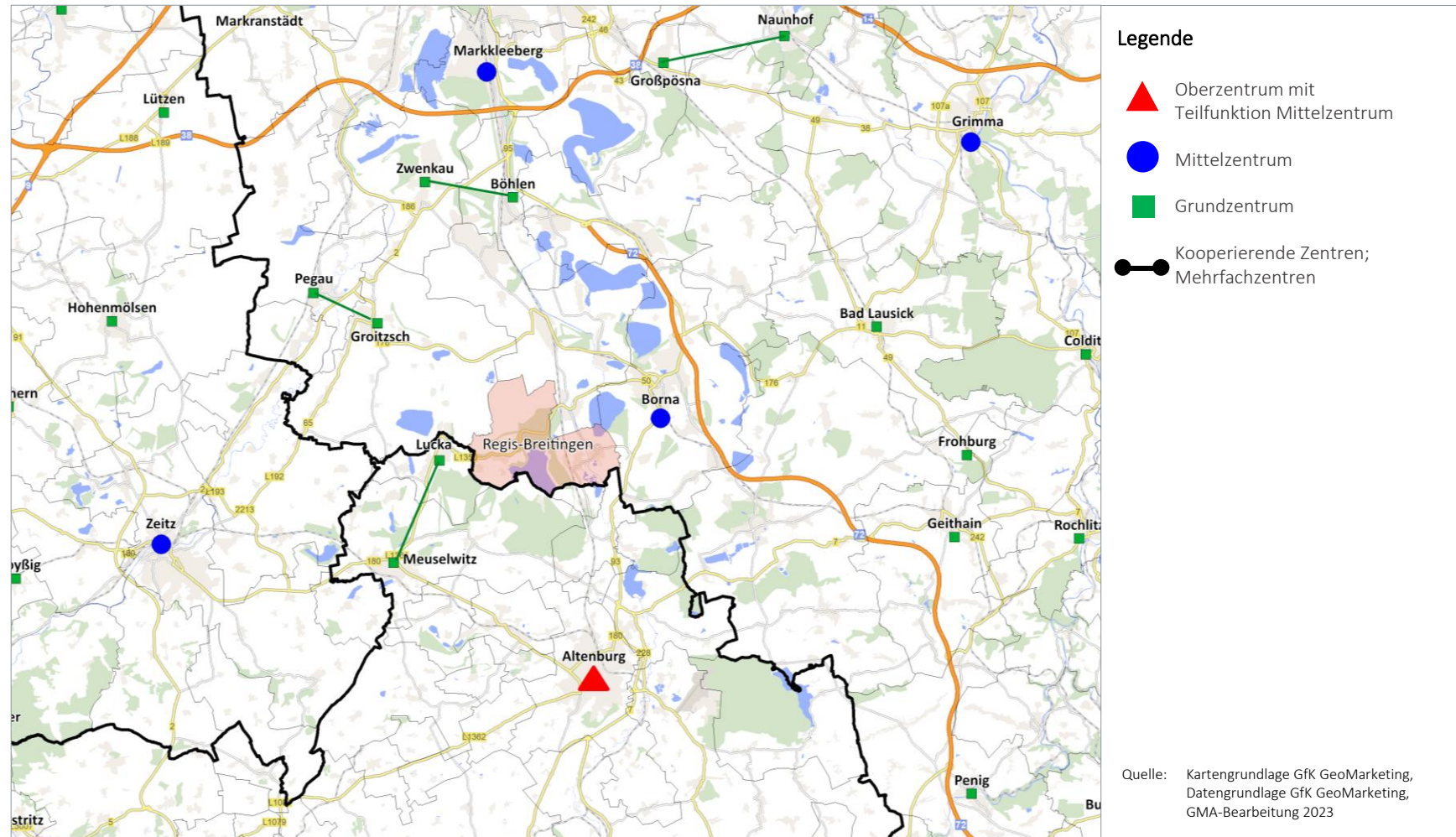
Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort Regis-Breitungen betrug im Jahr 2022 ca. 571 Personen. Mit ca. 407 Einpendlern und ca. 1.315 Auspendlern weist die Stadt einen negativer Pendlersaldo von -908 Beschäftigten auf.¹¹ Das Kaufkraftniveau liegt bei 82,5 und damit gemessen am Bundesdurchschnitt auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Index = 100,0).¹²

Die **Einzelhandelsstruktur** in Regis-Breitungen ist nur schwach ausgeprägt und wird im Wesentlichen durch Angebote der Grundversorgung gekennzeichnet. Bedeutendste Einzelhandelsbetriebe sind die Lebensmitteldiscounter NORMA und Netto (inkl. Bäckerei) im Kernort Regis. Darüber hinaus befindet sich in Breitungen noch ein kleiner nah und gut-Markt. Es besteht eine ausgeprägte Einkaufsorientierung zum benachbarten Mittelzentrum Borna.

¹¹ Quelle: Agentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2022.

¹² Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2022 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

Karte 1: Lage von Regis-Breitingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



2. Mikrostandort Blumrodaer Straße

Der **Projektstandort** des NORMA-Marktes befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernstadt Regis-Breitingen, Ortsteil Regis, im Kreuzungsbereich Blumrodaer Straße / Deutzenser Straße. Der Gebäudekomplex umfasst neben NORMA noch weitere Handels- und Dienstleistungsbetriebe (Huster-Getränke-Fachmarkt, Quelle-Shop, Friseur-Salon Regis-Breitingen).

Im Norden des Projektstandortes befindet sich einerseits die Zahntechnische Meisterwerkstatt Kipping & Zeitler sowie weiter nordöstlich die Kläranlage von Regis. Im Süden und Osten ist der Standort durch Einfamilienhäuser mit großen Gärten sowie die südlich an die Wohnbebauung angrenzende Gärtnerei Nötzold & Rother geprägt. Das weitere Standortumfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Perspektivisch schließt in nördlicher und östlicher Richtung das neue Wohn- und Mischgebiet bis an den NORMA-Markt an (vgl. Karte 2).



NORMA-Markt (Planstandort)



Zu- und Abfahrt sowie Fußweg an der Deutzenser Str.



Fußgängerweg Deutzenser Straße in Richtung Bushaltestelle „Regis-Breitingen Siedlung“ und Deutzen



ÖPNV Haltepunkt „Regis-Breitingen Gärtnerei“

GMA-Aufnahmen 2023

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes für den motorisierten Individualverkehr ist als gut einzustufen. So liegt der Standort direkt an der Kreisstraße K 7932 (Blumrodaer Straße / Deutzenser Straße), die in östlicher Richtung nach Borna führt bzw. in Richtung Norden nach Neukieritzsch-Deutzen. Die Zu-/ Abfahrt zum Projektareal erfolgt direkt über die Blumrodaer Straße bzw. die Deutzenser Straße. Die Zahl der Stellplätze wird sich durch das Vorhaben leicht reduzieren. Eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen bleibt aber weiterhin gesichert.¹³

Die **ÖPNV-Anbindung** ist über die Bushaltestelle „Regis-Breitingen Gärtnerei“ auf der Bornaer Straße in ca. 230 m Entfernung gewährleistet. Hier verkehrt die Linie 258 in Richtung Lucka,

¹³ Stellplätze Bestand (71 Stk.), Stellplätze Planung (51 Stk.).

Deutzen und Borna. Eine weitere Bushaltestelle „Regis-Breitingen Siedlung“ befindet sich an der Deutzener Straße in ca. 450 m Entfernung.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist durch straßenbegleitende Fußwege entlang der Deutzener Straße gewährleistet. Es handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner Lage in Zuordnung zu Wohngebieten bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für diese übernimmt, die es weiterhin zu sichern und zu stärken gilt. Mit dem bereits erfolgten Bezug neuer Eigenheime „An der Alten Mühle“ (ca. 10 WE) sowie der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet (ca. 70 – 80 WE) wird sich der Anteil der zu versorgenden Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Lebensmittelmarktes nicht unerheblich erhöhen. Die Planung ist primär als Maßnahme zur Modernisierung und Standortsicherung des bestehenden Marktes zu verstehen. Damit wird auch die Nahversorgungsfunktion nachhaltig gesichert.

Für den Planstandort ist neben der gesamtörtlichen Versorgungsfunktion für Regis-Breitingen somit auch eine Nahversorgungsfunktion i. S. einer unmittelbaren fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig zumutbare Entfernung kann in der Regel noch mit einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m bis 1.000 m.¹⁴ Der fußläufige Nahbereich deckt sich mit dem Siedlungsbereichen östlich der Pleiße bzw. dem Ortsteil Regis (vgl. Karte 3).

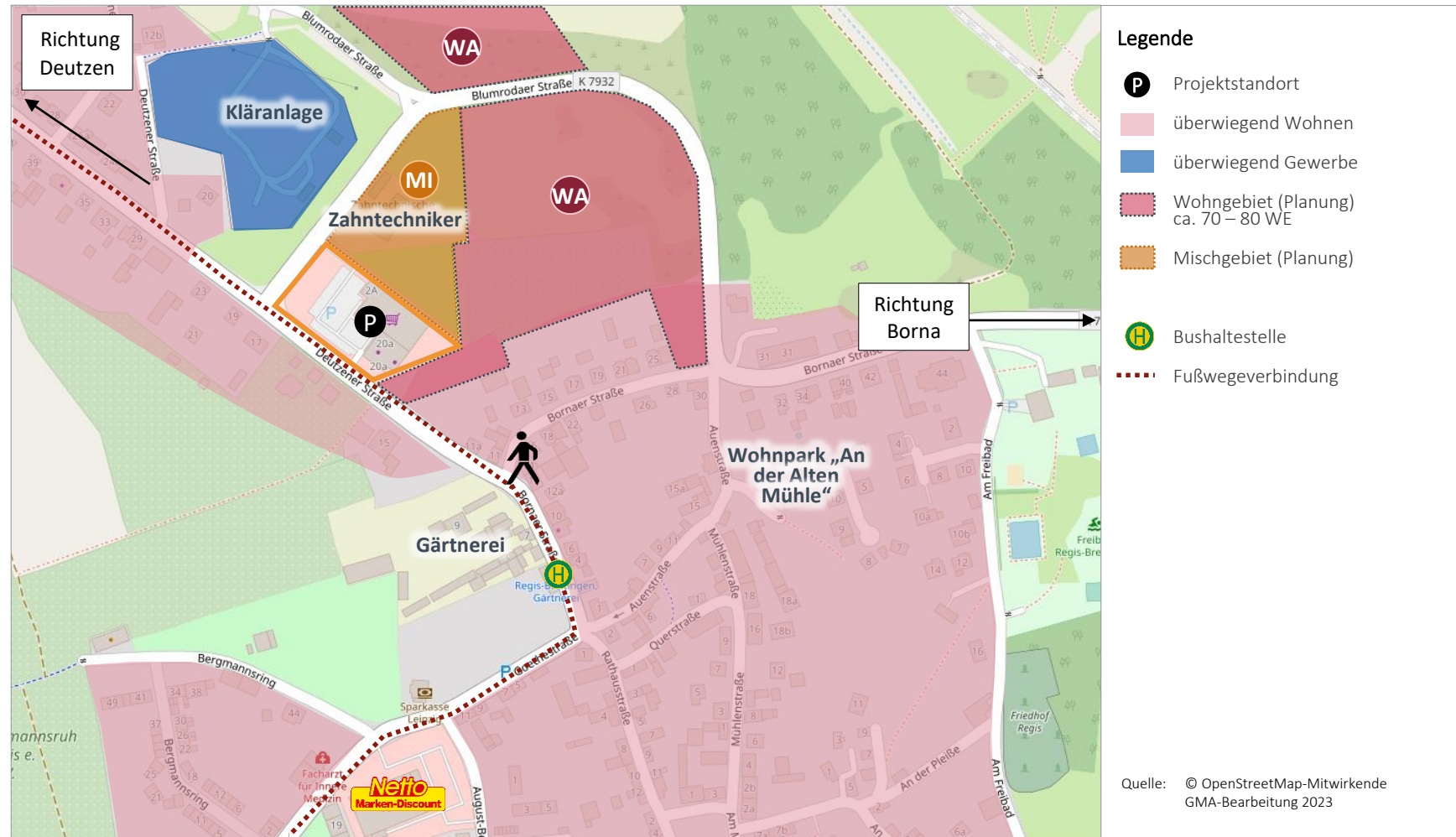
Die Stadt Regis-Breitingen verfügt über kein Einzelhandelskonzept, ein zentraler Versorgungsbereich wurde entsprechend nicht ausgewiesen. Der Standort ist gut in die Siedlungsstruktur eingebunden. Wohnnutzungen schließen in zwei Richtungen im Bereich Deutzener Straße und Bornaer Straße an den Projektstandort an. Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes werden weitere Flächen für Wohnnutzungen in nördlicher und östlicher Richtung entstehen. **Der Projektstandort als somit als städtebaulich integrierte Lage einzustufen.**

Die wesentlichen Eigenschaften des Projektstandortes, welche die Grundlage für die Einschätzung der Marktbedeutung bilden, können wie folgt zusammengefasst werden:

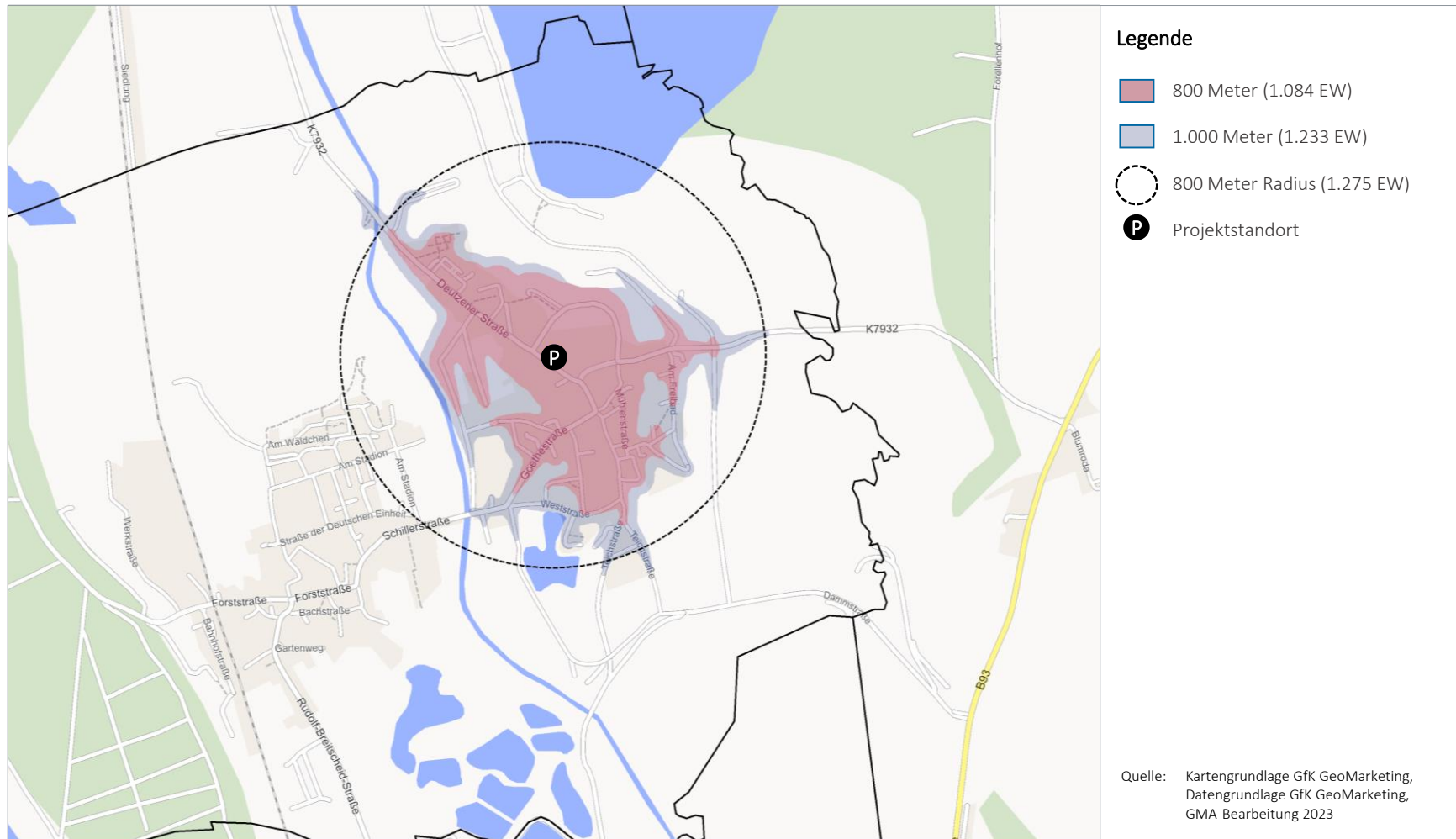
- /// gute Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, ebene Topografie, gute Sichtbarkeit von einem Hauptverkehrsträger)
- /// Anschluss an Wohnnutzungen in mind. 2 Richtungen (städtebaulich integrierte Lage)
- /// gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr durch Lage an der Kreisstraße K 7932 (Blumrodaer Straße und Deutzener Straße)
- /// gute Erreichbarkeit zu Fuß und per Fahrrad aus dem Wohnumfeld sowie Anbindung an den ÖPNV
- /// Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten sowie den Wohnlagen des Kernortes gewährleistet
- /// eingeführter Nahversorgungsstandort mit Ergänzungsnutzungen am Standort (Getränkemarkt, Quelle-Shop - Bekleidungsgeschäft, Friseur).

¹⁴ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 S. 10.

Karte 2: Mikrostandort „Blumrodaer Straße“ und Standortumfeld



Karte 3: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes



III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels, die von der GMA im Oktober 2023 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten zunächst alle Ladengeschäfte, in denen Waren angeboten werden, die Überschneidungen mit dem Kernsortiment des NORMA-Marktes aufweisen. Angesichts der vorgesehenen Größe und des Angebotskonzeptes des Planobjekts ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit betriebstypen-gleichen oder -ähnlichen Betrieben (Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) erfolgen wird.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Regis-Breitungen

Die Nahversorgung in der Stadt Regis-Breitungen wird neben dem zur Erweiterung vorgesehenen NORMA-Markt noch durch den Lebensmitteldiscounter Netto sowie vereinzelt durch kleinere Anbieter (Bäcker, Getränkemarkt, nah und gut) gesichert.

Die Angebote konzentrieren sich ausschließlich auf den Kernort Regis-Breitungen. Neben dem Netto-Markt und dem Backhaus Hennig, die nur rd. 450 m vom Projektstandort entfernt sind, gibt es außerdem noch einen kleinen nah & gut-Markt mit rd. 300 m² Verkaufsfläche in einem Wohngebiet im Kernort Regis-Breitungen. Ferner ist auf den Getränkemarkt Huster am Projektstandort hinzuweisen. In den kleineren Ortsteilen (Ramsdorf, Wildenhain, Hagenest) sind keine Angebote zur Grundversorgung vorhanden.

Als direkter Wettbewerber zu dem Vorhaben ist v. a. der Lebensmitteldiscounter Netto an der Goethestraße zu beachten. Der Standort wurde vor zwei Jahren umfassend modernisiert. Der moderne Ersatzneubau mit rd. 1.100 m² VK wurde in einer ressourcenschonenden Holzbauweise errichtet (u. a. mit hohen Decken, moderner LED-Beleuchtung, Glasfront im Eingangsbereich). Damit ist der Markt insgesamt wettbewerbsfähig aufgestellt.



Netto-Lebensmitteldiscounter Regis-Breitungen



Bestandsmarkt NORMA Regis-Breitungen

Insgesamt summiert sich der in Regis-Breitungen ermittelte Bestand bei Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln auf rd. 2.600 m² VK¹⁵ (einschließlich NORMA in seiner bisherigen Größe). Der Bestandumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Regis-Breitungen beläuft sich auf ca. 8,8 Mio. € (bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten).

2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Im weiteren Untersuchungsraum sind v. a. auf die Hauptwettbewerber im umliegenden Mittelzentren Borna, Neukieritzsch sowie in Lucka zu verweisen. Die Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel stellen sich wie folgt dar (vgl. auch Tabelle 2):

- Dem Vorhabenstandort am nächsten liegen die Wettbewerber im **Mittelzentrum Borna** (rd. 6 km entfernt). Hier sind sämtliche Betriebstypen vertreten. Für das Vorhaben relevant sind in erster Linie Standorte die auf Pkw-Kundschaft aus den westlichen Umlandgemeinden ausgerichtet sind, darunter Kaufland am Ergänzungsstandort Wilhelmschacht, Lidl am Ergänzungsstandort Deutzener Straße sowie die südlich anschließende Netto-Filiale. In der Innenstadt von Borna sind mit Edeka und Netto (dansk) zwei Wettbewerber vorhanden (Randlage zur Einkaufsinnenstadt, verkehrlich günstig gelegen an der Sachsenallee). Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Borna weitere Nahversorgungslagen vorhanden, die in erster Linie auf das Wohnumfeld ausgerichtet sind. Der Grundversorgungsstandort Leipziger Straße (u. a. mit Aldi Nord, dm) spricht aufgrund der verkehrlich günstigen Lage an der B 93 / B 176 auch Kunden aus dem Umland an.
- In der nördlichen Nachbargemeinde **Neukieritzsch** (rd. 8 km entfernt vom Projektstandort in Regis-Breitungen) besteht mit einem Supermarkt (Edeka) ein eingeschränktes Versorgungsangebot. Die Bevölkerung ist für den Lebensmitteleinkauf darüber hinaus v. a. nach Borna hin orientiert. Der Ortsteil Deutzen schließt direkt nördlich an Regis-Breitungen an (rd. 2 – 3 km vom Projektstandort entfernt). Daher orientieren sich die Bewohner aus Deutzen gelegentlich für ihren Versorgungseinkauf auch nach Regis-Breitungen hin.
- In südlicher Richtung schließt die Gemeinde **Haselbach** (rd. 4 km entfernt vom Projektstandort in Regis-Breitungen) an. Hier sind keine direkten Wettbewerber vorhanden.
- Die Gemeinde **Lucka** liegt bereits rd. 12 km entfernt vom Projektstandort, spielt allerdings für die abgesetzt gelegenen Ortsteile von Regis-Breitungen (Ramsdorf, Hagenest und Wildenhain) als nächstgelegener Einkaufsstandort eine Versorgungsfunktion. Lucka verfügt mit NORMA und Netto über ein vergleichbares Angebot an Lebensmittelmärkten, so dass im Allgemeinen eine Überlagerung der Einkaufsbeziehungen besteht.

¹⁵ Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

Tabelle 2: Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK im Untersuchungsraum

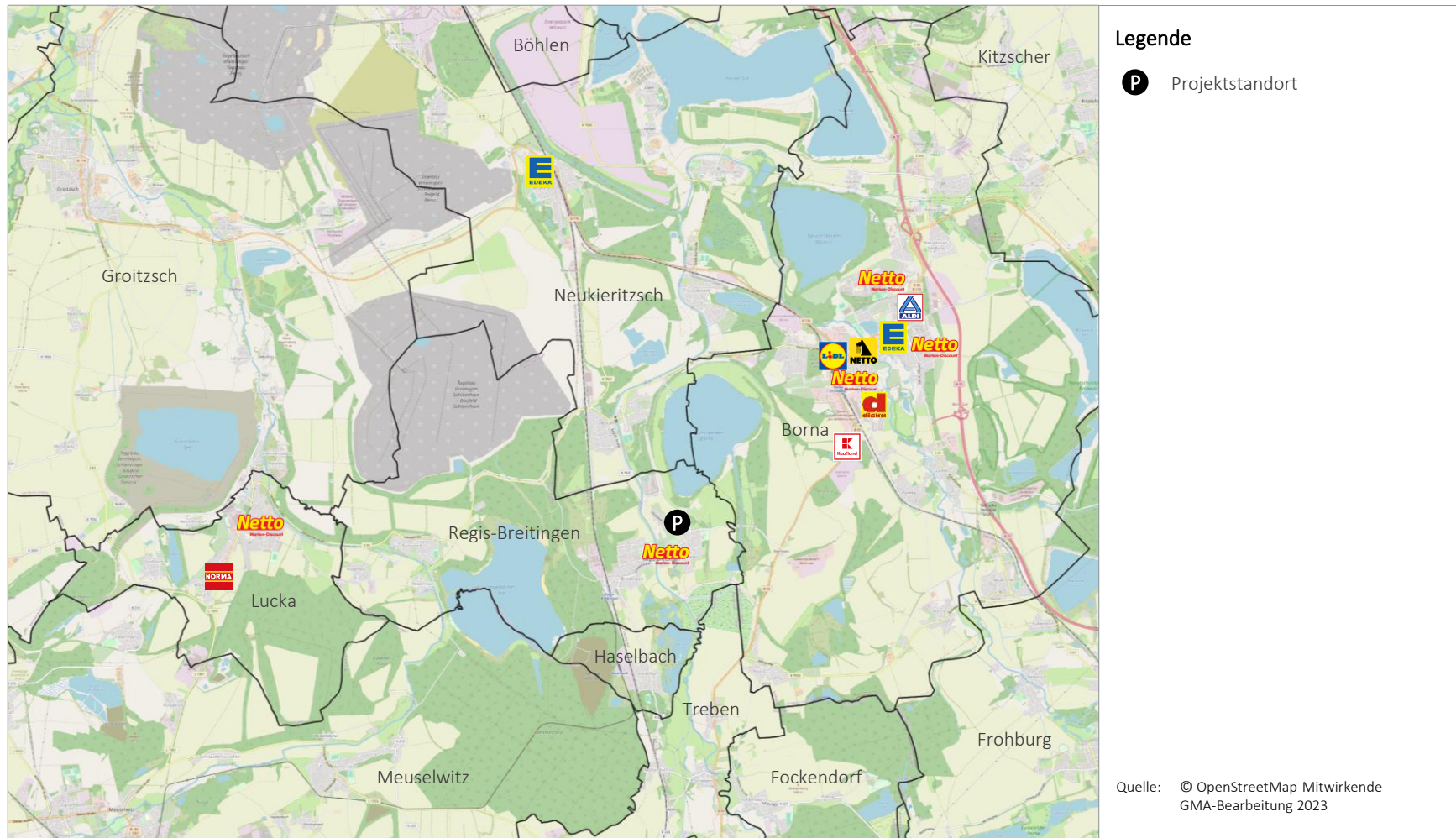
Anbieter	Betriebs- typ*	VK in m ² (ca.-Werte)	Straße	Lage	Distanz zum Planstandort
Borna					
Diska	DIS	900	Stauffenbergstraße	NVL Stauffenbergstraße**	5,6 km
Kaufland	GSM	5.500	Am Wilhelmschacht	EGS Am Wilhelmschacht**	5,8 km
Netto	DIS	750	Luckaer Straße	integrierte Streulage	6,4 km
Netto (dansk)	DIS	800	Sachsenallee	ZVB Innenstadt Borna**	6,7 km
Lidl	DIS	1.260	Lobstädter Straße	EGS Deutzener Straße**	6,7 km
Edeka Werner	SM	1.600	Sachsenallee	ZVB Innenstadt Borna**	6,8 km
Aldi Nord	DIS	1.300	Leipziger Straße	GVZ Leipziger Straße**	7,9 km
Netto	DIS	1.000	Pawlowstraße	NVL Pawlowstraße**	8,5 km
Netto	DIS	600	Magdeborner Straße	integrierte Streulage	8,6 km
Neukieritsch					
Edeka	SM	1.040	Schulplatz	integrierte Streulage	8,5 km
Lucka					
Netto	DIS	1.080	Clara-Zetkin-Straße	integrierte Streulage	12,8 km
NORMA	DIS	770	Breitenhainer Weg	integrierte Streulage	13,1 km

* SM = Supermarkt, GSM = großer Supermarkt, DIS = Discounter, SBW = SB-Warenhaus

** Abgrenzung gemäß Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Borna (BBE) ZVB = zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, GVZ = Grundversorgungszentrum, NVL = Nahversorgungslage, EGS = Ergänzungsstandort)

GMA-Zusammenstellung 2023

Karte 4: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum VK > 400 m² (Auswahl)



IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens

Der Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung auszugehen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur der Vorhaben
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen im Untersuchungsraum
- /// Projektrelevante Wettbewerbssituation im Umland (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte beschränkt sich das **Einzugsgebiet** im Wesentlichen auf die Kernorte der Stadt, Regis und Breitingen, selbst (Zone Ia). Die westlich gelegenen Ortsteile der Gemeinde Regis-Breitingen (Ramsdorf, Wildenhain und Hagenest, die selbst über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen verfügen) werden der Zone Ib zugeordnet. Aufgrund der größeren Entfernung zum Planstandort Blumrodaer Straße (ca. 8 – 10 km) ist hier bereits von einer geringeren Kundenbindung an den NORMA-Standort in Regis-Breitingen zu rechnen. Der nächstgelegene Einkaufsstandort mit vergleichbaren Angeboten (u. a. NORMA, Netto) ist mit ca. 3 km Entfernung in westlicher Richtung in Lucka verortet.

Zusätzlich wird ein **erweitertes Einzugsgebiet** (Zone II) für die Gemeinden Haselbach im Süden und Deutzen (Neukieritzsch) im Norden ausgewiesen, da vor Ort keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind. Die Lebensmitteldiscounter in Regis-Breitingen stellen die nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten für die Einwohner der Gemeinden Haselbach und Deutzen (Neukieritzsch) dar, entsprechend übernimmt der Einkaufsstandort Regis-Breitingen auch hier eine gewisse Nahversorgungsfunktion.

Weitere mögliche gelegentliche Einkaufsbeziehungen aus umliegenden Kommunen oder von Zufallskunden zum Vorhabenstandort (z. B. durch Arbeitspendler) werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. **Streukunden** berücksichtigt.

Karte 5: Einzugsgebiet des NORMA-Lebensmitteldiscounters an der Blumrodaer Straße 2A in Regis-Breitungen

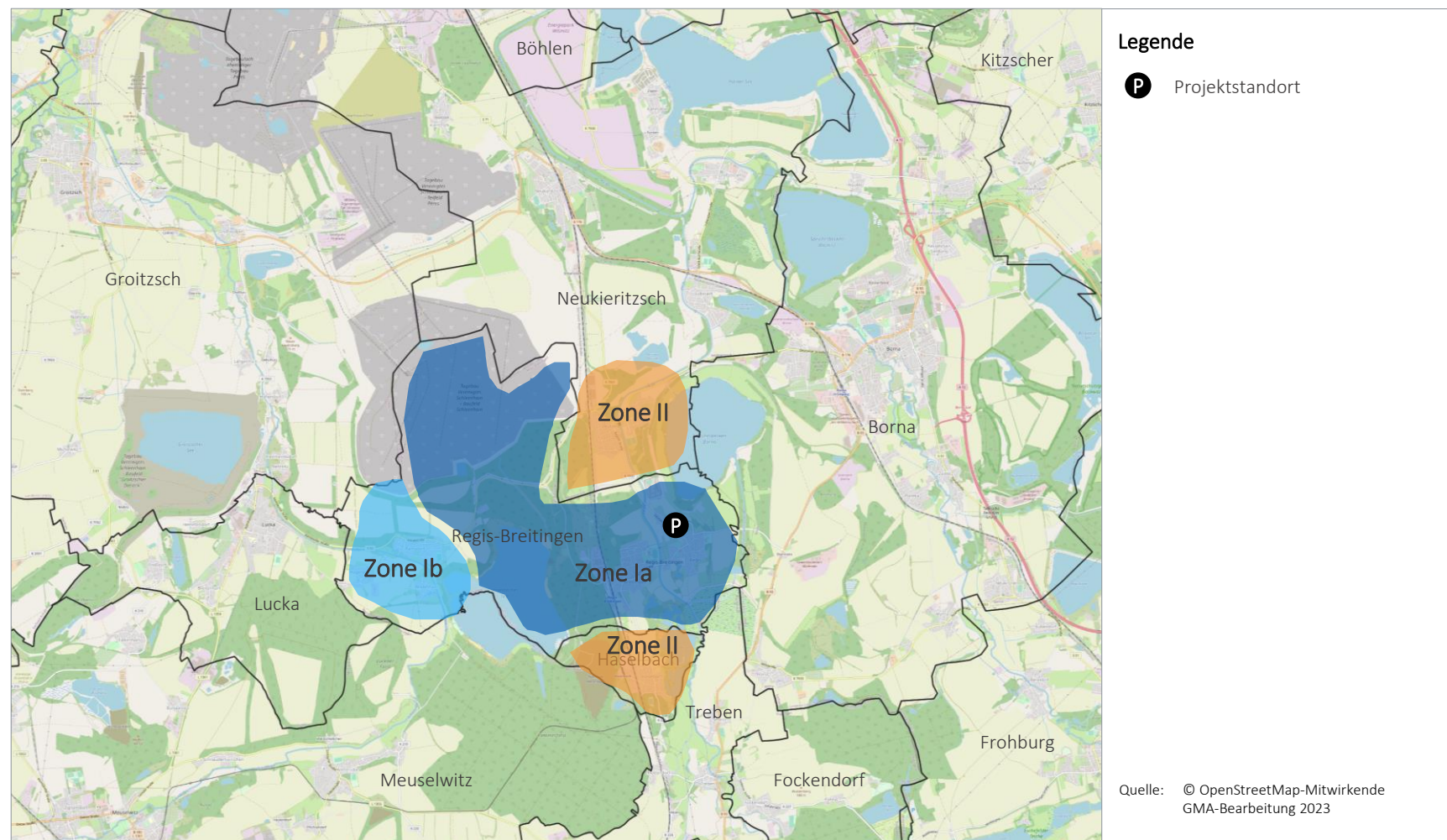


Tabelle 3: Einwohner im Einzugsgebiet

Zone	Bereich	Einwohner
Zone Ia	Kernort Regis-Breitingen	3.040
Zone Ib	Ortsteile Ramsdorf, Wildenhain, Hagenest	888
Zone II	Neukieritzsch-Deutzen, Haselbach	2.341
Einzugsgebiet insgesamt		6.269

Stadt Regis-Breitingen; Stand: 01.11.2023, Statistisches Landesamt Thüringen, Stand: 30.06.2023

2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

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

ca. 6.760 €.¹⁶

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Regis-Breitingen, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.826 €.¹⁷

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁸ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Regis-Breitingen bei 82,5 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Ebenso liegen die aktuellen Kaufkraftkennziffern von Neukieritzsch-Deutzen mit 87,7 und Haselbach mit 80,2 unter dem Bundesdurchschnitt.

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet beläuft sich das untersuchungsrelevante **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** auf ca. **14,8 Mio. €** vorhanden. Davon entfallen auf:

-  Zone Ia: ca. 7,1 Mio. €
-  Zone Ib: ca. 2,1 Mio. €.
-  Zone II: ca. 5,6 Mio. €.

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁷ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁸ Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

V. Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung der Vorhaben wird das **Marktanteil-konzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Planvorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische **Umsatzherkunft** des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des geplanten Marktes. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2. ausführlich behandelt.

Die für das Vorhaben in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets erzielbaren Marktanteile hängen neben den **Standortrahmenbedingungen auch von betreiber- und betriebstypenspezifischen Besonderheiten** ab. So ist grundsätzlich davon auszugehen, dass im näheren Umfeld höhere Abschöpfungsquoten erreichbar sind, die mit zunehmender Distanz bzw. steigendem Entfernungswiderstand und der Überlagerung durch die Einzugsgebiete benachbarter Einzelhandelsstandorte sinken.

1.1 Umsatzprognose NORMA

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten NORMA-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² anhand des Marktanteilkonzepts prognostizieren:

Tabelle 4: Umsatzprognose NORMA mit max. 1.200 m² VK

Kunden-herkunft \ Sortiment	Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel			Umsatz Nonfood in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €			
Zone Ia (Kernort Regis-Breitungen)	7,1	25	1,8	0,3	2,1	50
Zone Ib (Ortsteile Ramsdorf, Wildenhain, Hagenest)	2,1	15	0,3	< 0,1	0,4	9
Zone II (Neukieritzsch-Deut- zen, Haselbach)	5,6	20	1,1	0,2	1,3	31
Streukunden (max. 10 %)			0,3 – 0,4	< 0,1	0,4	10
Insgesamt			3,6	0,6	4,2	100

* Der Umsatzanteil für Randsortimente, d.h. Nonfood I und II (inkl. Drogeriewaren), beträgt beim Anbieter NORMA ca. 15 %.

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

Für den geplanten NORMA-Markt mit max. 1.200 m² VK lässt sich eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,2 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,6 Mio. € auf Randsortimente (Nonfood I und II).

Der erweiterte NORMA-Markt in Regis-Breitungen wird nach gutachterlicher Einschätzung eine **Flächenleistung von rd. 3.500 € / m² VK** erzielen. Gemäß Hahn Retail Estate Report 2023/2024 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines NORMA-Lebensmitteldiscounters bei ca. 4.290 € / m² VK bezogen auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 759 m². Der Durchschnittsumsatz einer NORMA-Filiale in Deutschland beträgt ca. 3,2 – 3,3 Mio. €. Insofern liegt der ermittelte Gesamtumsatz in Regis-Breitungen mit ca. 4,2 Mio. € über dem durchschnittlichen Filial-Umsatz von NORMA. Eine höhere Umsatzleistung ist mit Blick auf das begrenzte Einwohner- und Kaufkraftpotenzial sowie der Wettbewerbssituation (v. a. weitere Discounter in Regis-Breitungen sowie Wettbewerber im nahegelegenen Mittelzentrum Borna) nicht zu erwarten. Der prognostizierte Umsatz stellt somit einen Maximalwert i. S. möglicher Auswirkungen dar (**worst-case-Ansatz**).

Etwa 50 % des zu erwartenden Umsatzes stammt aus Regis-Breitungen, weitere rd. 9 % aus den Ortsteilen Ramsdorf, Wildenhain, Hagenest sowie rd. 31 % aus dem überörtlichen Einzugsgebiet (Neukieritzsch-Deutzen, Haselbach). Max. 10 % des zu erwartenden Umsatzes wird durch Streukunden (u. a. Pendler, Zufallskunden) generiert. Das Vorhaben dient damit überwiegend (> 50 % Umsatzanteil) der Nahversorgung von Regis-Breitungen.

2. Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungseffekte

2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

Zur Ermittlung der durch die beiden Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbseffekte kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- ▀ die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- ▀ der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der NORMA-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.200 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,2 Mio. erzielen. Davon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist, dass der Lebensmittelanbieter NORMA bereits seit vielen Jahren am Projektstandort mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 850 m² ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt 3,2 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch nach der Erweiterung am Standort Blumrodaer Straße gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten NORMA-Lebensmittel-discounters erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben mit 1.200 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende NORMA-Markt mit seiner aktuellen Verkaufsfläche zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.
- Insofern verbleibt beim NORMA-Markt ein umverteilungsrelevanter Umsatz in Höhe von ca. 1,0 Mio. €, davon ca. 0,8 Mio. € im Lebensmittelbereich bzw. ca. 0,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben von NORMA

		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender NORMA-Markt im Lebensmittelbereich	2,8	--
	Umsatzumlenkungen gegen Wettbewerber in Regis-Breitingen	0,4	7
	Umsatzumlenkungen gegen Wettbewerber in Borna	0,3	< 2
	Umsatzumlenkungen an sonstigen Standorten (u. a. Lucka, Neukieritzsch)	0,1	< 1
	Umsatz im Lebensmittelbereich	3,6	--
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz bestehender NORMA-Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,5	--
	Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1	n. n.
	Umsatz im Nichtlebensmittelbereich	0,6	--
	Umsatz NORMA insgesamt	4,2	--

n.n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2023; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

2.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind für das Vorhaben **folgende wettbewerbliche, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen** abzuleiten:

- Insgesamt sind durch die geplante Erweiterung des NORMA-Marktes am Standort Blumrodaer Straße in Regis-Breitungen selbst mit den höchsten Umsatzumlenkungen i. H. von ca. 0,4 Mio. € zu erwarten. Außerhalb des Einzugsgebietes beziehen sich die Umsatzumlenkungen primär auf das Mittelzentrum Borna, wohin heute ein Teil der örtlichen Kaufkraft fließt (max. 0,3 Mio. €). An anderen Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsraum (u. a. Neukieritzsch, Lucka) ist dagegen nur im begrenzten Umfang (max. 0,1 Mio. €) mit Umsatzumverteilungen zu rechnen.
- In der **Stadt Regis-Breitungen (Zone I)** werden max. 0,4 Mio. € umverteilt, die sich v. a. gegenüber dem direkten Wettbewerber Netto bemerkbar machen. Die Umverteilungsquote liegt bei ca. 6 – 7 % und bewegt sich damit unter dem 10 %-Schwellenwert, ab dem ggf. mit Betriebsaufgaben zu rechnen wären. Der Netto-Markt wurde erst vor einiger Zeit umfassend modernisiert (Abriss und Ersatzneubau) und auf eine zeitgemäße Verkaufsflächenengröße erweitert, insofern ist der Anbieter insgesamt als leistungsfähig einzustufen. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen sind als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen. Von einer Bestandsgefährdung ist daher nicht auszugehen. Die weiteren kleinteiligen Anbieter (nah und gut, Bäcker, Getränkemarkt) werden dagegen weniger stark tangiert, Geschäftsaufgaben sind hier infolge der Modernisierung von NORMA ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt sind somit keine schädlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Regis-Breitungen zu erwarten. Vielmehr trägt die Modernisierung von NORMA zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit von NORMA (auch gegenüber dem neuen Netto-Markt) und damit auch zur Sicherung der Nahversorgung in Regis-Breitungen bei.
- Im weiteren Einzugsgebiet (**Zone II**) sind keine strukturprägenden Wettbewerber vorhanden. Mit städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist insofern nicht zu rechnen.
- Außerhalb des Einzugsgebietes werden im Untersuchungsraum noch rd. 0,4 Mio. € umverteilt. Als Hauptwettbewerbsstandort im Umland ist das Mittelzentrum Borna zu nennen, wohin heute ein Teil der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft hinfließt.
- Die Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerbern in **Borna** liegen mit ca. 0,3 Mio. € bzw. kleiner 1 % auf einem sehr geringen Niveau. Betroffen hiervon sind in erster Linie verkehrlich gut erreichbare Standorte wie beispielsweise Kaufland (**Ergänzungsstandort Am Wilhelmschacht mit dem SB-Warenhaus und weiteren Fachmärkten**), Lidl (**Ergänzungsstandort Deutzener Straße**) sowie die weiter südlich anschließende Filiale von Netto die insbesondere auf Pkw-Kundschaft aus den westlichen Umlandgemeinden ausgerichtet sind. Die Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich (**Innenstadt u. a. Edeka und Netto dansk**) bzw. der weiter östlich im Stadtgebiet gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi (**Grundversorgungszentrum Leipziger Straße im Verbund mit dm**) sind bereits weniger von Umsatzumverteilungen betroffen. Die übrigen Nahversorgungslage im Stadtgebiet (u. a. NVL Stauffenbergstraße, NVL Pawlowstraße) sind nicht betroffen. Schädliche städtebauliche

che Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Mittelzentrum Borna sind angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen eindeutig zu verneinen.

- Im weiteren Untersuchungsraum wird ebenfalls ein kleiner Teil des zusätzlichen Umsatzes (ca. 0,1 Mio. €) umverteilt. Dies betrifft v. a. die Nahversorger u. a. NORMA und Netto in **Lucka** der den Lebensmittelvollsortimenter Edeka in **Neukieritzsch**. Insgesamt werden auch hier nur geringe wettbewerbliche Wirkungen ausgelöst. Die Umverteilungsquote beträgt 1 %, sodass an dieser Stelle ebenfalls nur mit geringen Wettbewerbswirkungen zu rechnen ist. Substanzielle Schädigungen dieser Anbieter sind daraus nicht abzuleiten, so dass die Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** (Nonfood I und II) werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von 0,1 Mio. € vor allem ggü. den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen. Sie verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

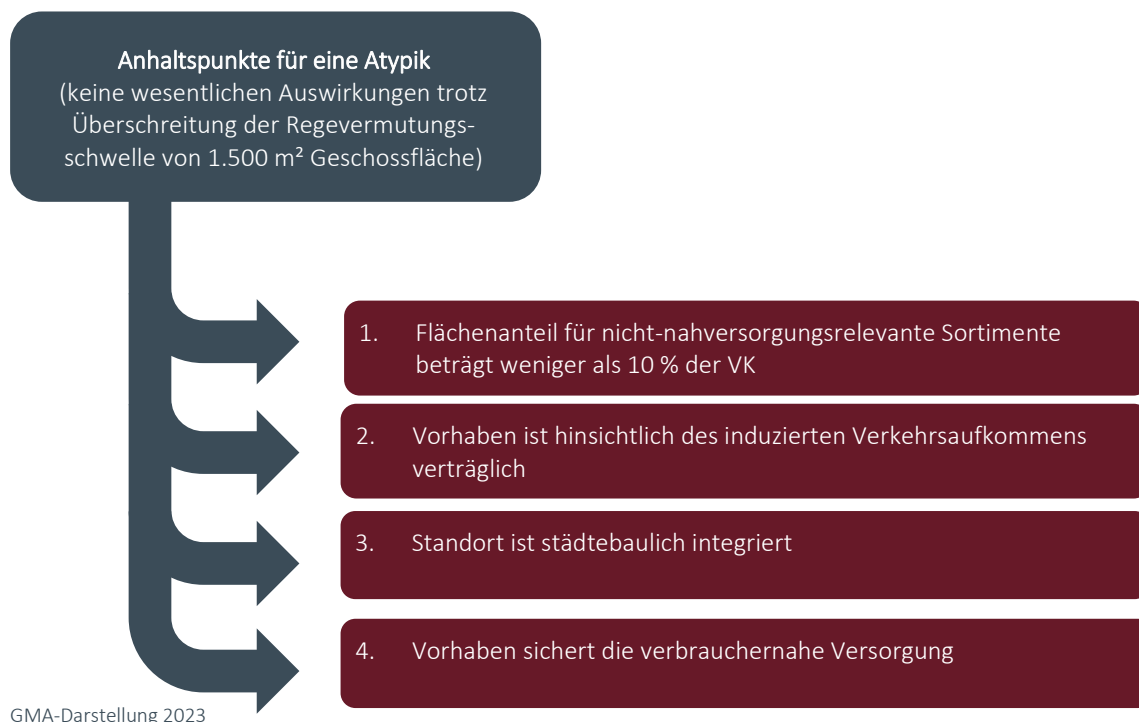
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte als rein wettbewerblich Effekte einzustufen sind. Betriebsaufgaben im Einzugsgebiet sowie im weiteren Untersuchungsraum können ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Anpassung des NORMA-Marktes an aktuelle Kunden- und Logistikanforderungen und damit der Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit auch gegenüber dem bereits modernisierten Netto-Markt in Regis-Breitungen. Städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung in oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

VI. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik

In Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden gilt es zudem nachzuweisen, dass der Standort vorrangig der verbrauchernahen Versorgung dient und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sowie städtebaulich integriert ist. Eingeschlossen in die Prüfung ist der Nachweis, dass der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (sog. Nonfood II-Sortimente) nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

In Anlehnung an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels“ (beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017) ist dafür das in Abbildung 1 dargestellte Prüfschema abzuarbeiten.

Abbildung 2: Prüfschema städtebauliche Atypik bei Nahversorgern



GMA-Darstellung 2023

Das Vorhaben von NORMA in Regis-Breitungen lässt sich wie folgt bewerten:

Tabelle 6: Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik

Anhaltspunkt	Ausprägung	Bewertung
Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger 10 % der Verkaufsfläche	Der Angebotsschwerpunkt bei NORMA liegt klar im Lebensmittelbereich (rd. 85 % der Umsätze). Hinzu kommen weitere nahversorgungsrelevante Artikel im ständigen Sortiment (Drogeriewaren / Kosmetik, Heimtiernahrung, Zeitungen, Haushaltskleinartikel). In Summe werden in dem NORMA-Markt an der Blumrodaer Straße rd. 90 – 95 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt. Hinzu kommen Aktionsartikel, etwa aus dem Bereich Nonfood II (z. B. Textilien, Haushaltswaren, Bau- und Heimwerkerbedarf). Auch bei den Aktionswaren entfällt ein Teil auf Lebensmittel (z. B. Länderküche, saisonale Artikel). Der Verkaufsflächenanteil von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt sowohl im Bestand als auch in der Planung	✓

	damit deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Der NORMA-Lebensmitteldiscounter ist damit hinsichtlich seines Warenangebotes eindeutig als Nahversorger einzustufen.	
ist hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich	Die Blumrodaer Straße bzw. die Deutzener Straße, über die die Erschließung des NORMA-Lebensmitteldiscounters erfolgt, ist als ausreichend leistungsfähiger Verkehrsweg einzustufen. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung eine Ausweitung des Einzugsgebiets und infolge dessen eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens eintreten wird. Der NORMA-Markt wird auch nach der Erweiterung überwiegend (> 50 %) der Nahversorgung in der Stadt Regis-Breitungen dienen. Mit einer Zunahme des Warenlieferverkehrs ist ebenfalls nicht zu rechnen. Die etwas größere Verkaufsfläche wird u. a. für eine optimierte Warenlogistik benötigt, um eine bessere Bestückungsmöglichkeit des Verkaufsraumes zu erreichen. Der Standort ist zudem gut zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein Anschluss an den ÖPNV erfolgt über eine nahegelegene Bushaltestelle. Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind angesichts der Leistungsfähigkeit der Zufahrtswege insgesamt nicht zu erwarten. Eine wesentliche Zunahme gebietsfremden Verkehrs, die zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen im Standortumfeld führt, ist nicht zu erwarten.	✓
ist städtebaulich integriert	Die Stadt Regis-Breitungen verfügt über kein Einzelhandelskonzept, ein zentraler Versorgungsbereich wurde entsprechend nicht ausgewiesen. Der Planstandort liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt Regis-Breitungen im Stadtteil Regis. Der Standort ist hier gut in die Siedlungsstruktur eingebunden. In zwei Richtungen (Deutzener Straße, Bornaer Straße) schließen schon heute Wohnnutzungen an den Standort von NORMA an. Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes werden weitere Flächen für Wohn- und Mischnutzung in nördlicher und östlicher Richtung entstehen. Der Projektstandort als somit als städtebaulich integrierte Lage einzustufen.	✓
sichert die verbrauchernahe Versorgung	Der langjährig bestehende NORMA-Markt übernimmt an seinem Standort an der Blumrodaer Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Regis-Breitungen. Von der zu erwartenden Umsatzleistung des NORMA-Marktes stammen > 50 % aus der Standortkommune selbst. Darüber hinaus kann der Standort ein großes fußläufiges Einzugsgebiet erschließen, dass sich auf den gesamten Siedlungsbereich westlich der Pleiße erstreckt. Mit der geplanten Wohngebietsentwicklung am Projektstandort wird sich die (fußläufige) Nahversorgungsfunktion am Standort noch weiter erhöhen. Das Vorhaben von NORMA ist primär als Maßnahme zur Modernisierung und Standortsicherung zu verstehen (auch im Wettbewerb mit dem bereits modernisierten Netto-Markt).	✓

GMA-Zusammenstellung 2023

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass alle Prüfkriterien einer städtebaulichen Atypik im vorliegenden Fall erfüllt werden.

VII. Abschließende Bewertung des Vorhabens

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	- Stadt Regis-Breitingen, Blumrodaer Straße 2A Modernisierung eines NORMA-Lebensmitteldiscounters (bisher ca. 850 m² VK) und Erweiterung durch Anbau an selber Stelle auf künftig max. 1.200 m² VK - Angebotskonzept und Sortimentsstruktur werden durch das Erweiterungsvorhaben nicht verändert
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	Makrostandort: Regis-Breitingen mit rd. 3.928 Einwohner - Der Projektstandort liegt im Kernstadtgebiet von Regis-Breitingen, Ortsteil Regis im Kreuzungsbereich Blumrodaer Straße / Deutzener Straße. - Der NORMA-Markt ist mit allen Verkehrsträgern (ÖPNV, Pkw) sowie zu Fuß mit dem Fahrrad gut zu erreichen. - Der Standort grenzt schon heute an Wohnlagen an, für die er Nahversorgungsfunktion übernimmt. Mit der Umsetzung der Planung (Ausweisung eines neuen Wohn- und Mischgebietes direkt neben NORMA mit rd. 70 – 80 WE) wird sich die Nahversorgungsfunktion für das Nahumfeld weiter erhöhen. Angebote der Nahversorgung in Regis-Breitingen: neben dem zur Untersuchung stehenden NORMA-Markt bleibt das Angebot in Regis-Breitingen v. a. auf den nahegelegenen Netto-Markt sowie kleinteilige Angebote (Bäcker, nah und gut, Getränkemarkt) beschränkt. In den Ortsteilen sind keine Angebote vorhanden.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Einzugsgebiet: Zone Ia: Kernstadt Regis-Breitingen, Zone Ib: Ortsteile Ramsdorf, Wildenhain, Hagenest, Zone II: Neukieritzsch-Deutzen, Haselbach Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: rd. 6.269 Personen Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 14,8 Mio. €
Umsatzerwartung	Gesamtumsatzleistung bei max. 1.200 m² VK, ca. 4,2 Mio. €, davon ca. 3,6 Mio. € Food und ca. 0,6 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in % (ca.-Werte)	- ggü. Anbietern im Einzugsgebiet (Regis-Breitingen) 6 – 7 % - ggü. Anbietern im Mittelzentrum Borna < 1 % - ggü. sonstigen Standorten (u. a. Lucka, Neukieritzsch) 1 %
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	- Die höchsten Umverteilungsquoten sind mit ca. 6 - 7 % in Regis-Breitingen zu erwarten. Hier ist der Lebensmitteldiscounter Netto von den Umverteilungseffekten betroffen. Im weiteren Untersuchungsraum (v. a. Borna, Lucka, Neukieritzsch) bewegen sich die Umverteilungsquoten mit max. 1 % auf einem kaum mehr nachweisbaren Niveau. In allen Fällen wird der 10 % Schwellenwert, ab dem ggf. mit Betriebsaufgaben zu rechnen ist, deutlich unterschritten. - In der vorliegenden Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen das städtebauliche Gefüge sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht auftreten werden. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen. Städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung in oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

-  Die Erweiterung des NORMA-Marktes als wichtiger Nahversorgungsstandort dient einer zukunftsfähigen Aufstellung und trägt damit wesentlich zur langfristigen Sicherung einer bedarfsgerechten Nahversorgung der Bevölkerung von Regis-Breitungen bei.
-  In Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden gilt es zudem nachzuweisen, dass der Standort vorrangig der verbrauchernahen Versorgung dient und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sowie städtebaulich integriert ist. Eingeschlossen in die Prüfung ist der Nachweis, dass der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (sog. Nonfood II-Sortimente) nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass alle Prüfkriterien im vorliegenden Fall eingehalten werden:
 - Der Verkaufsflächenanteil von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt sowohl im Bestand als auch in der Planung deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Der NORMA-Lebensmitteldiscounter ist damit hinsichtlich seines Warenangebotes eindeutig als Nahversorger einzustufen.
 - Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind angesichts der Leistungsfähigkeit der Zufahrtswege insgesamt nicht zu erwarten.
 - Der Standort ist hier gut in die Siedlungsstruktur eingebunden. In zwei Richtungen (Deutzeener Straße, Bornaer Straße) schließen Wohnnutzungen an den Projektstandort von NORMA an. Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes „Blumrodaer Straße“ werden weitere Flächen für Wohn- und Mischnutzung in nördlicher und östlicher Richtung hinzukommen. Der Projektstandort ist somit als städtebaulich integrierte Lage einzustufen.
 - Der langjährig bestehende NORMA-Markt übernimmt an seinem Standort an der Blumrodaer Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Regis-Breitungen. Von der zu erwartenden Umsatzleistung des NORMA-Marktes stammen > 50 % aus der Standortkommune selbst. Darüber hinaus kann der Standort ein großes fußläufiges Einzugsgebiet erschließen, dass sich auf den gesamten Siedlungsbereich westlich der Pleiße erstreckt.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Regis-Breitingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 2: Mikrostandort „Blumrodaer Straße“ und Standortumfeld	15
Karte 3: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes	16
Karte 4: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum VK > 400 m ² (Auswahl)	20
Karte 5: Einzugsgebiet des NORMA-Lebensmitteldiscounters an der Blumrodaer Straße 2A in Regis-Breitingen	22
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	10
Tabelle 2: Lebensmittelmärkte ab 400 m ² VK im Untersuchungsraum	19
Tabelle 3: Einwohner im Einzugsgebiet	23
Tabelle 4: Umsatzprognose NORMA mit max. 1.200 m ² VK	24
Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben von NORMA	26
Tabelle 6: Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik	29
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Lageplan NORMA-Filiale Blumrodaer Straße 2A	8
Abbildung 2: Prüfschema städtebauliche Atypik bei Nahversorgern	29