



# Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) 2023 - *Verwaltungsentwurf* -

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat  
Dipl.-Geogr. Franziska Haase

Dresden, den 15.02.2023

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## 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 das Dokument 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 und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



**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

## Vorbemerkung

Im November 2021 beauftragte die Stadt Schönebeck die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2013. Aufgrund von neuen Einzelhandelsentwicklungen in Schönebeck und Anfragen privater Akteure zu konkreten Einzelhandelsprojekten wurde eine Aktualisierung notwendig. Ziel des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Schönebeck zu überprüfen und ggf. neu zu formulieren. Das aktualisierte Einzelhandelskonzept soll als zukünftige Planungs- und Entscheidungsgrundlage dienen.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Schönebeck und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadtrat dar.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Dresden, den 15.02.2023  
DTE HFR skh

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen</b>	<b>6</b>
1. Aufgabenstellung und Methodik	6
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	7
3. Methodische Vorgehensweise	8
4. Allgemeine Tendenzen in der Einzelhandelsentwicklung	10
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	13
5.1 Bauplanungsrecht	13
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	13
5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	14
5.1.3 Besonderes Städtebaurecht	14
5.1.4 Landes- und Regionalplanung	15
5.2 Ladenöffnungszeitengesetz Sachsen-Anhalt (LöffZeitG LSA)	16
6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Schönebeck	17
<b>II. Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>20</b>
1. Einzelhandelsbestand in der Stadt Schönebeck	20
2. Veränderungen des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Schönebeck 2013 – 2022	24
3. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)	27
4. Nachfragesituation	27
4.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schönebeck	27
4.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Schönebeck	29
4.3 Kaufkraftbewegungen	30
4.4 Einzelhandelszentralität	31
<b>III. Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Schönebeck</b>	<b>33</b>
1. Übergeordnete Faktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen	33
2. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose	34
3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	34

<b>IV. Einzelhandelskonzept für Stadt Schönebeck</b>	<b>36</b>
<b>1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung</b>	<b>36</b>
<b>2. Sortimentskonzept</b>	<b>37</b>
2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	38
2.2 Schönebecker Sortimentsliste	40
<b>3. Standortkonzept</b>	<b>42</b>
3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“	42
3.2 Zentren- und Standortstruktur in Schönebeck	44
3.3 Zentrale Versorgungsbereiche Schönebeck	49
3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt	49
3.3.2 Nebenzentrum Bad Salzelmen	54
3.3.3 Nahversorgungszentrum Moskauer Straße	56
3.4 Sonstige Standortlagen in Schönebeck	58
3.4.1 Nahversorgungsstandorte	58
3.4.2 Sonderstandorte	58
<b>4. Nahversorgungskonzept</b>	<b>59</b>
4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Schönebeck	59
4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Schönebeck	60
<b>5. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>60</b>
5.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	61
5.1.1 Hauptzentrum Innenstadt Schönebeck	61
5.1.2 Nebenzentrum Bad Salzelmen	61
5.1.3 Nahversorgungszentrum Moskauer Straße	61
5.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	62
5.2.1 Nahversorgungsstandorte	62
5.2.2 Sonderstandorte	62
5.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	63
5.2.4 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	63
5.3 Fazit zu den Steuerungsregeln	64
<b>6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes</b>	<b>66</b>
<b>V. Zusammenfassung</b>	<b>67</b>
<b>1. Ergebnisse der Potenzialanalyse</b>	<b>67</b>
<b>2. Leitlinien</b>	<b>67</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung und Methodik

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen im Einzelhandel sowie sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung ist die Erarbeitung und kontinuierliche Aktualisierung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten immer mehr ein Bestandteil der Planungsaufgaben der Städte geworden.

Mit dem **Einzelhandelskonzept für die Stadt Schönebeck (Elbe)<sup>1</sup> 2022** schreibt die Stadt dieses informelle Planungsinstrument aus dem Jahr 2013 fort, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels am Standort zu erörtern und die Rahmenbedingungen neu zu definieren. Grundlagen bilden die wesentlichen Aussagen zur Struktur und städtebaulichen Einordnung des Einzelhandels in Schönebeck (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Schönebecker Sortimentsliste, Branchen- und Standortpotenziale, Entwicklungsziele). Basis hierfür bilden erhobene Einzelhandelsdaten, die daraus ermittelten bzw. aktualisierten Branchen- und Standortpotenziale, sowie vorhandene und zu bewertenden städtebaulichen Strukturen.

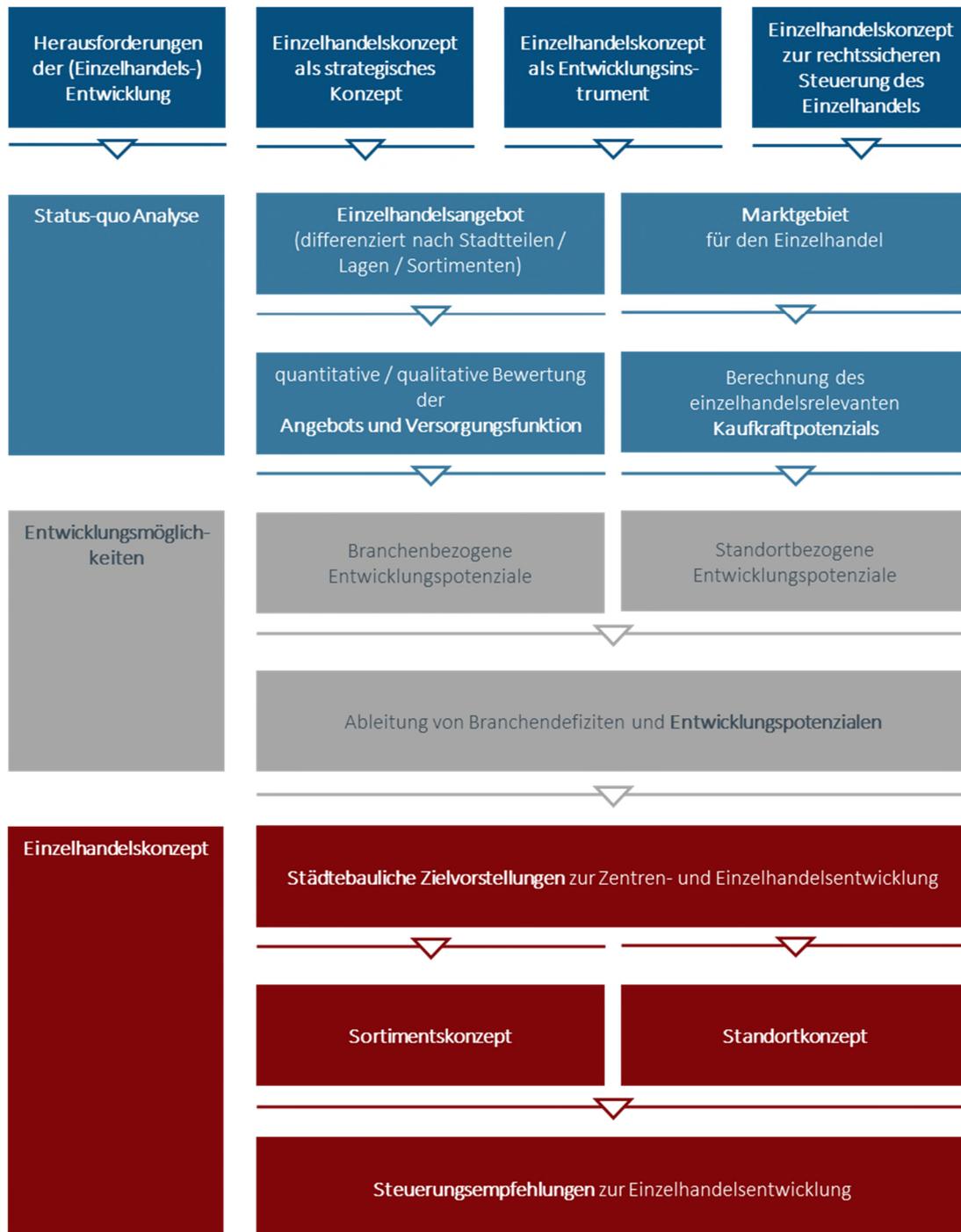
Mit dem Konzept werden im Wesentlichen **folgende Schwerpunkte** bearbeitet:

- // Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland
- // Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- // Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Schönebeck im Vergleich zu 2013
- // Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Schönebeck
- // Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Schönebeck
- // Formulierung und Überprüfung von Empfehlungen für das Einzelhandelskonzept der Stadt Schönebeck (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
- // Überprüfung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- // Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen, inklusive Funktionszuweisung Lebensmittelbetriebe
- // Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

---

<sup>1</sup> Zur Vereinfachung der Lesbarkeit wird im Folgenden auf den Namenszusatz (Elbe) bei der Benennung weitestgehend verzichtet.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Zusammenstellung 2022, schematisches Beispiel

## 2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar.

Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert werden. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelsituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

**Durch einen Beschluss des Stadtrates von Schönebeck wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.**

Um das Gewicht des Einzelhandelskonzeptes nicht zu mindern, soll die Stadt bei zukünftigen Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung konsequenterweise nicht oder allenfalls nur im begründeten Ausnahmefall abweichen, um das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung nicht in Frage zu stellen.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen<sup>2</sup>. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Einordnung der Angebote / Sortimente nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten voraus, was im Rahmen der Analysen im Einzelhandelskonzept dann als Bestandteil des Zentrenkonzeptes festgesetzt wird.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

### 3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, sowie Datenmaterial der Stadt Schönebeck zur Verfügung.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen<sup>3</sup> aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet neu erfasst. Die Bestandserhebung des

<sup>2</sup> Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az. 10 A 152/13.

<sup>3</sup> Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht

Einzelhandels<sup>4</sup> wurde im Januar 2022 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den Branchen lt. Tabelle 1 zugeordnet.

**Tabelle 1: GMA-Branchensystematik**

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Sanitätswaren, Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Unterhaltungselektronik / Multimedia	Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Elektrohaushaltsgeräte	sog. weiße Ware wie Spül- oder Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde etc.
Haushaltswaren, Heimtextilien	Glas / Porzellan / Keramik, Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe
Möbel, Einrichtung	Möbel (inkl. Matratzen), Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2022

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Schönebeck analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den **zentralen Lagen**. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Abgleich mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG Az. 4C 10.04 und Az. 4C 14.04 vom 24.11.2005).

<sup>4</sup> Hierunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

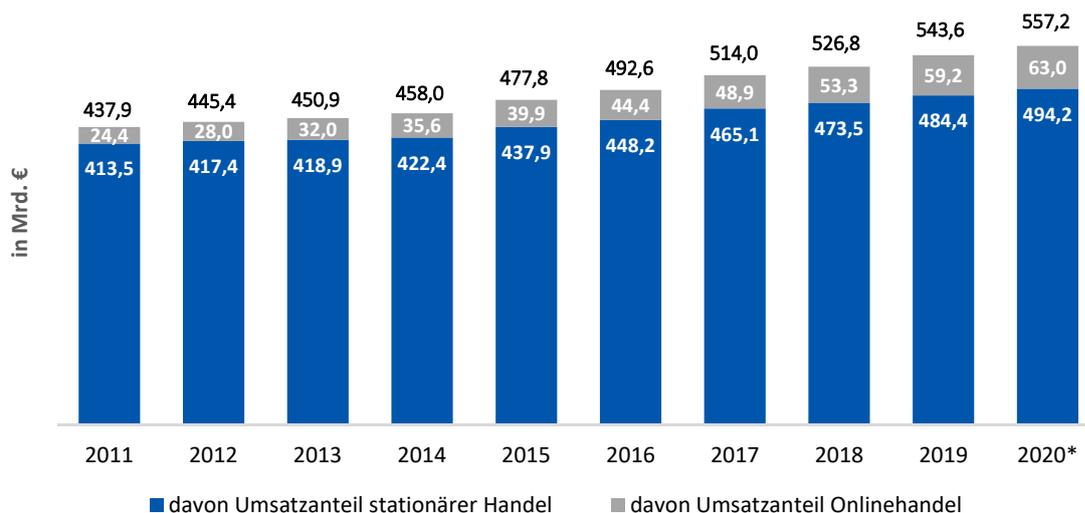
#### 4. Allgemeine Tendenzen in der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Schönebeck können nicht losgelöst von wesentlichen **Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland** erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren vor allem durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmen jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- / War die Einzelhandelsentwicklung bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.
- / Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2011 und 2020 (netto)**



\* Prognosedaten (ggf. vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zu relativieren)

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 nach bevh 2020, HDE 2020, EHI 2020

Infolgedessen unterscheiden viele Handelsunternehmen kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „**hybriden Kunden**“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 3). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

**Abbildung 3: Konsumententrends des „hybriden Kunden“**


Discount-Shopping vs. stärkeres Qualitäts- und Regionalbewusstsein

Convenience-Shopping und Zeitersparnis vs. Nachhaltigkeit, bewusster Einkauf

No parking, no business vs. umweltverträgliche Mobilität

Smart Shopping, Multi-Channeling vs. Markteinkauf, Fachgeschäfte vor Ort

**Convenience Shopping** = Bequemlichkeit des Einkaufs steht im Vordergrund; **Smart Shopping** = informierter, cleverer, auf gutes Preis-Leistungs-Verhältnis fokussierter Einkauf; **Multi-Channeling** = Nutzung mehrerer Verkaufskanäle (i. d. R. sowohl stationärer als auch Online-Kauf)

Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2022

Die **Folgen der Digitalisierung** als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzzahlen abgeben haben. Im Lebensmittelbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.<sup>5</sup> Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.<sup>6</sup>

Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (vgl. Abbildung 4).<sup>7</sup> Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

So setzt sich auch die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilerte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen vor allem attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grund-

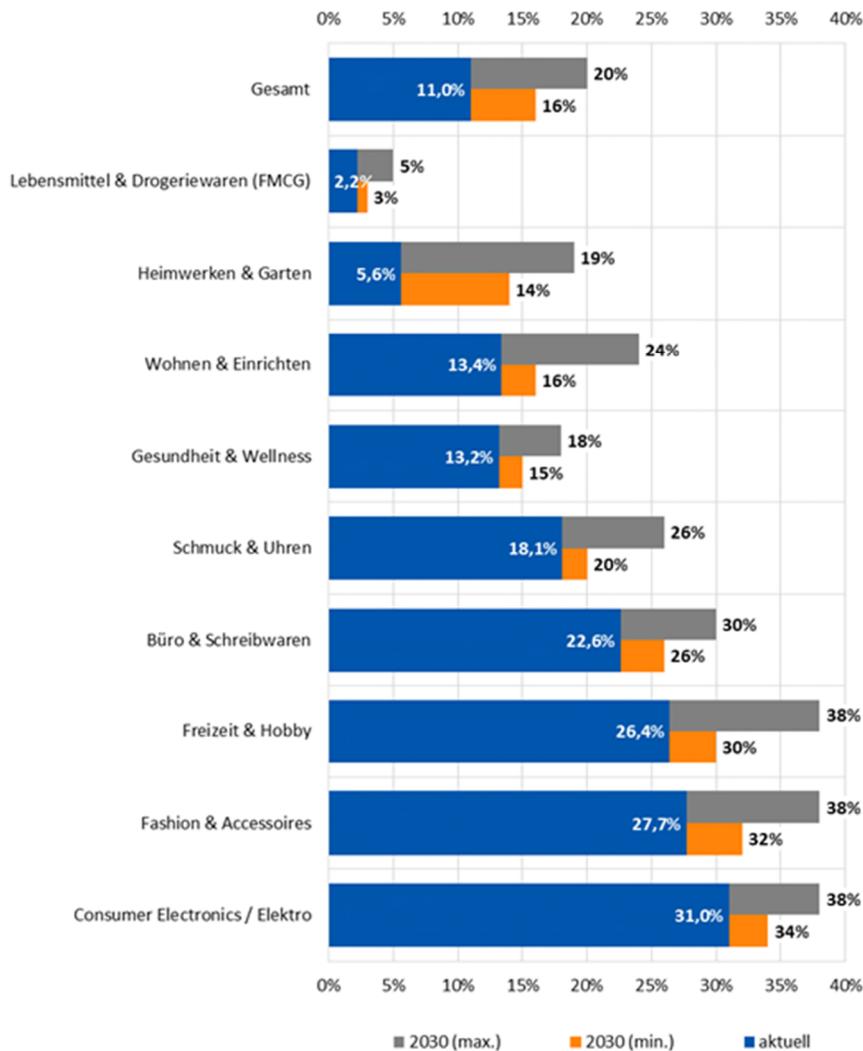
<sup>5</sup> Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Ecläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

<sup>6</sup> Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

<sup>7</sup> Beispielsweise ist der Absatz bei Unterhaltungsmedien (z. B. DVDs, Tonträger) genauso wie die Verkaufsfläche kontinuierlich rückläufig und wird durch Streaming-Dienste ersetzt.

bedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

**Abbildung 4: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030**



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitore der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevhl

Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier wird der Fokus vor allem im nahversorgungsrelevanten Handel liegen, jedoch ist – wenn auch überschaubar – von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- // **Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).

- / Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten.
- / Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) konzentrieren.

Standorte wie Schönebeck werden vor dem Hintergrund ihrer Nähe zu großen Städten daher in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln. Hierbei kann die Stadt auf ihr attraktives und touristisch bedeutsames Umfeld zurückgreifen.

**Abbildung 5: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels**



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2022

## 5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

### 5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann. Dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

#### 5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- / sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO)

- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind - außer in Kerngebieten - nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dann:
- /// Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet).

### 5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

### 5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte, wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung, grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

#### 5.1.4 Landes- und Regionalplanung

Neben den Instrumentarien der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch **landes- und regionalplanerische Regelungen**. Demnach gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich folgende wesentliche Maßgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Kapitel 2.3 – Großflächiger Einzelhandel:

- „Z 46** *„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.*
- Z 47** *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.*
- Z 48** *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
  - 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
  - 3. dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
  - 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
  - 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*
- Z 49** *Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.*
- Z 50** *Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.*
- Z 51** *Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.*
- Z 52** *Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben*

*den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“*

Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgt durch die Regionalplanung. Diesbezüglich wird die Ausweisung von Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum entsprechend des LEP Sachsen-Anhalt 2010 (Z 37) im sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ übernommen.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (2006) bzw. dessen Fortschreibungsentwurf von 2020** enthält keine über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt hinausgehenden Steuerungsregelungen mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel.

Darüber hinaus existiert das **Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg** als Grundlage für den sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ (Stand 13.06.2022). Mittels drei aufeinanderfolgender Prüfschritte werden hier Empfehlungen zur Festlegung von Grundzentren ermittelt. Auch auf die Zukunftsperspektive der Region durch die geplante Intel-Ansiedlung wird eingegangen.

## 5.2 Ladenöffnungszeitengesetz Sachsen-Anhalt (LöffZeitG LSA)

Im Dezember 2022 hat der Landtag Sachsen-Anhalts die Novellierung des Ladenöffnungszeitengesetzes beschlossen. Wichtigste Änderungen sind die Zulässigkeit von sechs statt vier verkaufsoffenen Sonntagen in den Kalenderjahren 2023 und 2024. Darüber hinaus wurde die Begründung für einen verkaufsoffenen Sonntag erweitert. Neben der anlassbezogenen Begründung ist die Öffnung zukünftig auch zulässig, wenn:

„2. *in den zum Schutz der Arbeitsruhe und der seelischen Erhebung vorgegebenen Grenzen im Einzelfall ein öffentliches Interesse an der Belebung der Gemeinde oder eines Ortsteils oder an der überörtlichen Sichtbarkeit der Gemeinde besteht.*

[...]

(3) *Ein öffentliches Interesse nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erfordert zum einen eine belegbare besondere örtliche Problemlage, insbesondere regional begrenzte Fehlentwicklungen oder standortbedingte außergewöhnlich ungünstige Wettbewerbsbedingungen, die eine Durchbrechung der Arbeitsruhe und der seelischen Erhebung sowie eine Begünstigung bestimmter Verkaufsstellen auch unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Wettbewerbsneutralität rechtfertigen kann. Zum anderen bedarf es hierzu eines Gemeindeentwicklungskonzeptes oder Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde, im Rahmen dessen verkaufsoffene Sonn- und Feiertage geeignet erscheinen, den damit verfolgten Zielen jenseits des Umsatzinteresses des Handels zu dienen. Von der Eignung der durch die jeweilige Gemeinde verfolgten städtebaulichen und gesellschaftspolitischen Ziele im Zusammenhang mit der Förderung der Einzelhandelsentwicklung ist insbesondere dann auszugehen, wenn es sich um eine Maßnahme handelt, die in einem*

*Gemeindeentwicklungskonzept oder in einem Einzelhandelskonzept vorgesehen ist, das unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Vorgaben aufgestellt wurde und in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Gemeindegebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen. Das Bestehen eines öffentlichen Interesses nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 setzt zudem voraus, dass aus anderen Gründen ohnehin mit einem erheblichen Besucherinteresse in der Gemeinde zu rechnen ist und über den davon betroffenen Bereich hinaus der für die Öffnung der Verkaufsstellen vorgesehene Bereich zum Ausgleich besonderer örtlicher Problemlagen auf hiervon örtlich betroffene Bereiche erweitert werden soll.“ (Ladenöffnungszeitengesetz Sachsen-Anhalt 2022)*

## 6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Schönebeck

Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist zentral im Bundesland Sachsen-Anhalt, im Salzlandkreis gelegen und von der Landesplanung derzeit als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Landeshauptstadt Magdeburg grenzt als nächstgelegenes Oberzentrum nördlich an das Stadtgebiet an (vgl. Karte 1).

Derzeit leben rd. 30.850 Einwohner in Schönebeck<sup>8</sup>. Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in der vergangenen Dekade negativ. So schrumpfte die Bevölkerung um rd. 1.520 Personen (ca. 4,7 %)<sup>9</sup>.

Gemäß der 7. Regionalisierten **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt für die Stadt Schönebeck wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf rd. 25.770 abnehmen, was einem erneuten Rückgang um ca. 16,5 % entspricht.

**Siedlungsstrukturell** besteht Schönebeck (Elbe) aus dem kompakten Hauptort Schönebeck, der südlich der Elbe liegt und mit rd. 28.600 Einwohnern den Bevölkerungsschwerpunkt darstellt. Die drei Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies, die alle nördlich der Elbe verortet sind, weisen dörflichen Charakter auf (Einwohnerzahlen: rd. 920, 1.005 bzw. 325)<sup>10</sup>. Größere Teile des Stadtgebietes umfassen sowohl Wald- als auch Agrarflächen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Schönebeck (Elbe) für den Individualverkehr ist als gut einzustufen. So verläuft die Bundesautobahn A 14 (Leipzig – Halle – Magdeburg) in Nord-Süd-Richtung direkt westlich des Stadtgebietes und kann über die Anschlussstelle „Schönebeck“ vom Stadtzentrum aus in ca. 7 km erreicht werden. Die Bundesstraße B 246a verläuft als Umfahrungsstraße zur Entlastung des Kernstadtgebietes durch das südliche Stadtgebiet.

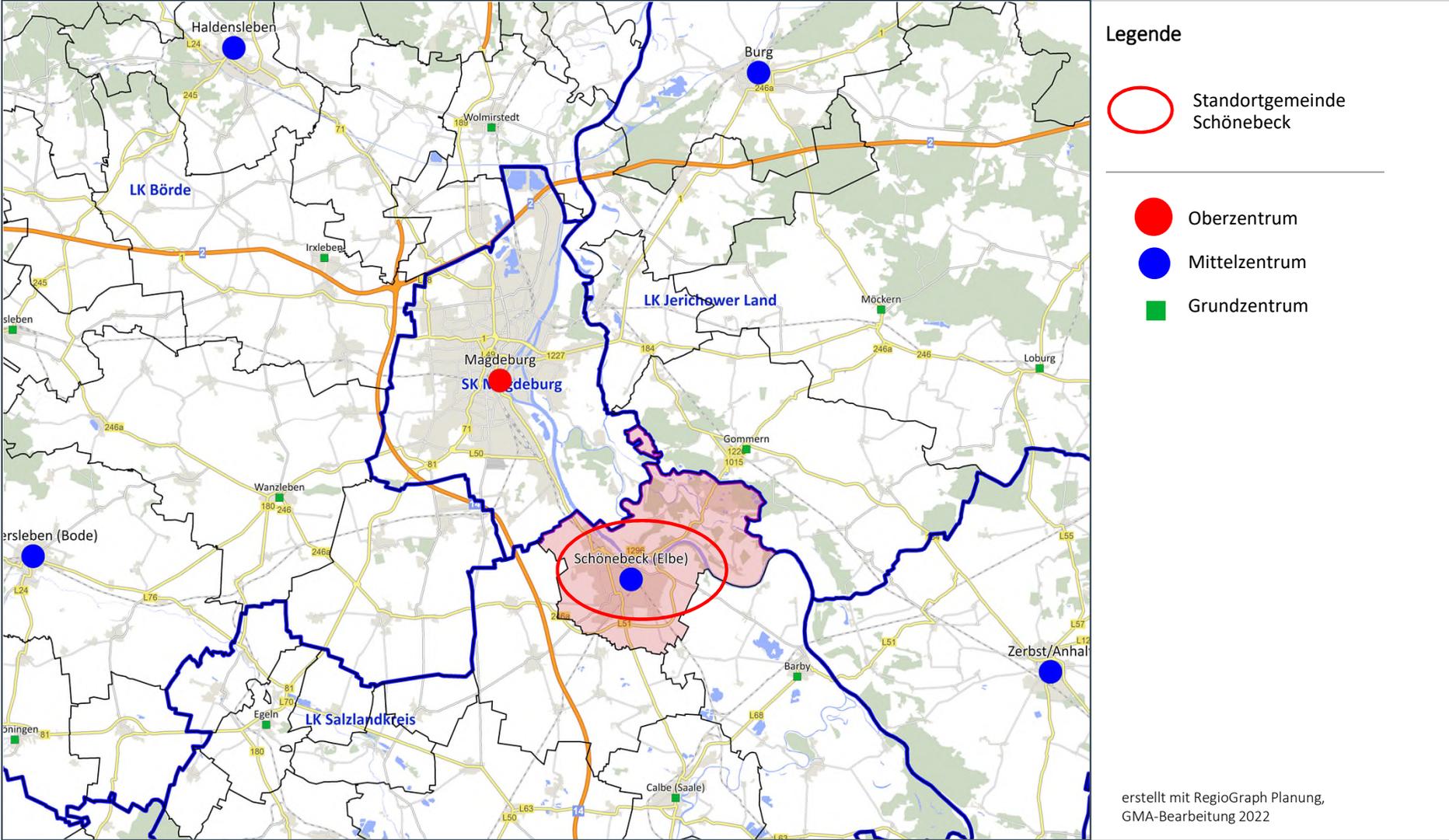
Weitere Landes- und Kreisstraßen verlaufen durch das Stadtgebiet und stellen so die innerörtliche Erschließung und auch die Anbindung u. a. nach Magdeburg und Calbe sicher. Der Verlauf der Elbe stellt innerhalb des Stadtgebietes eine räumliche Zäsur dar. Diese Trennung wird verstärkt, indem es innerhalb des Stadtgebietes lediglich zwei Elbquerungen gibt. Elbaufwärts befindet sich die nächste Brückenquerung der Elbe erst in Dessau-Roßlau, elbabwärts sind die nächsten Elbbrücken in Magdeburg verortet. Vereinzelt stehen zusätzlich Fährmöglichkeiten zur Verfügung.

<sup>8</sup> Quelle: Stadt Schönebeck, Stand: 31.12.2021.

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Stand: 31.12.2011

<sup>10</sup> Quelle: Stadtverwaltung Schönebeck (Elbe), Stand: 31.12.2021

**Karte 1: Lage von Schönebeck und zentralörtliche Struktur in der Region**



An den **ÖPNV** ist Schönebeck über mehrere Buslinien innerhalb des Magdeburger Regionalverkehrsverbundes (marego) angebunden. So bestehen neben innerstädtischen Verbindungen auch Direktverbindungen u. a. nach Magdeburg. Schönebeck (Elbe) ist ebenso an das Bahnnetz angeschlossen. Von mehreren Haltepunkten innerhalb des Stadtgebietes können u. a. Halle (Saale), Magdeburg und Erfurt erreicht werden.

Die mäßige **Arbeitszentralität** Schönebecks spiegelt sich im **negativen Pendlersaldo** wieder. Den 5.977 Einpendlern stehen rund 6.597 Auspendler gegenüber. Daraus ergibt sich für Schönebeck (Elbe) ein negativer Pendlersaldo von rd. 600 für das Jahr 2020. Die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort betrug im Jahr 2020 11.225.<sup>11</sup>

Die **Wirtschaftsstruktur** des ehemaligen Industriestandortes Schönebeck wird durch ein breites Spektrum von Unternehmen getragen. So sind neben Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen, Hightech-Unternehmen, Druckerei- und Elektrobetrieben sowie durch die Nähe zu Leipzig und Wolfsburg zunehmend auch die Automobilzulieferer am Standort vertreten. Hierbei sind z. T. marktführende Unternehmen wie Lapua GmbH (v. a. Munition), ThyssenKrupp Presta Schönebeck GmbH (Automobilzulieferer), Ambulanz Mobile GmbH (Aufbau Sonderfahrzeuge) sowie das Traditionsunternehmen Schirm GmbH (Chemie-Industrie) anzuführen.<sup>12</sup>

Die **Einzelhandelsstrukturen** in Schönebeck werden neben der Hauptgeschäftslage im Bereich des Marktes / Elbstraße / Saltor / Salzer Straße / Friedrichstraße und dem ergänzenden Geschäftsbereich in Bad Salzelmen von mehreren Standortbereichen in integrierten (Moskauer Straße, Schwarzer Weg) und in dezentralen Lagen ergänzt. Größere Einzelhandelsbetriebe an dezentralen Punkten sind an den Standorten Magdeburger Straße / Stadionstraße (u. a. toom Baumarkt, SB Möbel Boss), Calbesche Straße (u. a. Kaufland, AWG) und Magdeburger Straße / Am Stremmgraben (u. a. Hagebaumarkt, Bau King, ATU) verortet. Mehrere zumeist großflächige Lebensmittelbetriebe z. T. in integrierten Lagen ergänzen die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt.

Als große **Chance für die Entwicklung der Region** und damit auch für Schönebeck kann die geplante Ansiedlung von Intel im Magdeburger Südwesten im Gewerbegebiet Eulenberg mit dem Projekt-namen „Silicon Junction“ eingestuft werden. So entstehen im ersten Ausbauschnitt bis 2027 zwei Chipfabriken des Halbleiterherstellers mit rd. 3.000 Arbeitsplätzen. Zahlreiche weitere werden indirekt in Zulieferer- und Partnerunternehmen hinzukommen. Weitere sechs Chipfabriken sind darüber hinaus im Anschluss geplant. Auch während der Bauphase des rd. 17 Mrd. € großen Ansiedlungsvorhabens ist mit rd. 7.000 Arbeitsplätzen zu rechnen.<sup>13</sup> Besonders der Wissenschaftsstandort Magdeburg mit seinen Hochschulen und Forschungseinrichtungen wird von diesem Ansiedlungsvorhaben profitieren. So kann indirekt auch der Wirtschaftsstandort Schönebeck (Elbe) in Nahlage der neuen Chip-Fabrik durch entstehende Arbeitsplätze und Folgeinvestitionen partizipieren.

<sup>11</sup> Quelle: Agentur für Arbeit, Stand: 30.06.2020.

<sup>12</sup> Quelle: Homepage der Stadt Schönebeck, Wirtschaftsstandort. Zuletzt aufgerufen am 09.05.2022

<sup>13</sup> Quelle: Homepage der Stadt Magdeburg, Pressemitteilungen. Zuletzt aufgerufen am 30.05.2022

## II. Angebots- und Nachfragesituation

### 1. Einzelhandelsbestand in der Stadt Schönebeck

Im **Januar 2022** wurde durch GMA-Mitarbeiter eine **Erhebung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Schönebeck** durchgeführt (vgl. Tabelle 2). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage und Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die **Ermittlung der Umsatzleistung** erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypenbezogenen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Schönebeck (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der **Stadt Schönebeck insgesamt:**

- /// 203 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// rd. 75.660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// ca. 206,7 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der **Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 70 Betriebe (= ca. 34 % aller Betriebe)<sup>14</sup>
- /// rd. 21.110 m<sup>2</sup> VK (= ca. 28 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 89,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 43 % des Gesamtumsatzes)<sup>15</sup>

Auf die **Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 133 Betriebe (= ca. 66 % aller Betriebe)
- /// rd. 54.550 m<sup>2</sup> VK (= ca. 72 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 117,3 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 57 % des Gesamtumsatzes).

Die Einzelhandelsstruktur in Schönebeck wird im Wesentlichen durch die innerstädtische Haupteinkaufslage im Kernstadtbereich geprägt. Diese erstreckt sich hauptsächlich in Nord-Süd-Richtung entlang der Elbstraße, im Norden entlang des Marktes / Salztor / Salzer Straße / Friedrichstraße bis zur Einmündung Krausestraße, sowie Teile der angrenzenden Straßen. Hier sind rd. 26 % (53) der Betriebe verortet, womit die Innenstadt quantitativ keine vorherrschende Stellung einnimmt. Der Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt liegt nur bei ca. 11 %, der Umsatzanteil bei ca. 16 %. Das Einzelhandelsangebot umfasst dabei alle Bedarfsbereiche von kurz- und mittelfristig bis hin zum langfristigen Bedarf.

<sup>14</sup> Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

<sup>15</sup> Bereinigte Werte, Umsätze der Lebensmittelmärkte (> 600 m<sup>2</sup> VK) aufgeteilt.

**Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Schönebeck)**

Be- darfs- bereich	Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche*		Umsatz**(brutto)	
		abs.	in %	abs.	in %	in Mio. €	in %
kurzfristig	Nahrungs- und Genussmittel	70	34	21.108	28	89,4	43
	Gesundheit, Körperpflege	15	7	3.998	5	17,2	8
	Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	9	4	1.874	2	4,7	2
mittel- fristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	1	889	1	2,3	1
	Bekleidung, Schuhe, Sport	28	14	6.509	9	14,1	7
langfristig	Elektrowaren, Medien, Foto	14	7	1.737	2	7,0	3
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	14	7	15.537	21	18,5	9
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	16	8	19.353	26	30,7	15
	Optik / Uhren, Schmuck	10	5	615	1	3,1	1
	Sonstige Sortimente***	24	12	4.040	5	19,7	10
	<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>133</b>	<b>66</b>	<b>54.552</b>	<b>72</b>	<b>117,4</b>	<b>57</b>
	<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>203</b>	<b>100</b>	<b>75.660</b>	<b>100</b>	<b>206,7</b>	<b>100</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

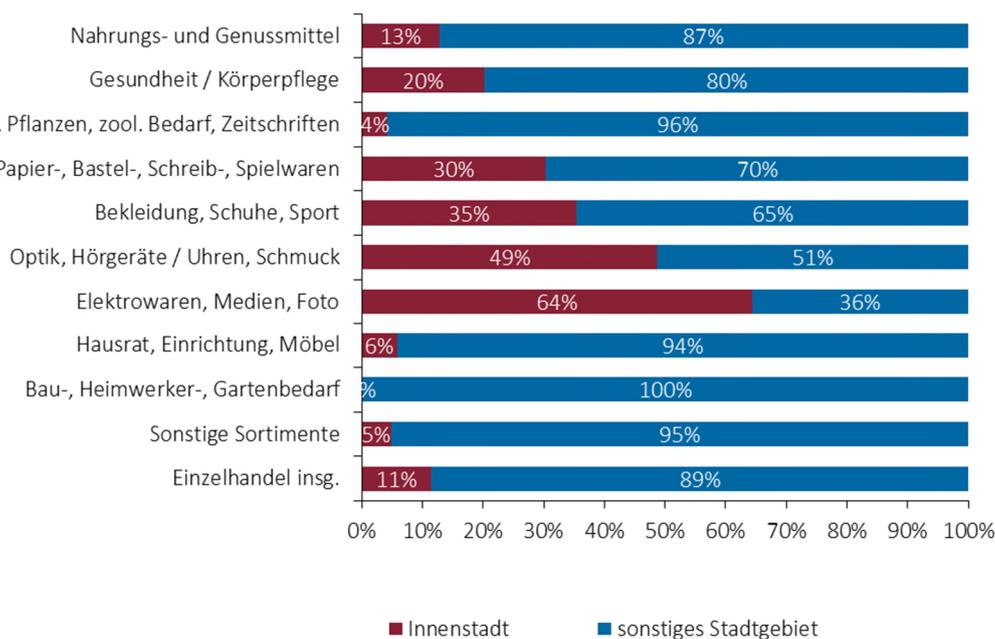
\*\* bereinigte Werte, d. h. Umsätze der Lebensmittelmärkte sowie des Drogeriefachmarktes (> 600 m² VK) aufgeteilt.

\*\*\* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2022 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

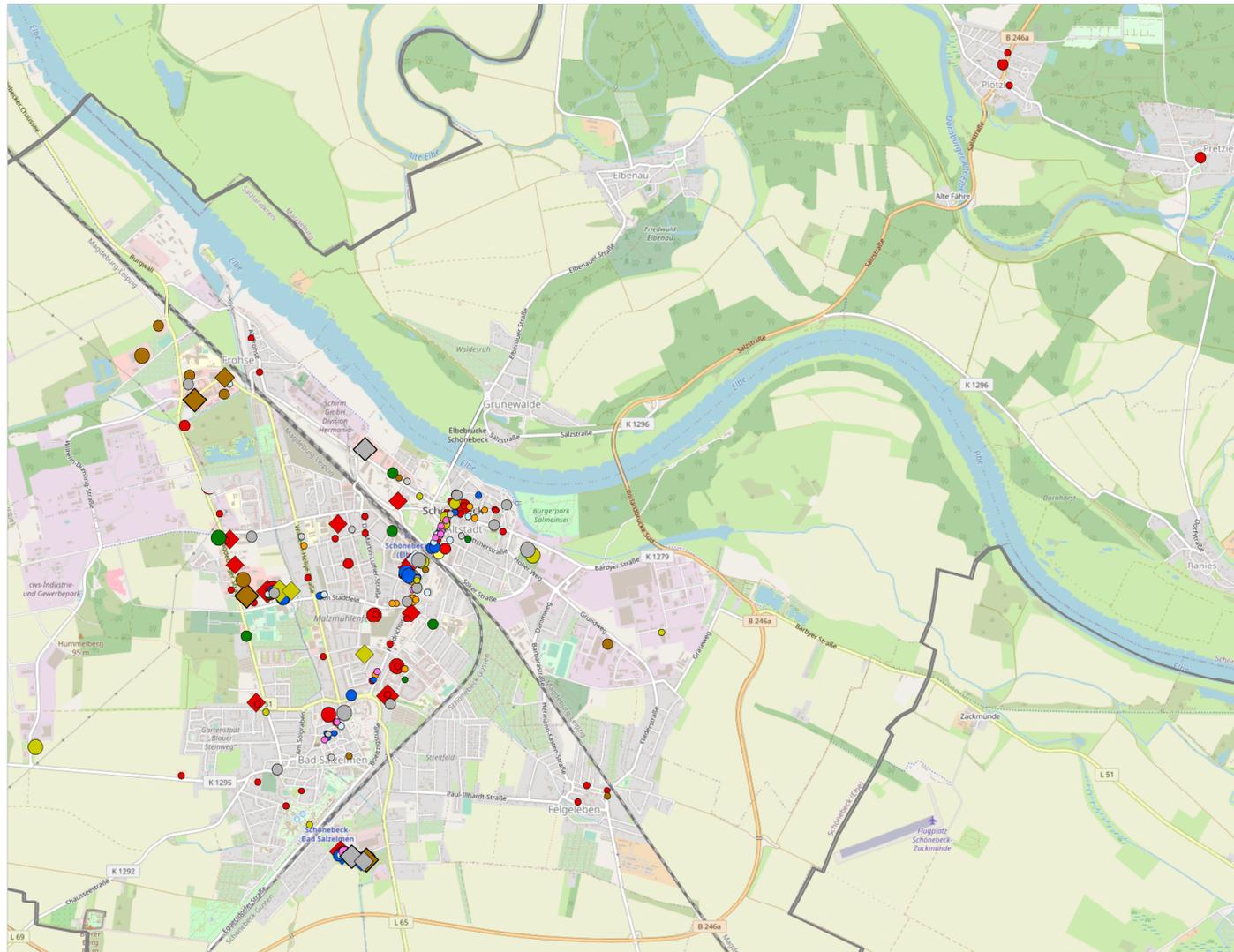
Als Magnetbetriebe fungieren hier neben Rewe und Aldi im Lebensmittelbereich u. a. Rossmann, Euronics und Kik (vgl. Karte 2). Abgerundet wird das Angebot durch vorrangig inhabergeführte kleinflächige Geschäfte (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Bekleidung, Optik (vgl. Abbildung 6). Der Großteil der zentrenprägenden Branchen wird im Wesentlichen durch kleinteiligen Einzelhandel gestellt.

**Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)**



Quelle: GMA Erhebungen und Berechnungen 2022

**Karte 2: Einzelhandelsbesatz im Schönebecker Stadtgebiet**



**Legende**

**Verkaufsflächengröße**

- ◇ über 1.500 m<sup>2</sup> VK
- ◇ 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
- unter 100 m<sup>2</sup> VK

**Sortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

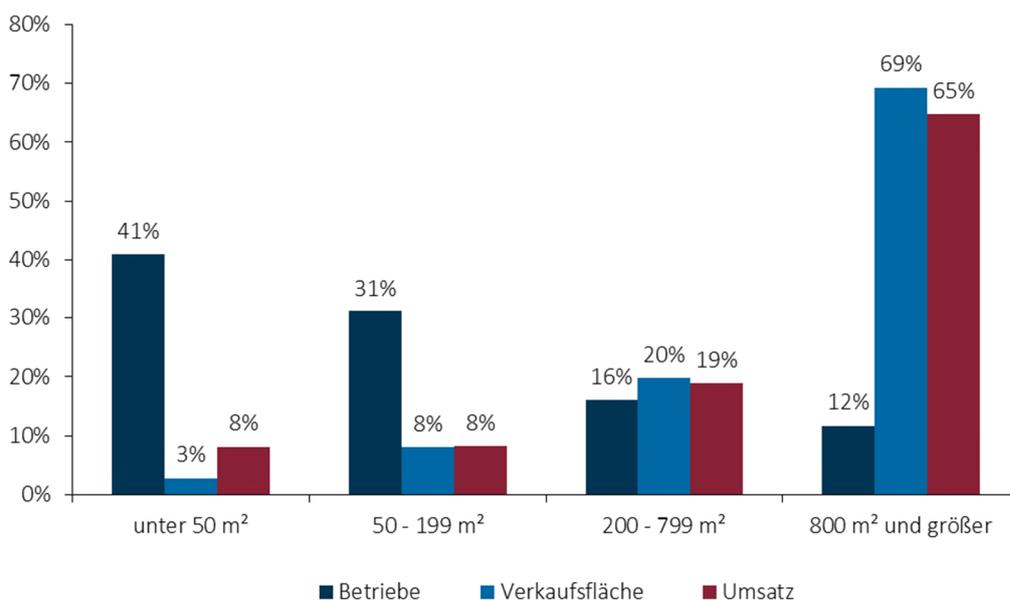
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende;  
GMA-Bearbeitung 2022

Im Kernstadtbereich befinden sich nahezu alle erfassten Einzelhandelsbetriebe, lediglich vereinzelte Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich befinden sich in den räumlich abgesetzten Ortsteilen von Schönebeck.

Die **Betriebsgrößenstruktur** im Stadtgebiet von Schönebeck weist einen Mix aus hauptsächlich kleineren und großflächigen (> 800 m<sup>2</sup> VK) Betrieben auf (vgl. Abbildung 7). Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe in Schönebeck liegt bei rd. 370 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt von ca. 250 m<sup>2</sup> und ist auf die zahlreichen großflächigen Betriebe v. a. in dezentralen Lagen zurückzuführen.

In einer Detailbetrachtung verfügen ca. 41 % der Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 7). Die Betriebe stellen allerdings nur einen kleinen Verkaufsflächenanteil von 3 % dar. 12 % der Betriebe weisen Verkaufsflächen mit mindestens 800 m<sup>2</sup> auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt allerdings bei 69 % des Gesamtbestandes. Demgegenüber vereinen die Verkaufsflächen mittlerer Größe (200 – 799 m<sup>2</sup>) mit rd. 16 % der Betriebe insg. 20 % der Verkaufsfläche auf sich. Darüber hinaus umfassen ca. 31 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 50 und 199 m<sup>2</sup>, welche 8% der gesamten Verkaufsfläche beanspruchen.

**Abbildung 7: Betriebsgrößenstruktur in Schönebeck**



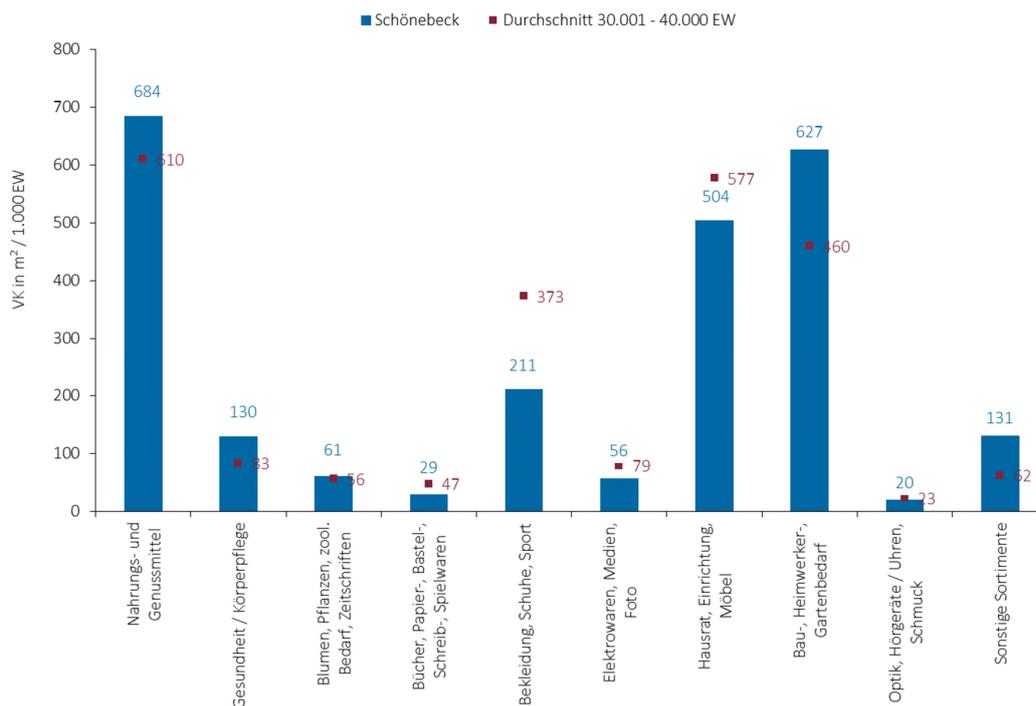
Quelle: GMA Erhebungen und Berechnungen 2022

Die **vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern** ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Schönebeck. Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese Analyse der Verkaufsflächen ist durch eine Bewertung der Nachfrage zu ergänzen, womit die Kaufkraft und deren Bindung als Beurteilungskriterium nach Branchen determiniert werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

Die in Schönebeck vorhandene Verkaufsfläche entspricht einer **Verkausflächenausstattung** von ca. 2,4 m<sup>2</sup> je Einwohner. Diese Kennziffer ist im Vergleich zur GMA-Kennziffer<sup>16</sup> für Städte zwischen 30.001 und 40.000 Einwohner (rd. 2,3 m<sup>2</sup> / EW) als leicht überdurchschnittlich zu werten.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Schönebeck zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer in mehreren Branchen Abweichungen (sowohl niedriger als auch höher) in der Verkaufsflächenausstattung bestehen. Die in diesem Zusammenhang deutlichsten Unterschiede zur GMA-Kennziffer bestehen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Schuhe / Sport, Gesundheit / Körperpflege, Bau-/ Heimwerker- und Gartenbedarf und sonstige Sortimente (vgl. Abbildung 8).

**Abbildung 8: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)**



Quelle: GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich“, Durchschnitt für Kommunen mit 30.001 – 40.000 Einwohnern.

Dies ist neben der flächenintensiven Ausstattung (u. a. Kaufland, E-Center, Toom Baumarkt, Hagebau) z. T. auf das Fehlen von größeren Magnetbetrieben in diesen Branchen zurückzuführen.

## 2. Veränderungen des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Schönebeck 2013 – 2022

Um den Einzelhandelsbestand in Schönebeck über einen längeren Zeitraum in seiner Entwicklung zu analysieren, können die mit dem Einzelhandelskonzept 2013 erfassten Daten herangezogen werden<sup>17</sup>. Durch abweichende Zuordnungen in einzelnen Sortimenten nach Branchen sowie mög-

<sup>16</sup> Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

<sup>17</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe), CIMA vom Mai 2013

licherweise auch Erfassungsmethoden (z. B. Zuordnung zu sonstigen Sortimenten sowie von Randsortimenten) können hier jedoch größere Unterschiede auftreten, sodass zwischen den Daten nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit besteht (s. Tabelle 3).

**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen in Zeitvergleich**

Branche	2013	2022	Differenz 2013 – 2022	
	VK in m <sup>2</sup> *	VK in m <sup>2</sup> **	VK in m <sup>2</sup>	in %
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>20.235</b>	<b>21.108</b>	<b>873</b>	<b>4,3</b>
Gesundheit, Körperpflege	3.650	3.998	348	9,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	6.915	6.509	-406	-5,9
Elektrowaren, Medien, Foto	2.665	1.737	-928	-34,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	18.137	19.353	1.216	6,7
Sonstige Sortimente ***	14.086	22.955	8.869	63,0
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>45.453</b>	<b>54.552</b>	<b>9.099</b>	<b>20,0</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>65.688</b>	<b>75.660</b>	<b>9.972</b>	<b>15,2</b>

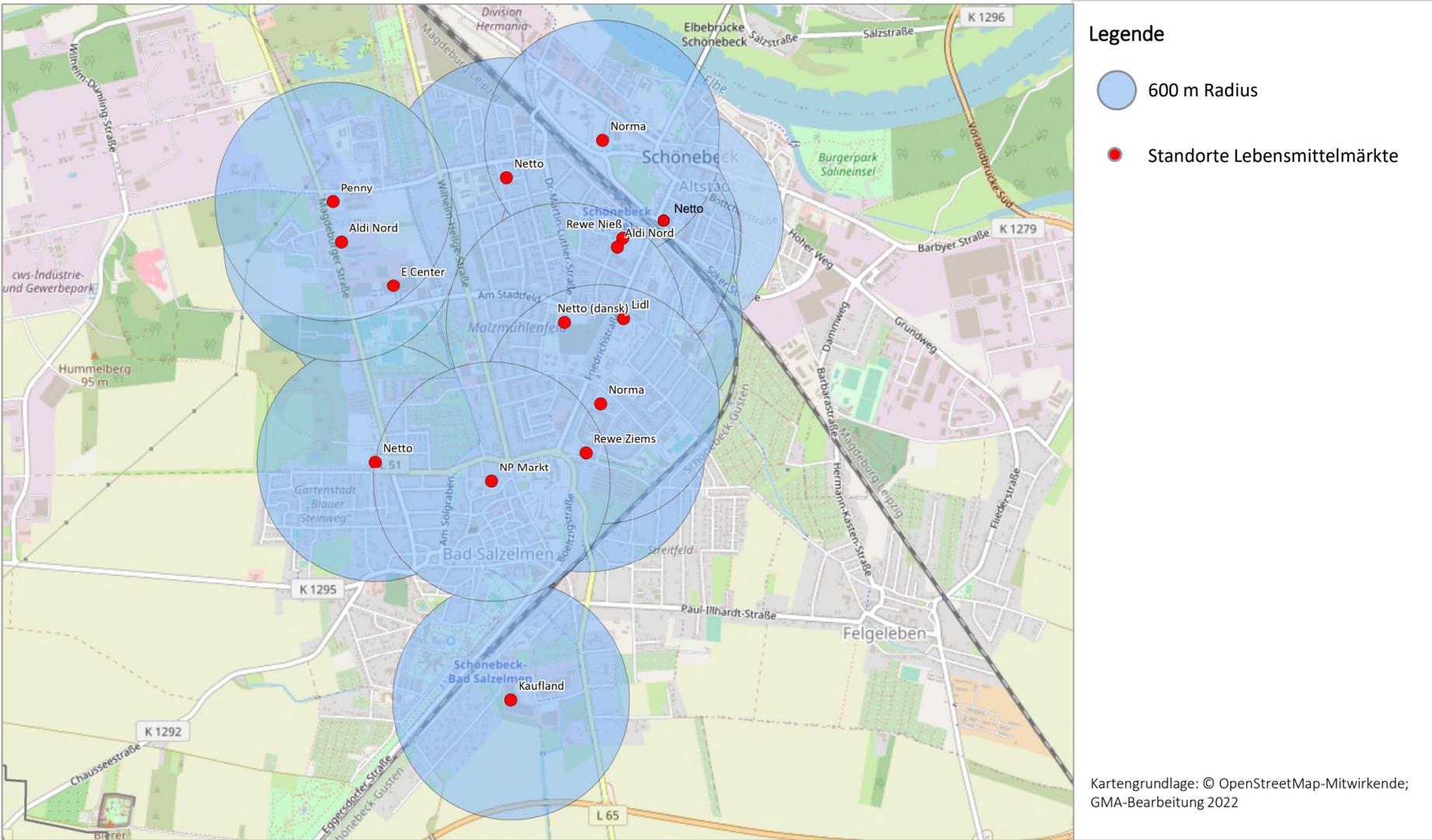
\* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen aufgeteilt \*\* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen der Mehrbranchen- unternehmen (> 600 m<sup>2</sup> VK) aufgeteilt \*\*\* sonstige Sortimente: Optik / Uhren, Schmuck, Sportgeräte, Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften, Bücher, Schreib- / Spielwaren Hausrat, Einrichtung, Möbel, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchsgüter)

GMA-Darstellung und Berechnungen 2022

Aus einer **Gesamtschau** lassen sich zumindest folgende Erkenntnisse in der Entwicklung der Einzelhandelsflächen für Schönebeck ableiten:

- / Die Gesamtverkaufsfläche ist seit 2013 um rd. 9.970 m<sup>2</sup> gestiegen, was einem Zuwachs von ca. 15,2 % entspricht.
- / Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** ist ein leichtes Wachstum seit 2013 zu verzeichnen. Die Verkaufsfläche stieg um rd. 870 m<sup>2</sup> bzw. ca. 4,3 % an, was mit Verkaufsfächenerweiterungen bzw. Neueröffnungen (z. B. Penny, Welsleber Straße) zu erklären ist. Auch in den Branchen **Gesundheit / Körperpflege** sowie **Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf** ist ein Verkaufsflächenanstieg festzustellen. Hierbei ist auf die unterschiedliche Erhebungsmethodik hinzuweisen, da 2013 z. B. bei den Drogeriefachmärkten keine Teilsortimente angegeben wurden und die gesamte VK in den Sortimentsbereich Gesundheit, Körperpflege eingegangen ist. Bei **Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf** weisen die zwei größten Anbieter Hagebaumarkt und toom Baumarkt größere Verkaufsflächen auf.
- / Bei **sonstigen Sortimenten**, in denen aufgrund der unterschiedlichen Sortimentszuteilungen eine Vielzahl von Branchen subsummiert ist, ist ein Zuwachs von ca. 63 % zu registrieren.
- / Verkaufsflächenrückgänge sind bei **Bekleidung / Schuhe / Sport** (ca. 5,9 %) sowie in großem Maße bei **Elektrowaren / Medien / Foto** (ca. 34,9 %) zu verzeichnen. Hier ist auf den deutlich geringeren Anteil an entsprechenden Teilsortimenten u. a. bei E-Center, toom Baumarkt sowie dem Hagebaumarkt hinzuweisen.

**Karte 3: Nahversorgungssituation in Schönebeck (Status quo-Situation)**



### 3. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)

Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes** im Lebensmittelbereich in Schönebeck zeigt in rein quantitativer Hinsicht insgesamt eine **überdurchschnittliche Angebotssituation**. So liegt die Verkaufsflächenausstattung mit ca. 775 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner deutlich oberhalb des Durchschnittswertes von rd. 610 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner. Neben Kaufland existieren noch das E-Center (Edeka), zwei Rewe-Supermärkte sowie elf weitere Discounter im Stadtgebiet. Mit den genannten Märkten bzw. Betriebstypen ist in qualitativer Hinsicht eine **ausgewogene Angebotssituation** zu konstatieren. Jedoch ist die Verkaufsflächendimensionierung einiger Märkte als zu klein gemäß derzeitiger Anforderungen einzustufen (z. B. Discounter < 800 m<sup>2</sup> VK).

Die **aktuelle räumliche Nahversorgungsstruktur** in Schönebeck ist in Karte 3 dargestellt. Hier wurden für die wesentlichen Lebensmittelmärkte Radien für ein sogenanntes Naheinzugsgebiet von ca. 600 m angesetzt. Bei der gewählten Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte noch fußläufig von Kunden u. a. aus dem Wohnumfeld aufgesucht werden. Damit ist für weite Teile der Kernstadt Schönebeck eine **nahezu flächendeckende Nahversorgung** gewährleistet. Weniger stark versorgte Gebiete bestehen hier in den kernstädtischen Randbereichen (v. a. Süden, Südosten).

Für das **ländlich geprägte Stadtgebiet (Ortsteile nördlich der Elbe)** ist keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln vorhanden. Lediglich kleinteilige Anbieter (Lebensmittelhandwerk) ergänzen hier im Ausnahmefall die Nahversorgung. Diese Aufgabe übernehmen die Märkte der Kernstadt.

Darüber hinaus sind weitere, hauptsächlich **kleinere Lebensmittelanbieter** (u. a. Obst- / Gemüsegeschäfte, Spezialanbieter, Bäckereien, Fleischereien, Getränkemarkte, Tankstellenshops) mit Sonderfunktion hinsichtlich der Nahversorgung ansässig.

### 4. Nachfragesituation

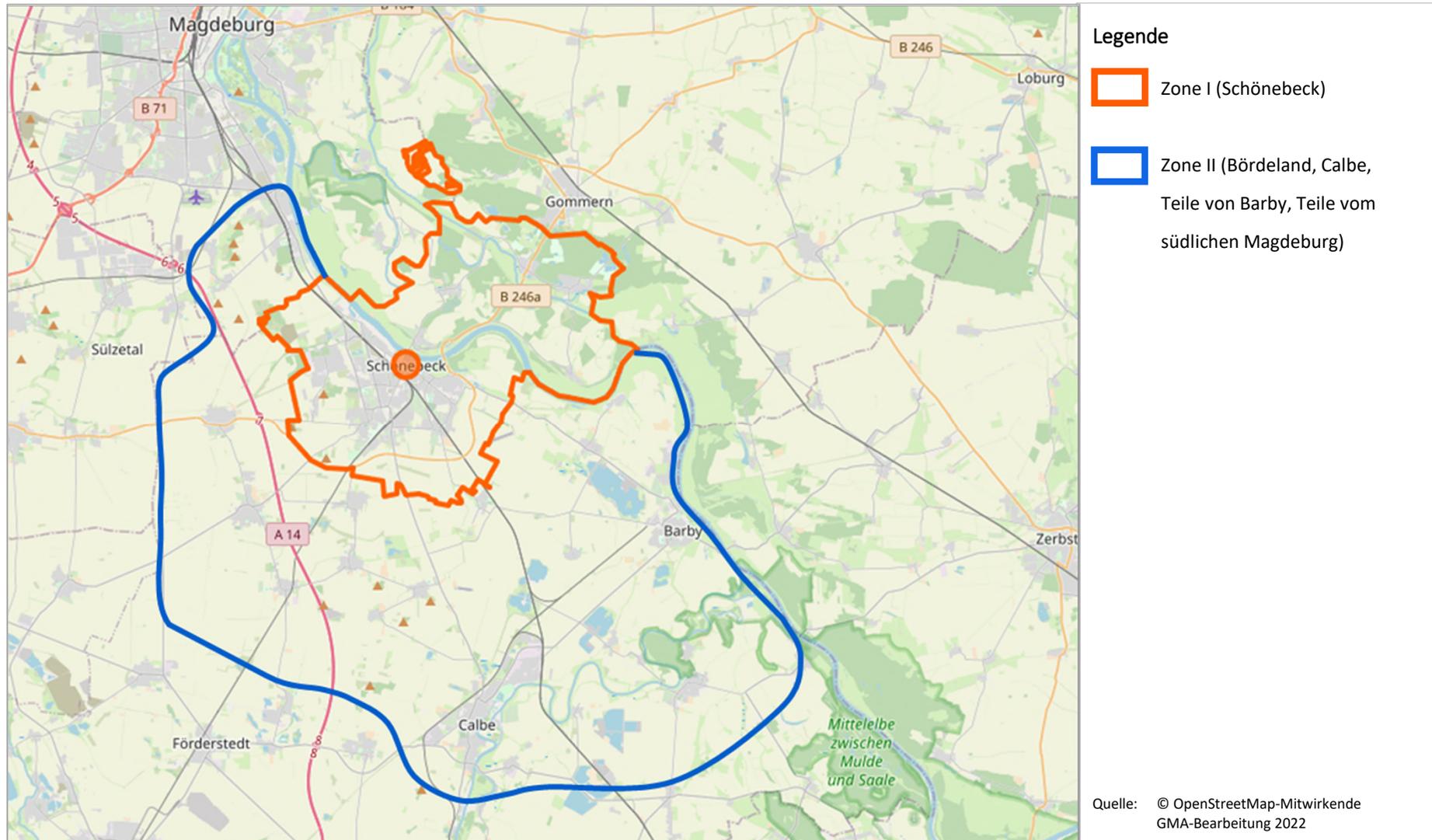
#### 4.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schönebeck

Die **Abgrenzung des Marktgebietes bzw. Einzugsgebietes für den Einzelhandelsstandort Schönebeck** stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Einer abnehmenden Kaufkraftbindung und einer Relativierung der Einwohnerzahlen wird einerseits durch eine **Zonierung** des Einzugsgebietes und andererseits durch entsprechende Marktanteile in der Umsatzberechnung Rechnung getragen.

Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Schönebeck wurden **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// Angebotssituation in Schönebeck
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Schönebeck und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Schönebeck und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte.

#### Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schönebeck



Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Schönebeck, der regionalen Wettbewerbssituation und den geographischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung neben dem **Schönebecker Stadtgebiet** auch auf die im Süden angrenzenden Kommunen erstreckt.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel in Schönebeck folgendes Marktgebiet abgrenzen (vgl. Karte 4):

Bereich		Einwohner
Zone I	Stadtgebiet Schönebeck	30.850
Zone II	Bördeland, Calbe (Saale), Teile von Barby (Saale), Teile vom südlichen Magdeburg	32.440
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>		<b>62.290</b>

Quelle: Stadt Schönebeck und Stadt Magdeburg, Stand jeweils 31.12.2021 und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 30.06.2021; Ca.-Werte gerundet.

Somit leben im Schönebecker Marktgebiet insg. rd. 62.290 Personen. In der Zonierung des Einzugsgebietes kommt die abnehmende Kundenorientierung auf den Einzelhandelsstandort zum Tragen, dessen Bestand sich nahezu ausschließlich auf die Kernstadt von Schönebeck konzentriert. Rd. 50 % der Einwohner stammen dabei aus Schönebeck selbst.

Das Marktgebiet wird v. a. durch das Einzugsgebiet des Magdeburger Einzelhandels im Norden und Dessau-Roßlau im Südosten begrenzt. Magdeburg als Landeshauptstadt verfügt dabei selbst über ausgeprägte Einzelhandelsstrukturen und ist als direkter Wettbewerbsstandort im Hinblick auf die Einzugsgebietsabgrenzung für Schönebeck zu werten, wenngleich Teile des südlichen Stadtgebietes aufgrund der direkten Anbindung an Schönebeck eher zu dessen Einzugsgebiet gehören. Auch der Einzelhandelsstandort Dessau-Roßlau erschließt sein Marktgebiet und begrenzt die Kaufkraftabschöpfung des Schönebecker Einzelhandels in Richtung Südosten hin.

In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, v. a. durch Touristen und Pendler, auszugehen (Streuumsätze).

## 4.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Schönebeck

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland **derzeit bei ca. € 6.370**.

Davon entfallen auf

- /// Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.445 p. a.
- /// Nichtlebensmittel ca. € 3.925 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Schönebeck liegt dieser mit 86,7 deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt<sup>18</sup>. Die Gemeinden des Marktgebietes verfügen ebenfalls über teils deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten.

<sup>18</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2020: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen im gesamten **Marktgebiet von Schönebeck** von

**ca. 352,5 Mio. €.**

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für Schönebeck und das zugewiesene Marktgebiet wie in Tabelle 4 dargestellt.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Schönebeck in Mio. €**

Be- darfs- bereich	Branchen	Zone I	Zone II	Marktgebiet insg.
		in Mio. €		
kurzfristig	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>65,4</b>	<b>69,9</b>	<b>135,3</b>
	Gesundheit, Körperpflege	12,5	13,3	25,8
	Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	5,4	5,7	11,1
mittel- fristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	6,7	7,2	13,9
	Bekleidung, Schuhe, Sport	19,7	21,1	40,8
langfristig	Elektrowaren, Medien, Foto	15,3	16,3	31,6
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	16,8	17,9	34,7
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	14,3	15,2	29,5
	Optik / Uhren, Schmuck	4,3	4,6	8,9
	Sonstige Sortimente*	10,1	10,8	20,9
	<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>105,1</b>	<b>112,1</b>	<b>217,2</b>
	<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>170,5</b>	<b>182,0</b>	<b>352,5</b>

\* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

### 4.3 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Einzelhandel in Schönebeck vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in Schönebeck mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Schönebeck mit dem Kaufkraftpotenzial in Schönebeck lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

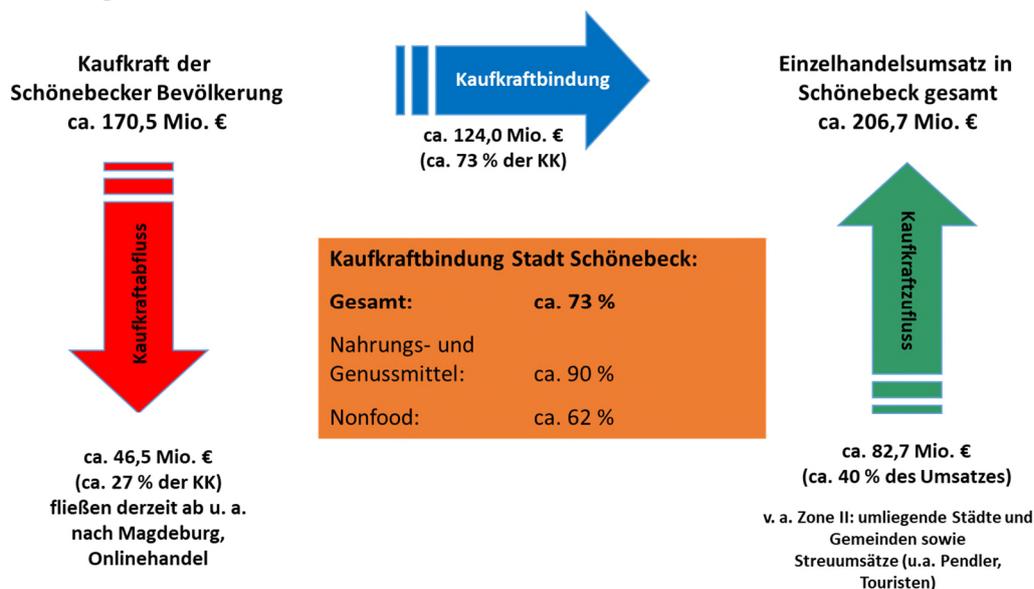
Für den Einzelhandel in Schönebeck insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar (vgl. Abbildung 9)<sup>19</sup>:

<sup>19</sup> ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

- ca. 170,5 Mio. €    Kaufkraft der Wohnbevölkerung der Stadt
- ca. 46,5 Mio. €    Kaufkraftabfluss in Umland bzw. andere Städte und Regionen, d. h. ca. 124,0 Mio. € Kaufkraft der Wohnbevölkerung werden gebunden (ca. 73 %)
- +    ca. 82,7 Mio. €    Kaufkraftzufluss (von auswärtigen Kunden)
- =    ca. 206,7 Mio. €    Umsatz der Stadt Schönebeck.

Der Einzelhandel in Schönebeck insgesamt bindet gegenwärtig rd. 73 % der vorhandenen Kaufkraft. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch zum Teil große Unterschiede. Kaufkraftzuflüsse sind v. a. aus dem südlichen Umland sowie von außerhalb (z. B. Berufspendler oder Touristen) zu erwarten und tragen zum Umsatz des Schönebecker Einzelhandels bei.

**Abbildung 9: Kaufkraftströme in Schönebeck**



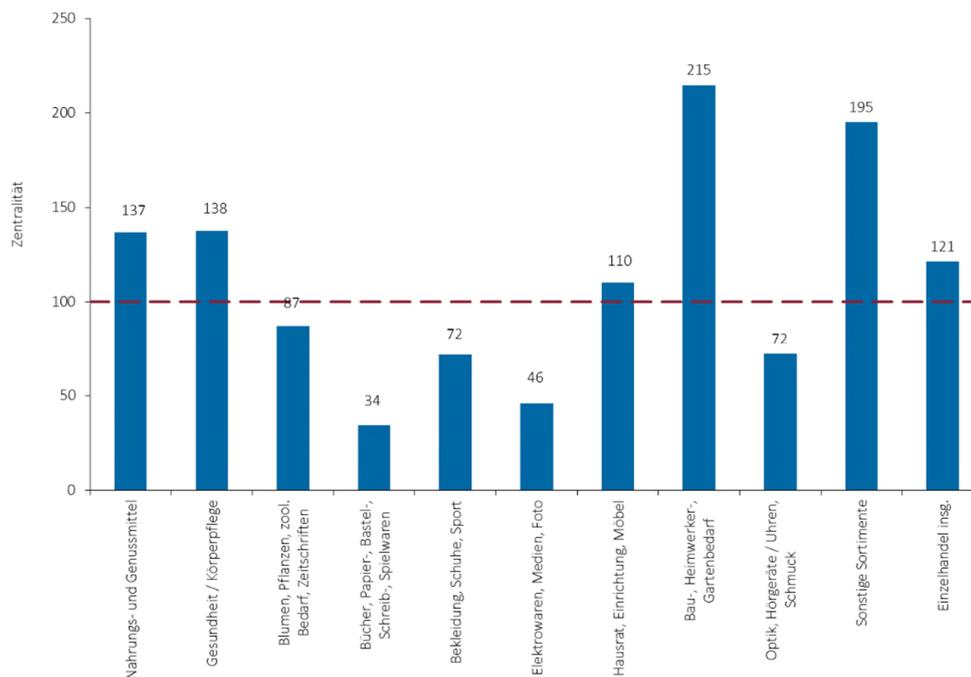
GMA-Berechnungen und -Darstellung 2022

#### 4.4 Einzelhandelszentralität

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität<sup>20</sup> zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Schönebeck insgesamt höhere Umsätze getätigt werden. Die **Einzelhandelszentralität** von **insgesamt 121** deutet per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse nach Schönebeck hin (vgl. Abbildung 10).

<sup>20</sup> Die Einzelhandelszentralität stellt den in Schönebeck getätigten Einzelhandelsumsatz der in Schönebeck der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 10: Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Schönebeck



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation  
GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, gerundet)

In der branchenbezogenen Betrachtung ist für die Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Hausrat, Einrichtung, Möbel, Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf sowie sonstige Sortimente eine überdurchschnittliche Zentralität zu verzeichnen. In den übrigen Bereichen liegen die Zentralitätswerte leicht bis deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts. Somit wird Schönebeck seiner Versorgungsfunktion als Mittelzentrum in quantitativer Hinsicht v. a. im kurzfristigen Bedarf gerecht. Der Daseinsvorsorge mit einer auch regionalen Bedeutung sollte jedoch mit einer höheren Zentralität, insbesondere in den Branchen des mittelfristigen Bedarfs einhergehen. Hier besteht also noch entsprechendes Potenzial in den Verkaufsflächen-Angeboten.

### III. Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Schönebeck

#### 1. Übergeordnete Faktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen

Als zentraler Veränderungsfaktor der Einzelhandelsentwicklung ist die **Digitalisierung** herauszustellen: Die Folgen sind vor allem im Nonfood-Segment bei den zentrenprägenden Sortimenten offensichtlich. So zählen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby zu den Sortimentsbereichen, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben. Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG) zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Seit 2020 expandieren Lebensmittellieferdienste wie Gorillas oder Flink in deutschen Großstädten, in denen sie Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.

Als rahmensetzende Bedingung zur Prognose der Nachfrage zeigt der **Onlinehandel** auch in Zukunft ungebrochen hohe Zuwachsraten. Diese schlagen sich nicht nur in den etablierten Sortimentsbereichen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby nieder, sondern zunehmend auch bei den Themen Heimwerken & Garten, Wohnen & Einrichten oder Spezialartikeln aller anderen Warengruppen. Befördert wird der Onlinehandel durch eine zunehmende Internetaffinität aller Altersgruppen, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie dem wachsenden technischen Ausstattungsgrad (PCs, Laptops, Notebooks, Tablets). Hinzu kommen die flächendeckende und intensive Nutzung von Smartphones und die damit verbundenen Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten.

Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Entwicklungen ist auch für den Handelsstandort Schönebeck davon auszugehen, dass sich die Marktanteile des Onlinehandels weiter erhöhen werden – mit entsprechenden Effekten auf den stationären Handel bzw. die Flächennachfrage. In welchem Umfang sich der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel vor allem aufgrund logistischer Entwicklungen verändern wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Fest steht jedoch, dass neben den möglichen Rückwirkungen auf die Nachfrage nach stationärer Handelsfläche vor allem die Nachfrage nach Verkehrs- und Logistikflächen eine mindestens gleich starke Relevanz besitzen dürfte. Konkrete Prognosen zu möglichen Auswirkungen des Onlinehandels auf die stationäre Flächennachfrage sind aktuell jedoch unseriös.

Verstärkt wird die rückläufige Flächennachfrage zusätzlich durch die **Corona-Pandemie**. Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Instituts für Handelsforschung (IFH) gehen davon aus, dass kurzfristig rd. 50.000 Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus dem Markt ausscheiden könnten. Dies träfe vor allem innenstadtrelevante Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel sowie die Elektrobranche (vor allem Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Onlineaffinität unterworfen. Wenngleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln

wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächennachfrage die Möglichkeit, vermeintlich „neue“ Nutzungen in die Innenstädte zu bringen. Denkbar ist hierbei vor allem eine Nutzungsverschiebung in Richtung Wohnen und Arbeiten sowie Raum für experimentelle Ansätze (z. B. Pop-up-Stores, kreative Zwischennutzungen). Als zielführend werden dabei integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie dem der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer, Mieter, Kunden, Politik & Verwaltung) zusammenbringen.

## 2. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose

Für den Zeitraum der vergangenen Dekade ist für die Stadt Schönebeck – wie in Kapitel I. 6. dargestellt – eine **abnehmende Bevölkerungsentwicklung** (-4,7 %) zu konstatieren. Gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen Anhalt wird bis zum Prognosehorizont 2035 eine **weitere Abnahme der Einwohnerzahl** auf rd. 25.770 prognostiziert (-16,5 %).

Die **Entwicklung der Kaufkraftvolumina** in der Stadt Schönebeck bis zum Jahr 2035 ist vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, sodass Vorausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können. Nicht zuletzt die Entwicklung des Onlinehandels wird hier in einzelnen Branchen zu strukturellen Veränderungen führen. Trotz zukünftig steigender Pro-Kopf-Ausgabewerte ist kaum davon auszugehen, dass die Zuwachsraten die demographische Entwicklung im Schönebecker Marktgebiet voll kompensieren können. Somit wird sich der Einzelhandel in Schönebeck zukünftig in einem **kaufkraftseitig angespannten Umfeld** behaupten müssen, wobei die einzelnen Branchen davon unterschiedlich betroffen sein werden. Daher sind besondere Anstrengungen vonnöten, um die Kaufkraftbindung im zugeordneten Versorgungsbereich zu halten bzw. zu erhöhen.

## 3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Entsprechend der Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Schönebeck und im Abgleich mit Entwicklungspotenzialen aus der Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose, der Ableitung von allgemeinen Entwicklungstrends im Verbraucherverhalten sowie den standortbezogenen Faktoren können branchenbezogene Szenarien aufgezeigt werden. Diese verbalen Einschätzungen erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können auch keine quantitativen Entwicklungskorridore benennen. Dies verbietet mittlerweile auch die Europäische Gesetzgebung sowie die Komplexität der Einflussfaktoren zur Bestimmung von detaillierten Flächenpotenzialen. Schließlich ist bei der Entwicklung der Gesamtkaufkraft (s. Kapitel III.2) kaum von positiven Entwicklungspotenzialen in den einzelnen Branchen auszugehen. Vordergründig spielen also **strukturelle Konsolidierungen in Bezug auf die Erhaltung und Stärkung einzelner Betriebstypen, Standorte bzw. Lagen und zentraler Versorgungsbereiche eine gewichtige Rolle zur Erhaltung und Stärkung der gesamten Einzelhandelsstrukturen.**

Branchenbezogene Einzelanmerkungen sind mit nachfolgender tabellarischer Übersicht aufgeführt.

**Tabelle 5: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale**

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Handlungsbedarf
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>quantitativ hohes und qualitativ angemessenes Angebot</b> mit nahezu flächendeckender wohnnaher Versorgung (bis auf südliches bzw. südöstliches Randgebiet)</li> <li>/// Kaufland, E-Center, zwei Supermärkte, mehrere Discounter, mit teils nicht mehr marktgängiger Verkaufsfläche innerhalb des Stadtgebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung und Erhalt der wohnortnahen Versorgung</li> <li>/// Modernisierung von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf prüfen</li> </ul>
<b>Gesundheit, Körperpflege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// neben zwei Drogeriefachmärkten (dm, Rossmann) mehrere Apotheken und Sanitätshäuser vorhanden</li> <li>/// zudem Randsortimente in Lebensmittelmärkten für flächendeckende Versorgung vorhanden</li> <li>/// <b>quantitativ angemessenes Angebot</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// kein Handlungsbedarf</li> </ul>
<b>Blumen, zoologischer Bedarf / Zeitschriften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// im Bereich Schnittblumen mehrere Fachgeschäfte vorhanden</li> <li>/// im zool. Bedarf drei größere Spezialanbieter (Fressnapf, Tier Total Trend Zoo Center, Zoohaus Wiesner) vorhanden, weiteres Angebot über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte</li> <li>/// <b>quantitativ angemessenes Angebot</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// kein akuter Handlungsbedarf</li> <li>/// Konzentration auf Bestandssicherung / -optimierung</li> </ul>
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>quantitativ unterdurchschnittliches Angebot</b></li> <li>/// bis auf Kiosk und ein Spezialanbieter kein weiterer Anbieter ansässig</li> <li>/// weiteres Angebot über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Konzentration auf Bestandssicherung und -optimierung v. a. der Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen</li> <li>/// ggf. Angebotsausweitung</li> </ul>
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// neben kleinen inhabergeführten Geschäften auch Filialisten (AWG, Woolworth, Kik, Takko, mister*lady) nur z. T. in der Innenstadt, Verkaufsflächenschwerpunkt außerhalb der ZVB</li> <li>/// bei Sportwaren kein Anbieter ansässig, zwei Schuhmärkte vorhanden</li> <li>/// <b>quantitativ durchschnittliches Angebot</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestandssicherung und -optimierung v. a. Stärkung des Angebotes in der Innenstadt</li> <li>/// kein Ausbau von Betrieben der Branchen Bekleidung, Schuhe, Sport in dezentralen Standortlagen</li> </ul>
<b>Elektrowaren, Medien, Foto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// derzeit ein Fachmarkt im Bereich Elektrowaren (Euronics XXL) sowie mehrere kleinere Fachgeschäfte mit unterschiedlichen Sortiments- und Dienstleistungsangebote ansässig</li> <li>/// <b>insgesamt unterdurchschnittliche Zentralität, u. a. durch Onlinehandel*</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung des Bestandes, ggf. Stärkung und Ausweitung des Angebotes mit Vorrang der Innenstadt</li> </ul>
<b>Hausrat, Einrichtung, Möbel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// größte Anbieter Möbel Boss und Jysk sowie ergänzende Fachgeschäfte mit differenzierten Sortimenten</li> <li>/// <b>quantitativ unterdurchschnittliches Angebot</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung des vorhandenen Bestandes</li> <li>/// kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>
<b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Toom Baumarkt und Hagebau Markt als größte Anbieter sowie spezialisierte Fachmärkte (u. a. Gärtnereien, Baubedarf) und kleinere Anbieter</li> <li>/// <b>quantitativ überdurchschnittliches Angebot</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Sicherung des vorhandenen Bestandes</li> </ul>
<b>Optik, Uhren / Schmuck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// mehrere Fachgeschäfte, quantitativ und qualitativ <b>durchschnittliche Ausstattung</b></li> <li>/// räumliche Konzentration auf die Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>
<b>sonstige Sortimente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// mehrere Fachgeschäfte mit differenziertem Angebot (Fahrrad, Trödel, An- und Verkauf) sowie v. a. größere Sonderpostenmärkte (z. B. Jawoll, Repo Restpostenmarkt, Action, Pfennigpfeiffer, Tedi, Mäc Geiz)</li> <li>/// <b>quantitativ überdurchschnittliches Angebot</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>

GMA-Darstellung 2022, \* die unterdurchschnittliche Zentralität ist u. a. auf den Onlinehandel zurückzuführen. Diese Branchen sind sehr online-affin.

## IV. Einzelhandelskonzept für Stadt Schönebeck

Zur **Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schönebeck** stellt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 die künftige Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dar.

### 1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

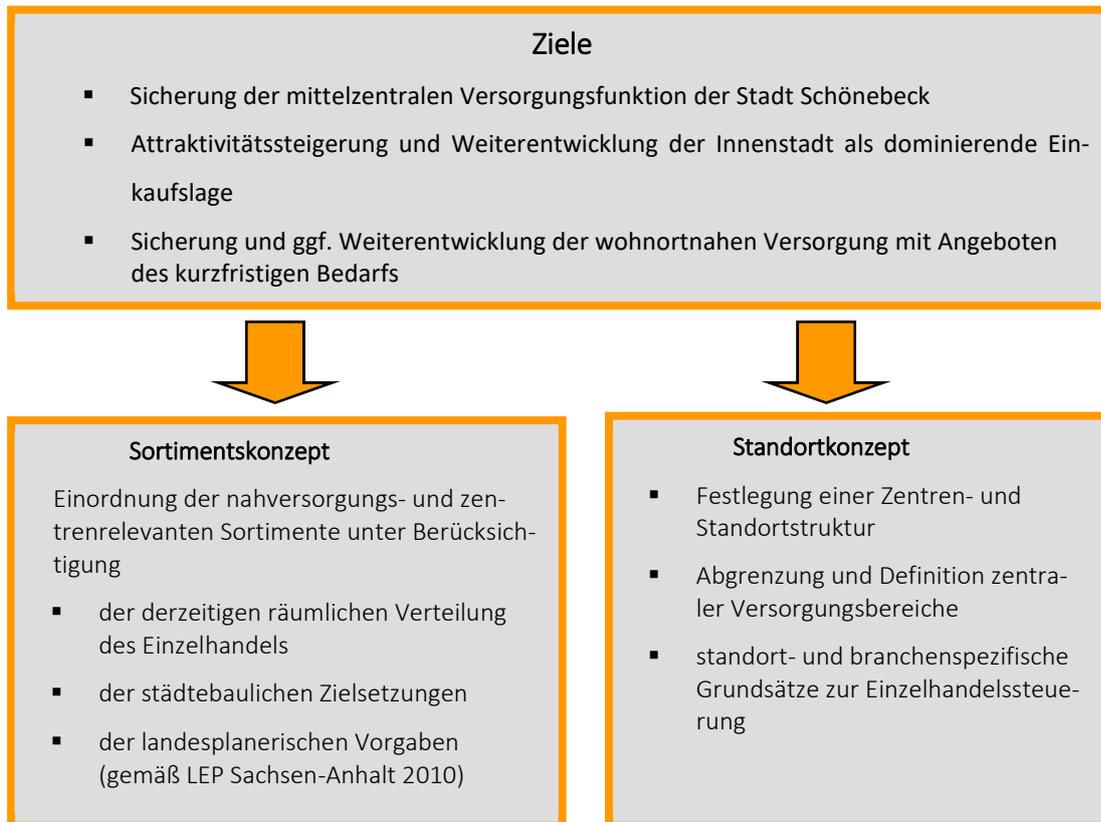
Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren (vgl. Abbildung 11):

- /// Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion** der Stadt Schönebeck
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- /// Schutz und Stärkung der Innenstadt** als dominierende Einkaufslage
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
- /// Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung** mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
  - Stärkung der Innenstadt auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zur Versorgung der Einwohner im gesamten Stadtgebiet
  - Sicherung und Stärkung des Nebenzentrums sowie der beiden Nahversorgungszentren durch Erhalt und Ausbau des v. a. nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
  - Sicherung der Nahversorgungsstandorte für eine stabile nachhaltige wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung
  - Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine

- /// Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Abbildung 11: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2022

## 2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die **branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung** bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotsscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollen sich diese Angebote in räumlicher

Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese **Sortimente sind als nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.

- /// Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

## 2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- /// Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- /// Flächenbedarf
- /// Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- /// städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Schönebeck
- /// räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- /// Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen
- /// für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- /// geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- /// Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- /// Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- /// die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- /// die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- /// bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- /// hohe Flächenansprüche bestehen
- /// die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- /// eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- /// keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- /// sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

Tabelle 6: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
2. Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
3. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
4. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
5. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
6. Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	Städtebauliche Zielsetzungen, Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt / in den zentralen Versorgungsbereichen

GMA-Darstellung 2022

- Das erste Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrenrelevanz deutlich eingeschränkt ist.
- Das zweite Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.
- Als drittes Kriterium gibt die **„Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt“** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.
- Das vierte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität (z. B. „Filialisten“) tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- Als fünftes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt in der Regel die Intensität von Kopplungskäufen ab.
- Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Schönebeck bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

## 2.2 Schönebecker Sortimentsliste

Mit nachfolgender Tabelle 7 erfolgt die Festsetzung der Schönebecker Sortimentsliste, womit die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Schönebeck festgelegt wird. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Schönebeck orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Demgegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als unkritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Möbel oder Baumärkte meist auch zentrenrelevante Sortimente als Untersortimente führen. Diese bleiben dann weiterhin den Regelungen nach deren Zentrenrelevanz unterworfen.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung von konkreten örtlichen Gegebenheiten in Schönebeck den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Tabelle 7). Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die **positive Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- /// die **negative Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Schönebeck zukünftig gesteuert werden kann. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

Tabelle 7: Schönebecker Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
// Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren	// Eisenwaren, Werkzeuge
// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren	// Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
// Arzneimittel und apothekenübliche Waren	// Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
// Zeitungen, Zeitschriften, Lotto / Toto	// Farben, Lacke, Tapeten
// Schnittblumen	// Holz, Bauelemente
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	// Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör
// Sanitärwaren, Medizinisch-orthopäd. Artikel	// Gartenmöbel
// Bücher, Papier- /Schreibwaren, Schulbedarf	// Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör
// Spielwaren, Bastelartikel	// Matratzen, Bettwaren
// Bekleidung, Wäsche	// Teppiche, Bodenbeläge
// Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	// Campingartikel
// Baby-/ Kinderartikel	// Sportgroßgeräte
// Schuhe, Lederwaren	// Auto- / Motorradzubehör
// Arbeitsbekleidung	// Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
// Sportbekleidung/-schuhe, kleinvol.Sportartikel	// Fahrrad / Zubehör
// Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	// Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf
// Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen	// Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
// Antiquitäten	// Elektrogroßgeräte
// Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche	
// Uhren, Schmuck, Silberwaren	
// Foto / Zubehör, Optik, Akustik, Hörgeräte	
// Musikalien, Münzen, Briefmarken	
// Computer / Zubehör, Telekommunikation	
// Heimtextilien, Gardinen / Zubehör	
// Lampen / Leuchten	
// Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf	

\* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der ZVB nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. **rot – im Konzept von 2013 als nicht zentrenrelevant eingestuft**

GMA-Übersicht 2022

### 3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Schönebeck als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die bestehenden Einkaufslagen in Schönebeck in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

#### 3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:<sup>21</sup>

- / **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hier nach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden. Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 BauGB ist seit 2013 möglich.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als **unbestimmter Rechtsbegriff** eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

<sup>21</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW<sup>22</sup> im Jahr 2006 verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht<sup>23</sup> (BVerwG) bestätigt wurden.

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus:

*„.....sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.“ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.*

In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es:

*„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 III BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwGE 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 20. 11. 2006 – 4 B 50/06, BeckRS 2007, 20074). Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“ BVerwG, Urteil vom 17. 12. 2009 – 4 C 2/08.*

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Stadtzentrum), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

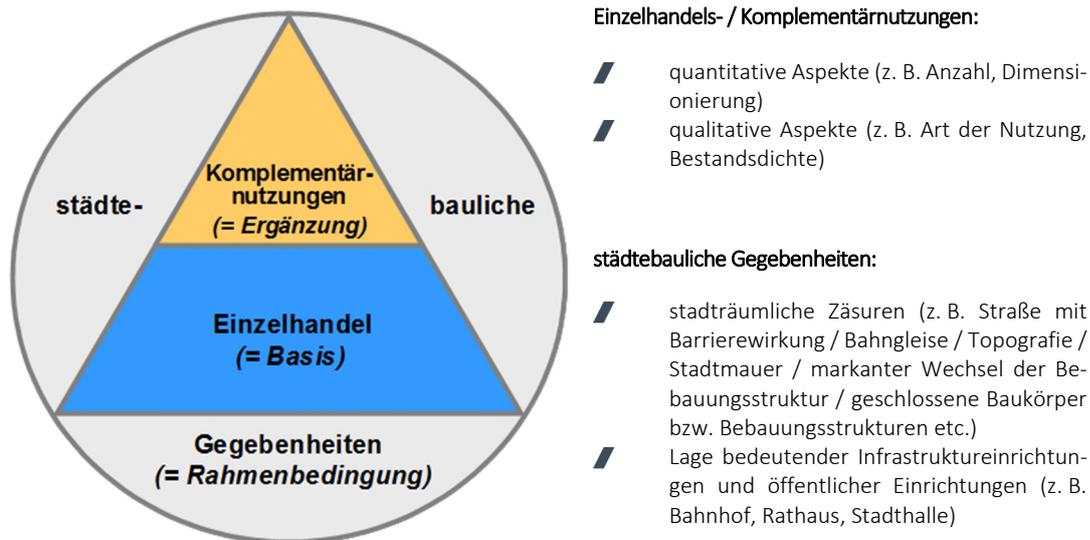
<sup>23</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

<sup>24</sup> D. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>25</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>26</sup>

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 12).

**Abbildung 12: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche**



GMA-Darstellung 2022

### 3.2 Zentren- und Standortstruktur in Schönebeck

Die folgenden Festsetzungen zur Abgrenzung **zentraler Versorgungsbereiche** in Schönebeck basieren auf einer dreistufigen Zentrenstruktur, die neben dem Hauptzentrum Innenstadt ein Nebenzentrum sowie zwei Nahversorgungszentren kategorisiert (vgl. Abbildung 13). Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Schönebeck sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgen auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme der Einzelhandelsnutzungen und anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) sowie den stadtplanerischen Vorstellungen und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wird von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Die Karte anbei stellt die Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet im Überblick dar (vgl. Abbildung 13 und Karte 5).

<sup>25</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>26</sup> D. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 13: Einzelhandels- und Zentrenstruktur Schönebeck

Kategorie Zentrenstruktur	Hauptzentrum	Nebenzentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungsstandorte	Sonderstandorte
Zuweisung in Schönebeck	Innenstadt Schönebeck (Elbe)	Bad Salzelmen	Moskauer Straße	diverse Standorte von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet	Gewerbegebiet, dezentrale Standorte
Erläuterungen	<p>Zentraler Versorgungsbereich gemäß</p> <p>§ 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO</p>			<p>wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung</p>	<p>autokundenorientierte Standorte des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels</p>

GMA-Darstellung 2022

- Als zentraler Versorgungsbereich **Hauptzentrum** ist die **Schönebecker Innenstadt** mit der Hauptgeschäftslage Markt, Saltor, Salzer Straße, Friedrichstraße und Schillerstraße definiert. Teilweise zählen auch angrenzende Straßenbereiche dazu. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gilt als städtebaulich schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs und als „Investitionsvorranggebiet“. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen von Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden (vgl. Kapitel IV. 3.3.1).
- Stadtteil- bzw. Nebenzentren** dienen der (wohnortnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs und Teilbereichen des mittelfristigen Bedarfs in einem begrenzten Einzugsbereich. So sind neben einem Lebensmittelmarkt auch weitere Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich wie bspw. Lebensmittelhandwerk, Blumenladen, Drogeriemarkt, Apotheke, Bekleidungsgeschäfte oder ergänzende Nutzungen wie Frisör, Sparkasse / Bank, Gastronomie erforderlich. Gemäß diesen Kriterien ist aktuell **ein Nebenzentrum** in Schönebeck als zentraler Versorgungsbereich auszuweisen (vgl. Kapitel IV 3.3.2). Hierbei handelt es sich um das **Nebenzentrum „Bad Salzelmen“**. Hierbei wird das Areal um die Straßen Pfännerstraße, Rosmarinstraße, Bornstraße, Schadeleber Straße und Reitbahnstraße definiert.
- Nahversorgungszentren (NVZ)** dienen der (wohnortnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs in einem kleineren Einzugsbereich bzw. für das Umfeld, wobei die Begrifflichkeit bereits die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt. Die zu versorgenden bzw. räumlich zugeordneten Bereiche umfassen im Wesentlichen die jeweils umliegenden fußläufig erreichbaren

Wohngebiete bzw. kleinere Ortsteile. Die Anforderungen hinsichtlich Ausstattung mit Einzelhandel und Komplementären sind geringer als beim Haupt- bzw. Nebenzentrum. So ist mindestens ein Lebensmittelmarkt erforderlich, aber auch weitere nahversorgungsrelevante Angebote wie bspw. Lebensmittelhandwerk, Blumenladen, Apotheke oder Lotto / Tabakladen bzw. ergänzende Nutzungen wie Friseur / Kosmetik, Reinigungsannahme oder Sparkasse / Bank, Gastronomie sollten vorhanden sein. Gemäß diesen Kriterien konnten aktuell die das **Nahversorgungszentrum Moskauer Straße** ausgewiesen werden.

/// **Nahversorgungsstandorte** (NVS) dienen der funktionalen Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen, wenn sie nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung der Stadt wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Schönebeck können derzeit folgende **fünf Nahversorgungsstandorte** definiert werden:

- Welsleber Straße (derzeit Netto)
- Am Stadtfeld (derzeit Netto dansk)
- Friedrichstraße (derzeit Lidl)
- Blauer Steinweg (derzeit Netto)
- Schwarzer Weg (derzeit Rewe).

/// Bei den **Sonderstandorten** des großflächigen, vorwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht. Aufgrund der nicht oder nur teilweise integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der in der Regel fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Sonderstandorte sollen als vorrangige Standorte für die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich maximal auf dem bisher genehmigten Niveau bestehen und darüber hinausgehende Ansiedlungsbegehren ausgeschlossen werden.<sup>27</sup> Aufgrund bestehender Betriebe im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (v. a. Lebensmittel) erfüllen diese auch Nahversorgungsfunktion, sofern die Standorte im Umkreis von rd. 1.500 Wohngebietsbezug aufweisen.

Aktuell sind in Schönebeck **drei Sonderstandorte** zu identifizieren:

- Magdeburger Straße / Am Stremmsgraben
- Magdeburger Straße / Stadionstraße
- Calbesche Straße.

<sup>27</sup> vgl. Kapitel IV. 3.4.2 zur Begrenzung bei zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Darüber hinaus wird ein neuer, **potenzieller Sonderstandort** in der **Magdeburger Straße** ausgewiesen. Der potenzielle Sonderstandort Magdeburger Straße liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 38 „ACF-Fläche Magdeburger Straße“ der Stadt Schönebeck aus dem Jahr 2000 und ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen enthalten keinerlei Einschränkungen bzgl. Einzelhandelsnutzungen. Der Standort ist als städtebaulich integriert zu definieren, da er Wohngebietsbezug aufweist. Dies wird begründet durch die Anbindung an Wohngebietslagen (Straße der Jugend, Am Sandkuhlenfeld, Trappensteig). Er steht zudem in Bezug zu Einzelhandelsnutzungen im direkten Umfeld (Garten-/Blumenmarkt, Penny, Tankstelle). Der Standort ist verkehrlich günstig zu erreichen und verfügt zudem über einen Anschluss an das Gehwegenetz sowie den ÖPNV. Ein Investor plant hier die Entwicklung von gewerblichen Betrieben sowie die Ansiedlung diverser Einzelhandelsfachmärkte. Hier handelt es sich überwiegend um Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Das Vorhaben wurde mit einer detaillierten Auswirkungsanalyse geprüft, ob dieses Vorhaben negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nach sich ziehen kann<sup>28</sup>. Demnach sind durch das Planvorhaben am Standort Magdeburger Straße **keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO** zu erwarten. Vielmehr ist von einer qualitativen Verbesserung der Angebotsstruktur in Schönebeck (Elbe) auszugehen. So wird die Angebotsvielfalt in überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten verbessert und ein adäquates Angebot für ein Mittelzentrum geschaffen. Schließlich wird die geplante Ansiedlung von Intel im Südwesten von Magdeburg auch bis nach Schönebeck (Elbe) ausstrahlen, indem neue Gewerbeflächen und weitere Nutzungen für Zulieferbetriebe, neu anzusiedelnde Arbeitskräfte und andere Einrichtungen bis in das weite Umland dieses großen, neuen Industrieareals gesucht werden. Davon kann und wird auch Schönebeck (Elbe) profitieren.

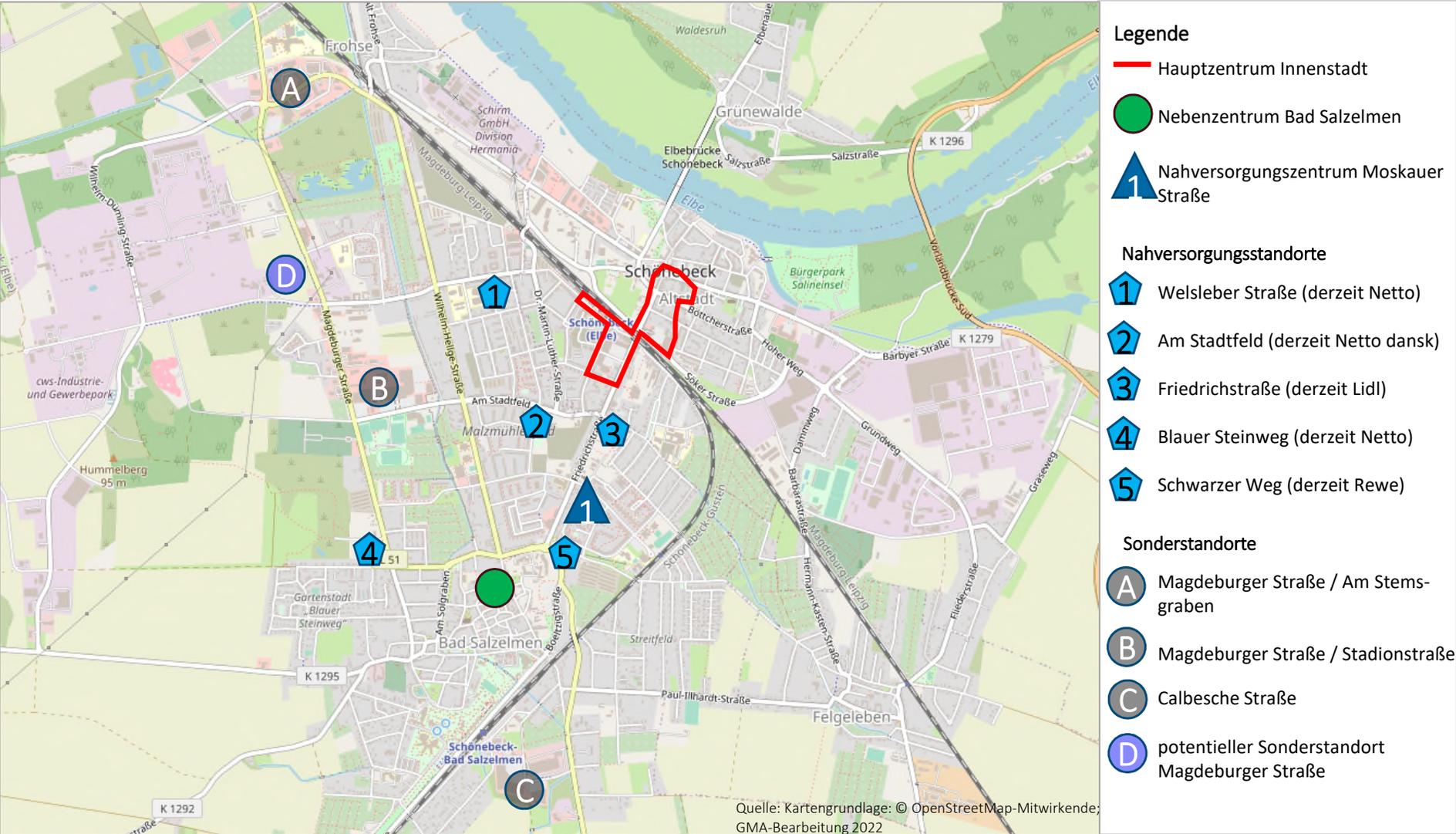
Schließlich hinaus sind in sog. **sonstigen Streu- bzw. Nebenlagen** weitere Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um Einzelstandorte, wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen. Diese Standorte werden in der Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Schönebeck (s. Karte 5) nicht ausgewiesen.

Das **Grund- und Nahversorgungszentrum Wilhelm-Hellge-Straße** wurde im Konzept von 2013 noch als solches ausgewiesen. Aufgrund der Schließung des Magnetanbieters (NP-Markt) und der nunmehr stark ausgedünnten Angebotsstruktur wurde dieser Bereich in der Fortschreibung des Konzeptes nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich berücksichtigt. Auch das **Grund- und Nahversorgungszentrum Schwarzer Weg** ist aufgrund der mangelnden Ausstattung für einen zentralen Versorgungsbereich im vorliegenden Konzept zurückgestuft worden und wird nunmehr als Nahversorgungsstandort geführt.

---

<sup>28</sup> Vgl. Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Schönebeck (Elbe), Magdeburger Straße vom 09.12.2020

Karte 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Schönebeck



### 3.3 Zentrale Versorgungsbereiche Schönebeck

#### 3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt

##### Räumliche Situation

- / Das **Hauptzentrum Innenstadt Schönebeck (Elbe)** (ZVB Innenstadt) umfasst im Wesentlichen den Bereich Markt, Salztor, Salzer Straße, Friedrichstraße und Schillerstraße sowie teilweise die angrenzenden Straßenbereiche (vgl. Karte 6). Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Schönebeck orientiert sich an tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, welche im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung durch die GMA vor Ort erfasst wurden. Die Zentrenabgrenzung erfolgte überwiegend parzellenscharf entlang der Grundstücksgrenze.
- / Das so abgegrenzte Hauptzentrum erreicht in Nord-Süd-Richtung entlang der Achse Elbstraße – Markt – Salztor – Salzer Straße – Friedrichstraße eine Ausdehnung von ca. 800 m.

##### Angebotsituation

- / Das **Hauptzentrum Innenstadt** stellt mit insgesamt 54 Einzelhandelsbetrieben und rd. 9.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine wesentliche Einkaufslage im Stadtgebiet dar.
- / Das innerstädtische Einzelhandelsangebot umfasst Waren aller Bedarfsbereiche und weist dabei mit Ausnahmen des Fachmarktzentums an der Schillerstraße eine überwiegend kleinteilige Geschäftsstruktur mit hauptsächlich inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben auf.
- / Die Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (13 Betriebe, ca. 3.005 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Bekleidung/Schuhe/Sport (14 Betriebe, ca. 2.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). In nahezu allen weiteren Sortimentsbereichen sind in der Schönebecker Innenstadt Anbieter verortet.
- / Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt bei rd. 163 m<sup>2</sup> VK (Mittelwert) bzw. ca. 60 m<sup>2</sup> VK (Median<sup>29</sup>).
- / Als Magnetbetriebe bzw. größte Betriebe sind Rewe<sup>30</sup>, Aldi, Euronics, Rossmann und kik zu nennen, die sich alle im Einkaufskomplex / Fachmarktzentrum an der Schillerstraße im Süden des Hauptzentrums befinden. Hier ist der Verkaufsflächenschwerpunkt der Schönebecker Innenstadt.
- / Neben dem Einzelhandelsangebot verfügt das Stadtzentrum von Schönebeck auch über ein umfassendes und vielfältiges Angebot ergänzender Dienstleistungen (u.a. Ärzte, Banken, Reisebüro, Friseur). Darüber hinaus sind weitere innenstadtprägende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Tourismus ansässig. Auch der Sitz der Stadtverwaltung von Schönebeck befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.

<sup>29</sup> Damit ist die Hälfte der Betriebe größer als 60 m<sup>2</sup> VK und die andere Hälfte kleiner als 60 m<sup>2</sup> VK.

<sup>30</sup> Für den Rewe-Markt existieren zum Zeitpunkt der Analyseerstellung Erweiterungspläne am Ort.

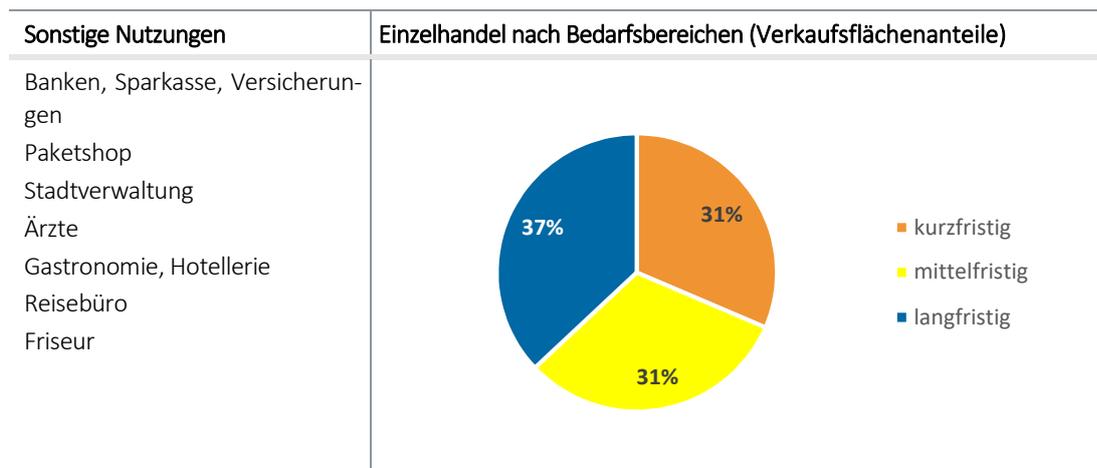
**Tabelle 8: Ausstattung Hauptzentrum Innenstadt**

Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	13	24	2.685	29
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	3	6	809	9
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	6	270	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	14	26	2.306	25
Elektrowaren, Medien, Foto	7	13	1.117	12
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4	7	906	10
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	--	--	--	--
Optik / Uhren, Schmuck	5	9	300	3
sonstige Sortimente*	4	7	795	9
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>53</b>	<b>100</b>	<b>9.270</b>	<b>100</b>

\* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien)

\*\* Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2022, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich, k. A. keine Ausweisung bei weniger als 2 Betrieben



Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
/// größer 1.500 m²	--
/// 800 bis unter 1.500 m²	Rewe, Aldi, euronics XXL
/// 400 bis unter 800 m²	Rossmann, kik, Depot, Deichmann, Pfennigpfeiffer
/// bis unter 400 m²	u. a. Ernstings Family, Hartlmaier Schuhe, Kilz Haus der Geschenke

**Städtebauliche Situation**

/// Den **Eingang des Haupteinkaufsbereiches im Süden bildet das Fachmarktzentrum**, welches sich zwischen Friedrichstraße im Osten und Schillerstraße im Westen befindet. Hier ist auf die Agglomeration mehrerer z. T. auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe (u. a. Rewe, Aldi, Euronics XXL, Pfennigpfeiffer, kik, Depot, Deichmann) hinzuweisen, die sich u-förmig um einen gemeinsamen Parkplatz gruppieren. Die abzweigende Bahnhofstraße mit dem Bahnhofsgebäude gehören ebenso zum Hauptzentrum. Nach Nordosten setzt sich der Bereich nach der Bahnunterquerung über die Salzer Straße und

Salztor bis hin zum Markt fort. Entlang der genannten Straßen ist kleinteiliger Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz in den Erdgeschosslagen zu konstatieren. Der Marktplatz wird durch das historische Ensemble aus Rathaus, Marktbrunnen und Salzturm geprägt und wird regelmäßig als Platz für den Wochenmarkt genutzt. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurde hier durch Neugestaltung des Platzes mit Bepflanzung, Sitzmöglichkeiten, Wasserspielen, Beleuchtung und Pflasterung eine erhöhte Aufenthaltsqualität erreicht. Im Rahmen der Umgestaltung ist der Bereich am Markt als „Shared Space“ eingerichtet worden, bei dem alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt den öffentlichen Verkehrsraum nutzen können.

- Das Areal zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Söker Straße soll beplant und entwickelt werden, so dass hier zukünftig u. a. Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden können, die der Funktion als Hauptzentrum Innenstadt unterstreichen.
- Als wesentliche **strukturelle und funktionale Stärken** der Einkaufsinnenstadt Schönebeck sind v. a. das städtebauliche Ambiente durch die weitgehend sanierte Innenstadt (Marktplatz, Gebäudebestand und öffentlicher Raum) sowie der Geschäftsbesatz entlang der o. g. Straßen zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Komplementärnutzungen (Gastronomie, Dienstleister u. a. Kreditinstitute, Versicherungen, freie Berufe, Reisebüros usw.). Auch öffentliche Einrichtungen, der Wochenmarkt sowie touristische und freizeitbezogene Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Touristinfo) sind ansässig.
- Die Bahnunterführung schränkt den räumlichen Funktionszusammenhang zwischen dem südlichen und nördlichen Bereich des Hauptzentrums ein.
- Die **Magnetbetriebe** des **zentralen Versorgungsbereiches** sind am o. g. Fachmarktzentrum Schillerstraße ansässig, das den Verkaufsflächenschwerpunkt im Hauptzentrum bildet. Aus dem nahversorgungsrelevanten Bereich sind hier Rewe, Aldi und Rossmann ansässig.
- Der zentrale Versorgungsbereich weist eine großzügige räumliche Ausdehnung von rd. 800 m (Nord-Süd-Ausrichtung) auf. Unter Berücksichtigung des Stellplatzangebotes u. a. durch die Parkplätze am Fachmarktzentrum Schillerstraße sowie teilweise straßenbegleitend in der Innenstadt, sind alle Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches auch für PKW-Kunden gut zu erreichen. Auch an den ÖPNV ist die Innenstadt sehr gut angeschlossen. So gibt es u. a. eine Haltestelle am Markt, in der Friedrichstraße und in der Bahnhofstraße. Zudem ist auf den Bahnhof innerhalb des ZVB hinzuweisen, der vom Nah- und Fernverkehr bedient wird. Der Schönebecker Busbahnhof liegt an der Tischlerstraße westlich und damit außerhalb des Hauptzentrums.



Foto 1: Rathaus am Markt



Foto 2: Markt, Salzturm, Salztor



Foto 3: Markt mit Sitzmöglichkeiten und Brunnen



Foto 4: Salzer Straße



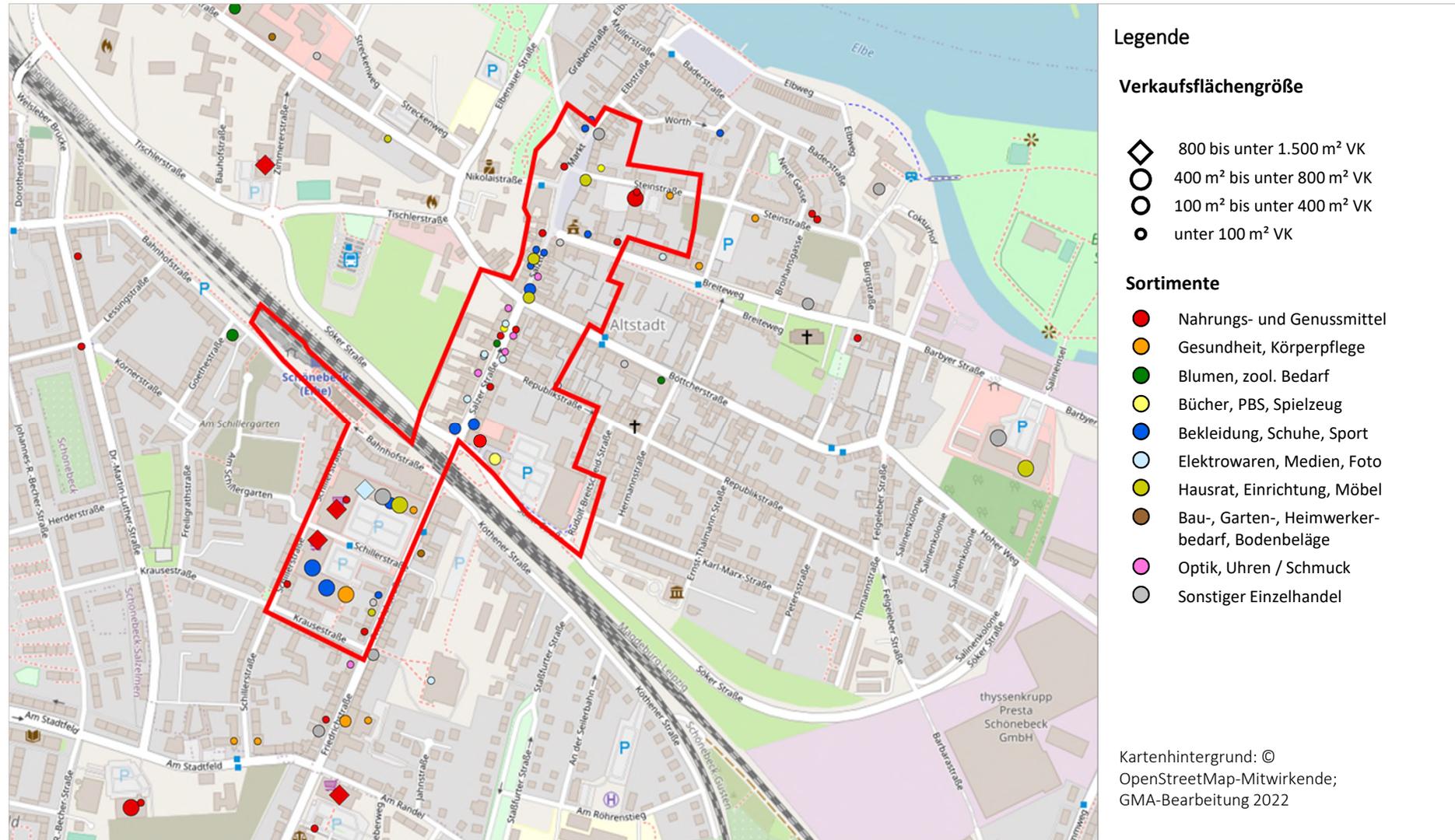
Foto 5: Leerstände in der Salzer Straße



Foto 6: Fachmarktzentrum Schillerstraße

Fotos: GMA 2022

**Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Schönebeck**



## Entwicklungspotenziale und Ziele

- /// Sicherung des Bestandes, Schaffung der Voraussetzungen für Geschäftszusammenlegungen (Richtlinien Denkmalschutz, Leerstandsmanagement) und Erweiterungen
- /// Etablierung weiterer, auch größerer Anbieter im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Frequenzbringer)
- /// ergänzende Ansiedlung weiterer kleinerer Anbieter zur Abrundung des Angebotes (z. B. auch regionale Produkte)
- /// Ausnutzung aller Möglichkeiten zur Belebung des Hauptzentrums Innenstadt (z. B. Sonntagsöffnung der Ladengeschäfte aufgrund eines besonderen öffentlichen Interesses gem. LöffZeitG LSA)
- /// Zwischennutzung von Ladenleerständen (z. B. durch Künstler)
- /// weitere Sanierung von Einzelobjekten, weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes
- /// Intensivierung der Vernetzung aller Akteure der Stadt
- /// Stärkung der Multifunktionalität bzw. Funktionsmischung der Schönebecker Innenstadt (Wohnen, Leben, Einkaufen, Erleben).

### 3.3.2 Nebenzentrum Bad Salzelmen

#### Räumliche Situation:

- /// Das Nebenzentrum Bad Salzelmen liegt im Süden der Schönebecker Kernstadt innerhalb des ehemaligen Ortskerns des Stadtteils Bad Salzelmen.
- /// Es umfasst i. W. die kleinteiligen Straßenstrukturen rund um die Ritterstraße, Pfännerstraße, Bornstraße, Rosmarinstraße und Elmener Straße. (vgl. Abb. 14).

#### Angebotssituation:

- /// Das Nahversorgungszentrum weist mit seinen 13 Betrieben auf insgesamt rd. 1.740 m<sup>2</sup> VK eine angemessene Ausstattung für ein Nebenzentrum auf.
- /// Magnetfunktion übernimmt hier der NP-Markt im nahversorgungsrelevanten Bereich. Des Weiteren sind am Standort u. a. noch ein größerer Fahrradladen, eine Apotheke, drei Modegeschäfte, ein Brillenladen sowie zwei Antik- bzw. Secondhand-Geschäfte ansässig.
- /// Als Komplementärnutzung kann u. a. auf das Salzlandmuseum, die Sparkasse, ein Friseur sowie gastronomische Angebote hingewiesen werden.
- /// Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches umfasst im Wesentlichen das engere Umfeld des südlichen Kernstadtbereiches.



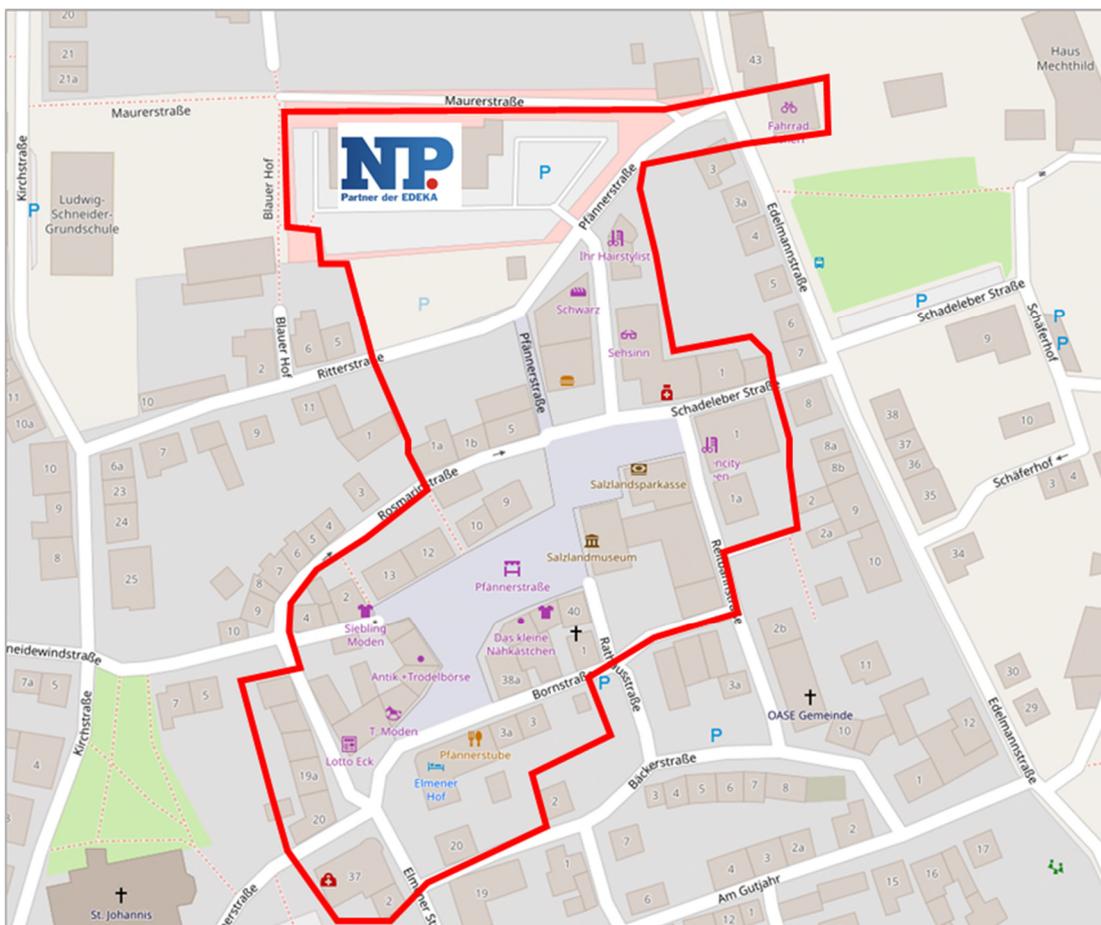
Foto 7: NP-Markt, Pfännerstraße



Foto 8: Salzlandmuseum am alten Marktplatz

Fotos: GMA 2022

**Abbildung 14: Abgrenzung Nebenzentrum Bad Salzelmen**



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

**Städtebauliche Situation:**

- Das Nebenzentrum erstreckt sich über den historischen Ortskern des 1932 eingemeindeten Bad Salzelmens. Hier sind die kleinteiligen Strukturen mit Marktplatz, Rathaus (heute Museum), Kirche und geschlossener Blockbebauung vorherrschend. Ausnahme bildet der NP-Markt mit seinem Kundenparkplatz an der Pfännerstraße im Norden des Gebietes.
- Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist durch die Lage südlich der L 51 (Leipziger Straße), die als innerstädtische Erschließungsstraße fungiert als gut einzustufen. Neben

den Kundenparkplätzen des NP-Marktes und mehreren naheliegenden öffentlichen Parkplätzen gibt es darüber hinaus straßenbegleitende Parkplätze, weshalb die verkehrliche Erreichbarkeit als gut einzustufen ist.

- // Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist als gut zu bewerten. So befindet sich in der Edelmanstraße die Bushaltestelle Burghof.
- // Die fußläufige Anbindung ist durch Gehwege entlang der Straßen gewährleistet.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele:

- // Sicherung des Bestandes, ggf. Erweiterungsmöglichkeiten des Magnetanbieters NP prüfen.

### 3.3.3 Nahversorgungszentrum Moskauer Straße

#### Räumliche Situation:

- // Der zentrale Versorgungsbereich Moskauer Straße liegt südlich der Schönebecker Innenstadt und erstreckt sich beidseits der Moskauer Straße zwischen Warschauer Straße und Berliner Straße.
- // Es umfasst i. W. die Immobilie des Norma-Marktes sowie die Gebäudezeile, die nördlich an der Moskauer Straße angrenzt. (vgl. Abb. 15).

#### Angebotssituation:

- // Das Nahversorgungszentrum weist mit seinen zwei Betrieben (Norma mit Bäckerei im Vorkassenbereich) auf insgesamt rd. 730 m<sup>2</sup> VK eine unterdurchschnittliche Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung für ein Nahversorgungszentrum auf. Im Bereich der Nahversorgung ist im Wesentlichen der Norma-Markt zu nennen, der durch das Angebot einer Bäckerei ergänzt wird.
- // Als Komplementärnutzung kann u. a. auf eine Filiale der Sparkasse, einen Friseur sowie einen Döner-Imbiss hingewiesen werden.
- // Aufgrund der geringen Ausstattung begrenzt sich die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches nur auf die direkten Wohngebiete im direkten Umfeld.



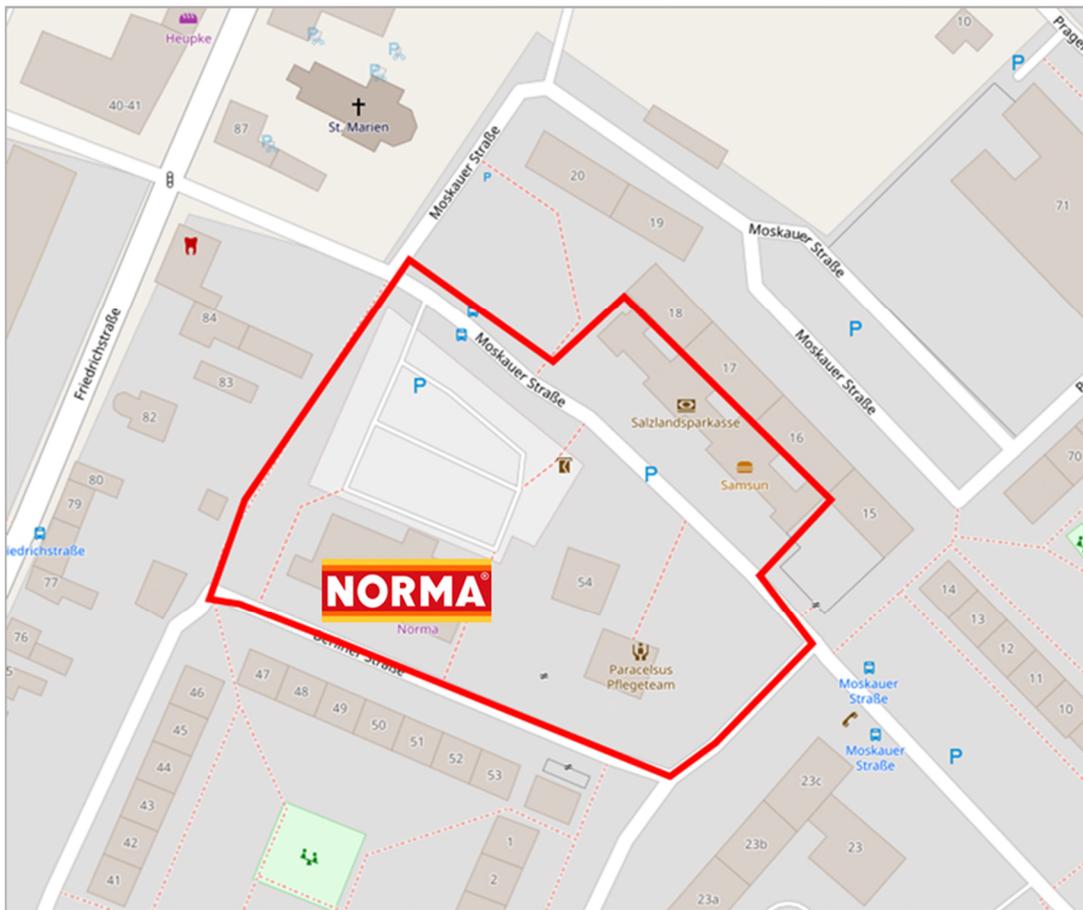
Foto 9: Norma-Markt, Moskauer Straße



Foto 10: Plattenbauten mit Gewerbenutzung im EG, Moskauer Straße

Fotos: GMA 2022

Abbildung 15: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Moskauer Straße



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

#### Städtebauliche Situation:

- /// Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich nur über einen kleineren stadträumlichen Bereich mit einer Ausdehnung von ca. 100 m x 200 m. Der Norma-Markt mit seinem Kundenparkplatz sowie die vorgelagerte Ladenzeile des Großwohnblocks in der Moskauer Straße bilden hier den Hauptbereich des Zentrums.
- /// Außer in westlicher Richtung schließen sich in allen Richtungen Plattenbauzeilen an.
- /// Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr wird vorwiegend über die Moskauer Straße hergestellt, die auch Erschließungsfunktion für das Wohngebiet hat. Neben dem Kundenparkplatz des Norma-Marktes sind entlang der umliegenden Straßen Bewohnerparkflächen vorhanden.
- /// Innerhalb des ZVB ist an der Moskauer Straße eine Bushaltestelle („Weberweg“) eingerichtet.
- /// Die fußläufige Anbindung ist durch Gehwege entlang der umliegenden Straßen gewährleistet.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele:

- /// Sicherung des Bestandes, Prüfung der Ansiedlung ergänzender Sortimente aus den vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Abrundung des Angebotes.
- /// Aufwertung der Aufenthaltsqualität.

### 3.4 Sonstige Standortlagen in Schönebeck

#### 3.4.1 Nahversorgungsstandorte

Darüber hinaus sind in Schönebeck **fünf Nahversorgungsstandorte** zu identifizieren. Diese haben besondere Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen, gleichwohl ist ihr Angebotspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Breite und Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Auch ihr fußläufiges Einzugsgebiet ist meist zu klein bzw. weist nicht das erforderliche Bevölkerungsaufkommen auf. Dessen ungeachtet gilt es, diese Einkaufslagen zu erhalten und ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren.

Die **Nahversorgungsstandorte (NVS)** sind (vgl. Karte 5)<sup>31</sup>:

- /// (1) **Welsleber Straße** (derzeit Netto)
- /// (2) **Am Stadtfeld** (derzeit Netto dansk)
- /// (3) **Friedrichstraße** (derzeit Lidl)
- /// (4) **Blauer Steinweg** (derzeit Netto)
- /// (5) **Schwarzer Weg** (derzeit Rewe).

#### 3.4.2 Sonderstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen, Vermeidung von Versorgungslücken) soll ergänzend zum Hauptzentrum Innenstadt und den Neben- / Nahversorgungszentren an so genannten Sonderstandorten eine Konzentration von vorrangig nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) erfolgen. Diese Standorte werden deshalb als **Sonderstandorte** ausgewiesen, welche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Idealfall funktional ergänzen. Durch die gewerbliche Prägung des Umfeldes an diesen Standorten sowie insbesondere die klare Unterscheidung zur (Multi-)Funktionalität von Innenstädten und Stadtteilzentren, sind die Sonderstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Aufgrund der verkehrlich günstigen Lage eignen sich diese Standorte grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment. Im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur nehmen sie demzufolge eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen ein.

Derzeit sind in Schönebeck drei Sonderstandorte zu identifizieren:

- /// **Magdeburger Straße / Am Stremmgraben**
- /// **Magdeburger Straße / Stadionstraße**
- /// **Calbesche Straße.**

Die Standortbereiche haben unterschiedliche Ausprägungen hinsichtlich ihrer Schwerpunkte der angebotenen Hauptsortimente. Insgesamt übernehmen alle drei Standorte gesamtstädtische und auch überörtliche Versorgungsfunktionen. Die Standorte beziehen ihre Kunden- bzw. Kaufkraftpotenziale aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere der Innenstadt von Schönebeck, aber auch des Nebenzentrums

<sup>31</sup> Die Benennung der aktuellen Betreiber der Lebensmittelmärkte dient lediglich der besseren Einordnung ins Stadtgefüge. Die Ausweisung der Nahversorgungsstandorte bezieht sich auf die jeweiligen Standortlagen und ist betreiberunabhängig. Räumlich umfassen die Standorte jeweils im Kern die jeweiligen Immobilien der Lebensmittelmärkte inkl. der in unmittelbaren Zusammenhang stehenden weiteren Einzelhandelsnutzungen bzw. Komplementäre. Dies gilt auch für die Darstellungen in Karte 5.

bzw. der Nahversorgungszentren, soll zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (u. a. Nahrungs- und Genussmittel) maximal gegenüber dem bisher baurechtlich genehmigten Niveau nicht vergrößert werden. Neue Ansiedlungsbegehren bzw. Veränderungen im Bestand sollen diesem Ziel entsprechend, den Anteil zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht erhöhen bzw. auch diese Flächen nicht vergrößern. Dies wird in den Steuerungsregeln zu Sonderstandorten berücksichtigt.

Als **potenzieller Sonderstandort** wird der Standort **Magdeburger Straße** neu festgesetzt (vgl. dazu Ausführungen im Punkt IV.3.2).

## 4. Nahversorgungskonzept

### 4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Schönebeck

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** in Schönebeck und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtbereiche wurden um die **wesentlichen Lebensmittelmärkte** (> 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, keine Spezialmärkte) in **siedlungsintegrierten Lagen** 600 m-Radius gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. Karte 3, Kapitel II.3). Die Entfernung von rd. 600 m wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet, nimmt Bezug auf die Siedlungsstruktur in Schönebeck und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 – 12 Minuten Gehzeit.

Entsprechend der Analyse wird deutlich, dass weite Teile der kernstädtischen Teilräume (ohne abgesetzte Stadtteile) und hier insbesondere die Einwohnerschwerpunkte (Wohngebiete) bereits über mindestens eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (Lebensmittelmarkt) verfügen. Räumliche „**Versorgungslücken**“ bestehen in den Randbereichen sowohl im Osten als auch im Südwesten. Zudem ist im Stadtgebiet nördlich der Elbe kein Nahversorger vorhanden.

Insgesamt ist ein **angemessener Betriebstypenbesatz im Lebensmittelbereich** (Vollsortimenter und Discounter im Stadtgebiet) in Schönebeck vorhanden, der u. a. durch Bäckereien, Fleischereien, Spezialgeschäfte, Tankstellenshops und Getränkemärkte ergänzt wird.

Im **Innenstadtbereich** sind mit Rewe und Aldi zwei Märkte im südlichen Teil am Fachmarktstandort Friedrichstraße vorhanden. Ergänzend sind in Nahlage zur Innenstadt ein Lidl Lebensmittel-discounter (Friedrichstraße), ein Netto (dansk) (Am Stadtfeld) sowie zwei Netto-Discounter (Welsleber Straße und Salzer Straße / Söker Straße) ansässig.

Für das ländlich geprägte Stadtgebiet und die **abgesetzten Ortsteile** (nördlich der Elbe) ist keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln im Sinne eines Lebensmittelmarktes vorhanden (vgl. Kapitel II.3), da in der Regel kein ausreichendes Einwohnerpotenzial zum wirtschaftlichen Betrieb eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur Verfügung steht. Hier übernehmen vorwiegend die Lebensmittelmärkte der Kernstadt Schönebeck die Grundversorgung.

**Insgesamt** ist eine weitestgehend ausgewogene und nachhaltige Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet zu konstatieren. Sie decken mit ihren Einzugsgebieten (auch fußläufig) nahezu das gesamte Stadtgebiet bzw. Siedlungsgebiet von Schönebeck ab, wenngleich Defizite in den Siedlungsrandbereichen sowie in den Ortsteilen nördlich der Elbe existieren.

## 4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Schönebeck

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung soll für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln in Schönebeck weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Die **Sicherung und der Ausbau der bestehenden Nahversorgungsstrukturen** in den zentralen Versorgungsbereichen sowie die Sicherung der bestehenden ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte haben dabei Priorität (vgl. Kapitel IV. 3.4).

Fast alle Lebensmittelmärkte verfügen über Verkaufsflächen von über 800 m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf ein derzeit mögliches Angebotsdefizit in diesen Betrieben bzw. den Standortbereichen sind eine Modernisierung oder ggf. Neupositionierung einzelner Märkte **innerhalb der jeweils zugehörigen Versorgungsbereiche bzw. Stadtteile** denkbar. Die Verlagerung oder Erweiterung eines Lebensmittelmarktes kann unter bestimmten Voraussetzungen durchaus sinnvoll und unterstützenswert sein (vgl. Kapitel IV. 5). Eine Verlagerung, Ansiedlung oder Erweiterung eines Lebensmittelmarktes kann ebenso sinnvoll sein. Darüber hinaus ist zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt **mit max. 400 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche in Ergänzung der bestehenden Strukturen in siedlungsintegrierten Lagen grundsätzlich möglich (vgl. Kapitel IV. 5.2).

Mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche inkl. der dort ansässigen Lebensmittelmärkte und der Ausweisung von Lebensmittelmärkten als Nahversorgungsstandorte wird das angestrebte **Nahversorgungsnetz von Schönebeck** in seiner **Zielkonzeption** definiert.

## 5. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** erforderlich (vgl. Kapitel IV. 6).<sup>32</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Schönebeck branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

<sup>32</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

## 5.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

### 5.1.1 Hauptzentrum Innenstadt Schönebeck

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen**. Das heißt, dass sowohl großflächige als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie soll nicht Teil der Schönebecker Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Lebensmittelmarkt).

### 5.1.2 Nebenzentrum Bad Salzelmen

Innerhalb des definierten **Nebenzentrums** sollte der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem und ergänzend auch zentrenrelevantem Sortiment liegen. Die Ansiedlung und Erweiterung auch großflächiger Lebensmittelmärkte (VK > 800 m<sup>2</sup>) ist möglich. Betriebe (bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt grundsätzlich möglich, aber nicht anzustreben. Hier sollten vorhandene Flächenpotenziale dazu genutzt werden, ggf. einen weiteren größeren Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment anzusiedeln, damit der übrige zentrale Versorgungsbereich von der Magnetfunktion dieses Anbieters profitieren kann. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist aus städtebaulichen Gründen im Nebenzentrum nicht zu empfehlen.

### 5.1.3 Nahversorgungszentrum Moskauer Straße

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Moskauer Straße soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Schönebecker Liste, vgl. Kapitel IV. 2) anzusiedeln bzw. weiter zu entwickeln sind. Die Ansiedlung oder Erweiterung von (auch großflächigen) Betrieben mit dem **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** ist hier möglich, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt. Diesbezüglich sind die spezifischen städtebaulichen Zielstellungen zu beachten (vgl. Kapitel IV. 5).

Betriebe mit **zentrenrelevantem Kernsortiment**, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe) kommen hier nur als Ergänzung infrage. Ausnahmsweise sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment bis max. 800 m<sup>2</sup> VK im Einzelfall zulässig, insofern eine Einzelfallprüfung deren städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt und ausreichendes Nachfragepotenzial im jeweiligen Nahversorgungsbereich besteht. Neuansiedlungen oder Erweiterungen von großflächigen Betrieben (> 800 m<sup>2</sup> VK) mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Innenstadt auszuschließen; Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wären dagegen grundsätzlich zulässig, wenn auch nicht immer vorbehaltlos zu empfehlen.

## 5.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

### 5.2.1 Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungsstandorte<sup>33</sup> ergänzen das Nahversorgungsnetz und dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Als Nahversorgungsstandorte wurden raumbedeutende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment definiert, die sich in integrierter Lage in einem unmittelbar vorhandenen Wohnumfeld befinden und demzufolge auch vorrangig der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung dienen.

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an bestehenden Nahversorgungsstandorten ist nur vor dem Hintergrund zulässig, wenn auch weiterhin die wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. gestärkt wird. Bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 799 m<sup>2</sup> VK) kann dies regelmäßig unterstellt werden. Bei Flächengrößen oberhalb von 800 m<sup>2</sup> VK kann eine Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dienen, wenn dies absatzwirtschaftlich nicht zu einer wesentlichen Überlagerung bzw. Abschöpfung mit den Versorgungsbereichen anderer Nahversorgungsstandorte oder gar zentraler Versorgungsbereiche führt. Der Verträglichkeitsnachweis ist zu erbringen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist bis 800 m<sup>2</sup> VK zwar möglich, jedoch zum Erhalt der eigentlichen Funktion als Nahversorgungsstandort städtebaulich nicht empfehlenswert.

Bestehende, baurechtlich genehmigte Lebensmittelmärkte genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Eine Neuaufstellung im Bestand mit Erweiterung der Verkaufsfläche ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer Prüfung, inwiefern dies keine nachhaltig negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur hat (Auswirkungsanalyse). Aufgrund der aktuell zu geringen Ausstattung mit ergänzenden Angeboten hinsichtlich des Einzelhandels oder an Dienstleistungen haben Nahversorgungsstandorte nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches (= Nahversorgungszentrum). Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel im Kernsortiment sind lediglich bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> an Nahversorgungsstandorten zulässig, da diese Betriebe sonst als strukturprägend zu werten sind (= Kleinflächenregelung).

### 5.2.2 Sonderstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum und den Neben- bzw. Nahversorgungszentren – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt werden. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dienen daher die bestehenden Sonderstandorte der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, der die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ funktional ergänzt. Die Ansiedlung weiterer Betriebe mit vorrangig zentrenrelevanten Sortimenten ist über den bisherigen Bestand in der Stadt hinaus zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig.

Im Sinne der Stärkung der wohnortnahen Versorgung kann an diesen Standorten die Erweiterung oder Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben sinnvoll sein, wenn diese Standorte bisher unterversorgte Wohngebiete mit zur besseren Grundversorgung beitragen. Hierzu muss

<sup>33</sup> Die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind in Kapitel IV. 3.4 definiert.

anhand einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden, dass das jeweilige Nah-Einzugsgebiet über ausreichend Nahversorgungspotenzial verfügt. Zudem muss der Nachweis erbracht werden, dass bei einer etwaigen Ansiedlung keine nachhaltig negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur zu erwarten sind. Bestehende Stadtratsbeschlüsse sind einzubeziehen.

### 5.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnort-nahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von **zentrenrelevantem Einzelhandel unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** ist möglich, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (=Kleinflächenregelung).

Die Ansiedlung von kleinteiligen **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandelsbetrieben soll hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vorliegen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. Hier wird eine grundsätzliche **Zulässigkeit bis max. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** gesehen. Dies würde einer maximalen Ausbaustufe bis zu einem Nahversorgungsstandort entsprechen, wobei das dafür notwendige Marktpotenzial in den Ortsteilen nur unzureichend vorhanden ist. Es lassen sich so aber zumindest kleinere „Quartiersversorger“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment für die unmittelbare fußläufige Nahversorgung realisieren, die nicht über den Nahbereich hinaus wirken oder die negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsanbieter erwarten lassen.

### 5.2.4 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund und im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen. Darüber sind im Schönebecker Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

**Ausnahme:** Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- /// und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der ge-

ringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Schönebeck zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.<sup>34</sup>

### 5.3 Fazit zu den Steuerungsregeln

Abbildung 16 stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sind, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.<sup>35</sup> Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz.

Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

<sup>35</sup> Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12.

<sup>36</sup> Neben qualifizierten Bebauungsplänen können auch einfache Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB Steuerungswirkung auf den Einzelhandel entfalten (vgl. Kapitel IV.6).

Abbildung 16: Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Schönebeck

Vorhaben / Ansiedlungswunsch		sonstige Lagen							Zulässigkeit
		Hauptzentrum Innenstadt	Nebenzentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungsstandorte	Sonderstandorte	siedlungsräumlich integrierte Lagen	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	
Ansiedlung in ... mit ...	Größenordnung								
Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment*	100 – 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✓	⚡	ⓘ	⚡	Zulässigkeit
	401 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✓	ⓘ	ⓘ	⚡	
	> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✓	ⓘ	ⓘ	⚡	⚡	⚡	
Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment	100 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✓	ⓘ	⚡	⚡	⚡	⚡	
	> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✓	✗	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡	
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	100 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
	> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	✗	✗	✗	✗	✗	⚡	⚡	

zentren- bzw. nahversorgungsrelevant

nicht zentrenrelevant

\* Lebensmittelmärkte / Drogeriemärkte

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich **zu empfehlen**

✗ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich **nicht zu empfehlen**, zentrenrelevante Randsortimente beachten

⚡ Ansiedlung **nicht möglich**, da nicht konzeptkonform (siehe Sortimentsliste)

ⓘ **Einzelfallprüfung** erforderlich, beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentsschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Schönebecker Sortimentsliste zu erfolgen hat.

GMA Übersicht 2022

## 6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Schönebeck erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

/// **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Schönebeck als städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens.** Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele der Stadt Schönebeck für die Einzelhandelsentwicklung
- Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche
- Festlegung der Nahversorgungsstandorte
- Schönebecker Sortimentsliste
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

/// **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es soll geprüft werden, wie die Ziele und Regeln zur Standortentwicklung möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten vor allem im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung ist das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept heranzuziehen.<sup>37</sup> Zudem wird eine Übernahme der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes in die Flächennutzungsplanung empfohlen.

/// **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**

Die vorliegende Untersuchung soll aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Schönebecker Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Konzept ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schönebeck zu verstehen, welches jedoch vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein **fortschreibungsfähiges Konzept**, das in der Regel mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

<sup>37</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

## V. Zusammenfassung

### 1. Ergebnisse der Potenzialanalyse

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schönebeck kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- / Die **Stadt Schönebeck** ist von der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Aktuell (31.12.2021) wohnen rd. 30.850 Einwohner in Schönebeck.
- / Im **Marktgebiet** der Stadt Schönebeck entspricht dem Stadtgebiet in Zone I sowie den v. a. im Süden angrenzenden Gemeinden in Zone II.
- / Das **Kaufkraftvolumen** für alle Einzelhandelsbranchen beläuft sich im gesamten Marktgebiet aktuell auf ca. 352,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 135,3 Mio. € auf den Warenbereich Nahrungs- und Genussmittel und ca. 217,2 Mio. € auf Nichtlebensmittel. In die Kaufkraftberechnung floss die mit Bezug auf den Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer der Stadt mit ein. So verfügen Schönebeck sowie die Gemeinden im Marktgebiet im Bundesvergleich über einen teils deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex (Bundesdurchschnitt = 100).
- / Der **Einzelhandelsbestand** in Schönebeck umfasst 203 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 75.660 m<sup>2</sup>. Davon können 70 Betriebe und eine Verkaufsfläche von ca. 21.108 m<sup>2</sup> dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden<sup>38</sup>. Diese generieren eine Bruttoumsatzleistung von ca. 89,40 Mio. €. Auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen 133 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 54.552 m<sup>2</sup> und einem Bruttoumsatz von ca. 117,4 Mio. €. Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe liegt bei rd. 370 m<sup>2</sup> VK und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 250 m<sup>2</sup>.
- / Im Geschäftsjahr 2021 erzielte der Schönebecker Einzelhandel eine **Umsatzleistung** von ca. 206,7 Mio. €. Rd. 124,0 Mio. € stammen davon aus Schönebeck selbst (Kaufkraftbindung ca. 73 %). Zusätzlich kann Schönebeck können aus Zone II sowie durch Touristen und Pendler von außerhalb des Marktgebietes Kaufkraftzuflüsse von ca. 82,7 Mio. € erzielen.
- / Der Einzelhandel in der Stadt Schönebeck weist eine **Zentralität von rd. 121** auf, was per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt ist dieser Wert als angemessen einzustufen.

### 2. Leitlinien

Für die weitere Einzelhandelsentwicklung werden Leitlinien formuliert, welche für Schönebeck in der Umsetzung handelsbezogener Maßnahmen sowie in der Bauleitplanung als Orientierung bzw. als bindende Grundaussagen dienen.

- / Die Stadt Schönebeck soll als wettbewerbsfähiges und bedeutsames Versorgungszentrum mit einer belebten Innenstadt mit attraktiven Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc. wahrgenommen werden. Dem Erhalt und dem Ausbau der **Versorgungsfunktion** kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

<sup>38</sup> Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt.

- // Der Innenstadt von Schönebeck kommt dabei eine bedeutende Magnetfunktion für die Kunden zu. Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes ist dieser Bereich besonders zu schützen und als **zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Schönebeck“** auszuweisen. Der zentrale Versorgungsbereich ist weiter zu stärken, indem die Ansiedlung größerer Anbieter möglichst zentral und in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Einzelhandel gelenkt wird. Außerdem soll ein aktives, positives Stadt- und Standortmarketing verfolgt werden. Zur Vermeidung von Leerstand sind die Interessen der Immobilieneigentümer und neue, innovative Unternehmenskonzepte stärker zu berücksichtigen.
- // Zur Sicherung der flächendeckenden (Nah-)Versorgung im Stadtgebiet Schönebeck werden ein **Nebenzentrum** sowie ein **Nahversorgungszentrum** im Sinne zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen. Zudem werden fünf **Nahversorgungsstandorte** anerkannt, die ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen die wohnortnahe Versorgung sichern.
- // Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird die **„Schönebecker Sortimentsliste“** beschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 100 m<sup>2</sup> grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind diese Betriebe dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten und nur ausnahmsweise unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch im Nebenzentrum möglich. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente sind zur Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung, und unter Abwägung der bestehenden Strukturen, auch an anderen siedlungsintegrierten Standorten bis max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Für Nahversorgungszentren und -standorte sind grundsätzlich bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente **bis zu 100 m<sup>2</sup> je Randsortiment**, in der Summe max. 800 m<sup>2</sup> VK zulässig.
- // Das Einzelhandelskonzept soll nach Beschlussfassung offen kommuniziert werden und der **aktiven Information von Immobilien- und Grundeigentümern** sowie den **Gewerbetreibenden** dienen, um diese an der Umsetzung und zielgerichteten Weiterentwicklung des Einzelhandels zu beteiligen.

## Verzeichnisse

**Seite**

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Schönebeck und zentralörtliche Struktur in der Region	18
Karte 2:	Einzelhandelsbesatz im Schönebecker Stadtgebiet	22
Karte 3:	Nahversorgungssituation in Schönebeck (Status-quo-Situation)	26
Karte 4:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schönebeck	28
Karte 5:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Schönebeck	48
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Schönebeck	53

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	9
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Schönebeck)	21
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen in Zeitvergleich	25
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Schönebeck in Mio. €	30
Tabelle 5:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	35
Tabelle 6:	Kriterien der Zentrenrelevanz	39
Tabelle 7:	Schönebecker Sortimentsliste	41
Tabelle 8:	Ausstattung Hauptzentrum Innenstadt	50

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	7
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2011 und 2020 (netto)	10
Abbildung 3:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	11
Abbildung 4:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030	12
Abbildung 5:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	13
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)	21
Abbildung 7:	Betriebsgrößenstruktur in Schönebeck	23
Abbildung 8:	Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)	24
Abbildung 9:	Kaufkraftströme in Schönebeck	31
Abbildung 10:	Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Schönebeck	32
Abbildung 11:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	37
Abbildung 12:	Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	44
Abbildung 13:	Einzelhandels- und Zentrenstruktur Schönebeck	45
Abbildung 14:	Abgrenzung Nebenzentrum Bad Salzelmen	55
Abbildung 15:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Moskauer Straße	57
Abbildung 16:	Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Schönebeck	65

## Fotoverzeichnis

Foto 1: Rathaus am Markt	51
Foto 2: Markt, Salzturm, Salztor	51
Foto 3: Markt mit Sitzmöglichkeiten und Brunnen	52
Foto 4: Salzer Straße	52
Foto 5: Leerstände in der Salzer Straße	52
Foto 6: Fachmarktzentrum Schillerstraße	52