

# Auswirkungsanalyse

## zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße in der Stadt Schönebeck (Elbe)

---

für die

NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co.KG

Norma Logistikzentrum Mittelelbe GmbH & Co.KG

Wörmlitzer Str. 3

39126 Magdeburg

**Ihre Ansprechpartner**

Dr. Silvia Horn  
(Gesamtleitung)

Humangeographie M.Sc. Richard Engel  
(Projektleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Uferstraße 21  
04105 Leipzig  
Deutschland

Tel +49 341 98386-72

Fax +49 341 98386-80

E-Mail horn@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 11. August 2017

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Ausgangssituation und Zielsetzung ..... 4**
- 2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel..... 5**
  - 2.1. Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter ..... 5
  - 2.2. Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter ..... 6
- 3. Projektplanung und Projektdaten..... 8**
- 4. Makrostandort Schönebeck (Elbe) ..... 10**
- 5. Mikrostandortanalyse ..... 14**
- 6. Angebotsstrukturen im potenziellen Einzugsgebiet ..... 17**
- 7. Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet ..... 22**
- 8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen..... 25**
  - 8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3 ..... 25
  - 8.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schönebeck (Elbe) ..... 27
- 9. Auswirkungsanalyse..... 29**
  - 9.1. Umsatzprognose..... 29
  - 9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen..... 31
  - 9.3. Versorgungsfunktionen des Projektstandortes..... 34
  - 9.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah  
Versorgung / städtebauliche Auswirkungen / Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und  
Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) ..... 35
  - 9.5. Auswirkungen durch das resultierende Verkehrsaufkommen ..... 36
- 10. Fazit ..... 38**

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel .....	5
Abbildung 2: Projektskizze zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße 13 in Schönebeck (Elbe).....	8
Abbildung 3: Fotoaufnahmen des Standorts des Norma-Lebensmitteldiscounters .....	8
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) .....	12
Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Schönebeck (Elbe).....	13
Abbildung 6: Umfeld des Projektstandortes .....	15
Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	19
Abbildung 8: Fachmarktzentrum, Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	20
Abbildung 9: Weitere Lebensmittelmärkte Stadtgebiet Schönebeck (Elbe).....	20

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Schönebeck (Elbe) .....	11
Tabelle 2: Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nach Betriebsformen.....	18
Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nach Standorten .....	18
Tabelle 4: Marktpotenzial des Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße .....	23
Tabelle 5: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet .....	24
Tabelle 6: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet .....	24
Tabelle 7: Umsatzprognose auf Basis der Bindungschancen des Lebensmittelmarktes im Einzugsgebiet..	29
Tabelle 8: Umsatzprognose auf Basis der Flächenproduktivitäten des Lebensmittelmarktes.....	29
Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe .....	31
Tabelle 10: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe .....	32
Tabelle 11: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens .....	36

### Kartenverzeichnis

Karte 1: Landesplanerische Einordnung der Stadt Schönebeck (Elbe) in die Raumstruktur .....	10
Karte 2: Lage des Projektstandortes und fußläufiger Einzugsbereich (500 m-Radius) .....	14
Karte 3: Übersicht Angebotsstrukturen im Umfeld des Projektstandortes .....	17
Karte 4: Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße .....	23
Karte 5: Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittelmärkte in der Stadt Schönebeck (Elbe).....	34

## **1. Ausgangssituation und Zielsetzung**

Die NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG plant die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Zimmererstraße in Schönebeck (Elbe). Der Markt soll sich von gegenwärtig ca. 572 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1.051 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößern. Ziel der Erweiterung ist die Umsetzung eines modernen Angebotskonzeptes um den Markt zu sichern.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) soll sich die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sowie auf Nahversorgungsstandorte konzentrieren. Demzufolge wird die Kompatibilität des Erweiterungsvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept geprüft.

Da das Vorhaben über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist, überschreitet dieses die Schwelle zur Großflächigkeit. Im Zuge der planungsrechtlichen Prüfung wurde vorliegendes Gutachten erstellt, welches untersucht, ob städtebauliche Besonderheiten im Sinne einer atypischen Fallgestaltung nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen.

Der Standort ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ der Stadt Schönebeck (Elbe). Nach Telefonat mit der Stadtverwaltung der Stadt Schönebeck (Elbe) weicht das Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Es ist somit zu prüfen, welche Nahversorgungsfunktionen der Standort Zimmererstraße 13 aufweist und welche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Hierbei soll berücksichtigt werden, dass eine Nachnutzung des ehemaligen REWE-Marktes mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort Söker Straße seitens der Stadtverwaltung erwartet wird. Dieser Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und wird folglich in die Betrachtung einbezogen.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Insbesondere wird auch die stadträumliche Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie zu den Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Stadt Schönebeck (Elbe) vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrage-seitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel in der Stadt Schönebeck (Elbe) von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie lässt sich das Vorhaben in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) einordnen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen sind insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche in Schönebeck (Elbe) zu erwarten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers, einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation und einer Besichtigung des Vorhabenstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

## 2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

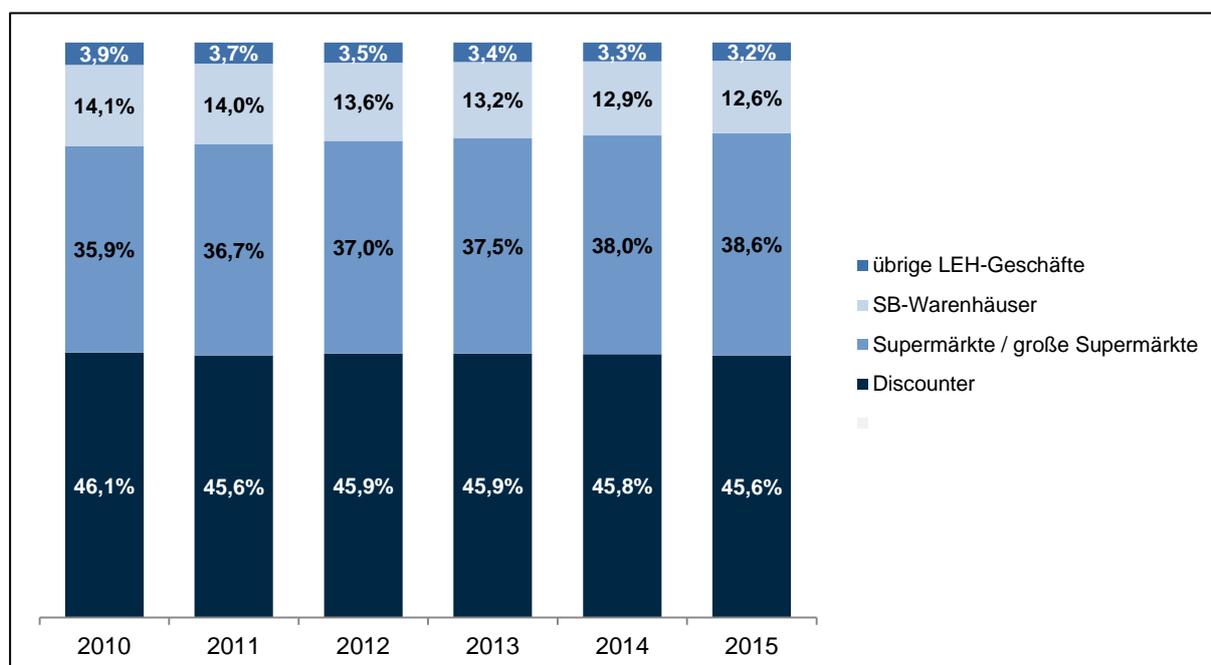
Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 525 Mrd. € entfallen rd. 272 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).<sup>1</sup> Dies entspricht einem Anteil von rd. 52% und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

### 2.1. Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2016, BBE-Darstellung 2016

<sup>1</sup> vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2015 in Deutschland

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46% der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

### 2.2. Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Für die Frage der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes ist vor allem die Größe der Verkaufsfläche relevant, da diese, z.B. neben der Sortimentsstruktur und der Standortqualität, einen bedeutenden Einflussfaktor für den zu erwartenden Umsatz darstellt. Die vergleichsweise großzügig dimensionierten Nebenflächen führen hingegen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen, sondern dienen vor allem dem effizienten Betrieb des Marktes.

Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich, z.B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u.a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Im Zuge des erhöhten Flächenbedarfs des Lebensmitteleinzelhandels und dem Festhalten am 800 m<sup>2</sup>-Schwellenwert seitens der Planung wurde vom IREBS-Institut der Universität Regensburg und der HafenCity Universität Hamburg im Auftrag des Handelsverbandes Deutschland und des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmitteleinzelhandels in der Studie „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“<sup>2</sup> aus dem März 2013 überprüft, ob die 800 m<sup>2</sup>-Verkaufsflächenschwelle zur „Großflächigkeit“ empirisch festzustellen ist. Die auf breiter empirischer Basis gestützte, wissenschaftliche Untersuchung kommt dabei zu dem Fazit, dass weder dieser Wert, noch ein anderer spezifischer Grenzwert, festzustellen ist. Hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Einzugsgebiet unterscheiden sich groß- und kleinflächige Discounter (+/- 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nicht grundlegend voneinander, weshalb eine stärkere Einzelfallbetrachtung gerade bei der Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel angestrebt werden sollte.

---

<sup>2</sup> HafenCity Universität Hamburg; Institut für Immobilienwirtschaft IREBS an der Universität Regensburg (2013): Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

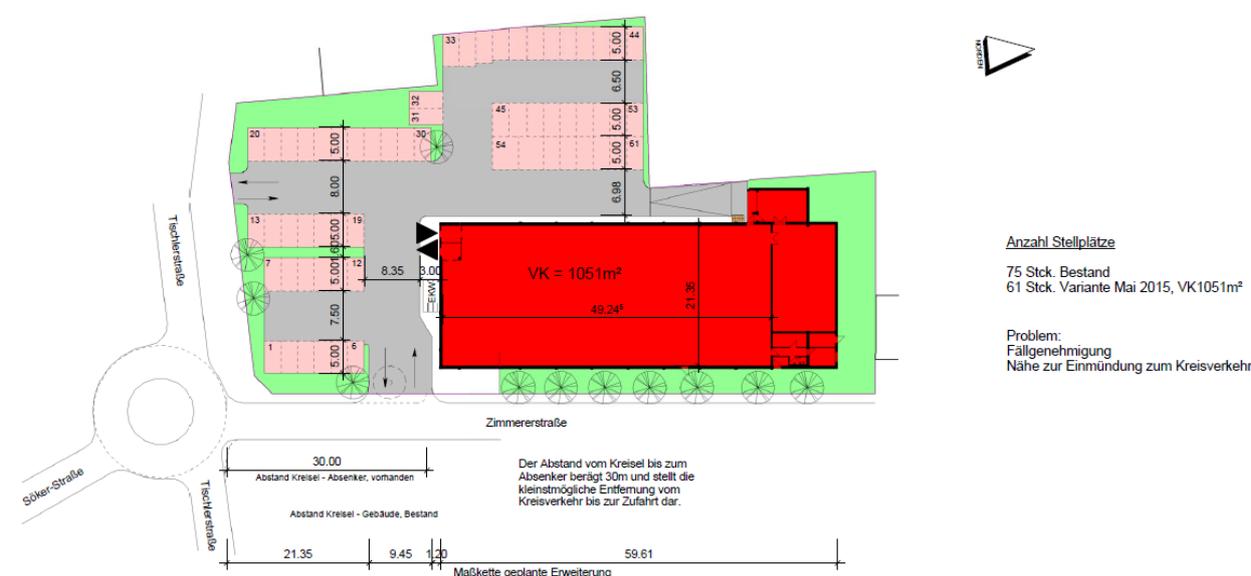
### Fazit zu Entwicklungen und Trends in der Lebensmittelbranche:

- Den Qualitätsstrategien der Vollsortimenter stehen Preisstrategien der Lebensmitteldiscounter gegenüber.
- Die Verkaufsfläche steigt bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern an.
- Die Lebensmitteldiscounter garantieren eine preisgünstige Grundversorgung.
- Der am stärksten verbreitete Betriebstyp des Lebensmitteleinzelhandels ist der Lebensmitteldiscounter.
- Der Schwellenwert zur Großflächigkeit bei 800 m<sup>2</sup> konnte in einer aktuellen wissenschaftlichen Studie empirisch nicht festgestellt werden.
- Die signifikanten Erweiterungen des Einzugsgebietes bei großflächigen Lebensmittelmärkten sind laut dieser Studie nicht generell gegeben und sollten im Einzelfall geprüft werden.

### 3. Projektplanung und Projektdaten

Der bestehende Lebensmittelmarkt in der Zimmererstraße in Schönebeck (Elbe) soll von derzeit 572 m<sup>2</sup> auf 1.051 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der Anteil von Non-Food II beim Norma-Markt beträgt auf einer Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> dabei 9 % der Gesamtverkaufsfläche, wobei sich die 50 m<sup>2</sup> auf verschiedene Sortimente aufteilen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Erweiterung sich das Verhältnis aus Food- und Non-Food nicht verändern wird und Non-Food II-Sortimente damit auch weiterhin auf einer untergeordneten Fläche angeboten werden. Die Anzahl der Parkplätze wird sich infolge der geplanten Gebäudevergrößerung und der Erweiterung in südlicher Richtung von 75 auf 61 reduzieren. Einen Überblick zum Erweiterungsvorhaben gibt die folgende Abbildung, in der das Gebäude nach dem geplanten Umbau dargestellt ist.

**Abbildung 2: Projektskizze zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße 13 in Schönebeck (Elbe)**



Quelle: Architekturbüro Düsing

Die nachstehenden Fotoaufnahmen geben dabei einen aktuellen Eindruck über den Standort des bestehenden Norma-Lebensmitteldiscounters in der Zimmererstraße in Schönebeck (Elbe).

**Abbildung 3: Fotoaufnahmen des Standorts des Norma-Lebensmitteldiscounters**



Quelle: eigene Aufnahmen

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

Im Resümee ist festzuhalten, dass mit dem Umbau des Marktes einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen wird, andererseits soll die Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden. Im Vordergrund stehen eine bessere Warenpräsentation, großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen (siehe hierzu Abschnitt 2).

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und –herkunft des Erweiterungsvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Erweiterung des Marktes,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Schönebeck (Elbe),
- Einbindung in die Versorgungsfunktionen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe).

## 4. Makrostandort Schönebeck (Elbe)

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten. Zur grundsätzlichen Einordnung des Untersuchungsstandorts und des Erweiterungsvorhabens erfolgt zunächst eine kurze Übersicht zu den Rahmenbedingungen der Stadt Schönebeck (Elbe) und den Prämissen der Einzelhandelsentwicklung.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) befindet sich in zentraler Lage in Sachsen-Anhalt. Sie liegt etwa 15 km südöstlich von der Landeshauptstadt Magdeburg entfernt.

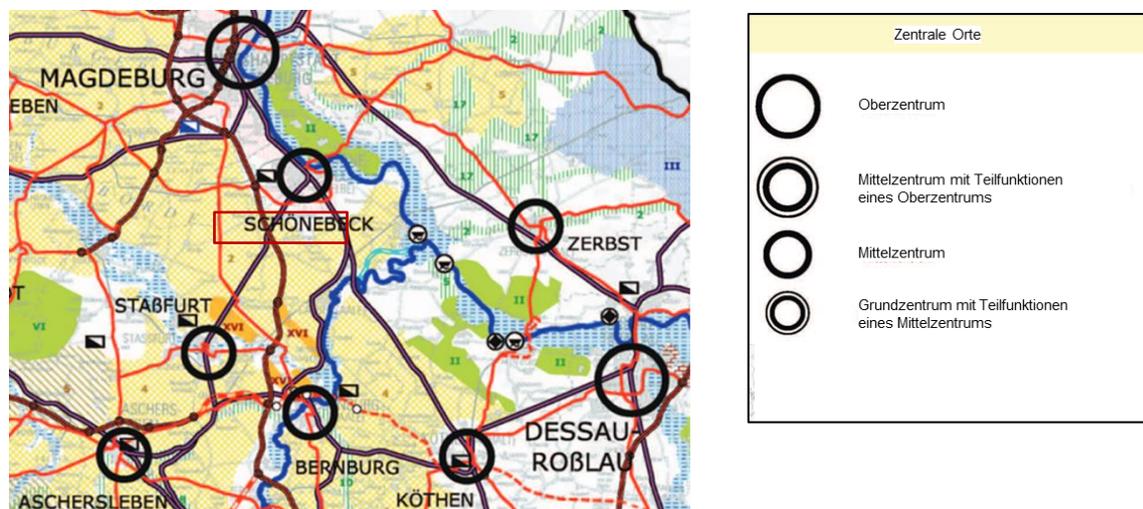
Überregional ist die Stadt Schönebeck (Elbe) vor allem über die Bundesstraße 246a angebunden, die etwa 6 km vom Stadtzentrum entfernt über die Autobahnabfahrt Schönebeck mit der Autobahn 14 verbindet.

Administrativ ist die Stadt in 10 Ortsteile untergliedert: Bad Salzelmen, Elbenau, Felgeleben, Frohse, Grünwalde, Plötzky, Pretzien, Ranies, Schönebeck und Sachsenland.

### Landesplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen der Stadt Schönebeck (Elbe)

Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen.<sup>3</sup> „Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“<sup>4</sup>

#### Karte 1: Landesplanerische Einordnung der Stadt Schönebeck (Elbe) in die Raumstruktur



Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Zeichnerische Darstellung (Ausschnitt)

Nach den Grundsätzen der Landesplanung soll die Versorgung der Bevölkerung in Mittelzentren des Landes Sachsen-Anhalt durch eine entsprechende Vielfalt von Betriebsformen und -typen gesichert und gestärkt werden, zukünftig soll sich die weitere Einzelhandelsentwicklung aber bevorzugt in den zentralen Versorgungsbereichen vollziehen.

<sup>3</sup> vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.1 Zentrale Orte, Z37

<sup>4</sup> vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.1 Zentrale Orte, Z34

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

Als Einzelhandelsstandort besitzt Schönebeck (Elbe) eine aktuelle Zentralitätskennziffer von 104,6. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert Schönebeck (Elbe) folglich einen Kaufkraftzufluss. Die positive Entwicklung der Zentralität in den letzten beiden Jahren hängt dabei eng mit der Entwicklung des Fachmarktzentums in der Innenstadt zusammen.

### Soziodemographische Daten

In der Stadt Schönebeck (Elbe) lebten zum 31.12.2014 insgesamt 31.303 Einwohner. Seit dem Jahr 2009 ist ein Rückgang zu verzeichnen, der sich durch den Zensus im Jahr 2011 verstärkt hat (vgl. nachfolgende Tabelle). Diese Tendenz für Schönebeck (Elbe) wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Gemäß der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt soll die Einwohnerzahl bis 2025 auf unter 26.500 Einwohner absinken.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Schönebeck (Elbe)**

Gebietseinheit	Sachsen-Anhalt		Salzlandkreis		Schönebeck (Elbe)	
	Einwohner absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2009	2.356.219	100,0%	212.605	100,0%	34.723	100,0%
2010	2.335.006	99,1%	209.579	98,6%	34.305	98,8%
2011	2.313.280	98,2%	206.784	97,3%	33.539	96,6%
2012*	2.259.393	95,9%	201.210	94,6%	31.870	91,8%
2013*	2.244.577	95,3%	198.715	93,5%	31.582	91,0%
2014*	2.235.548	94,9%	196.750	92,5%	31.303	90,2%
<b>Prognose 2025**</b> (Statistisches Landesamt)	<b>1.939.342</b>	<b>82,3%</b>	<b>164.586</b>	<b>77,4%</b>	<b>26.419</b>	<b>76,1%</b>

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Statistische Berichte 2009-2014

\* auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011 \*\* 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Basisjahr 2008

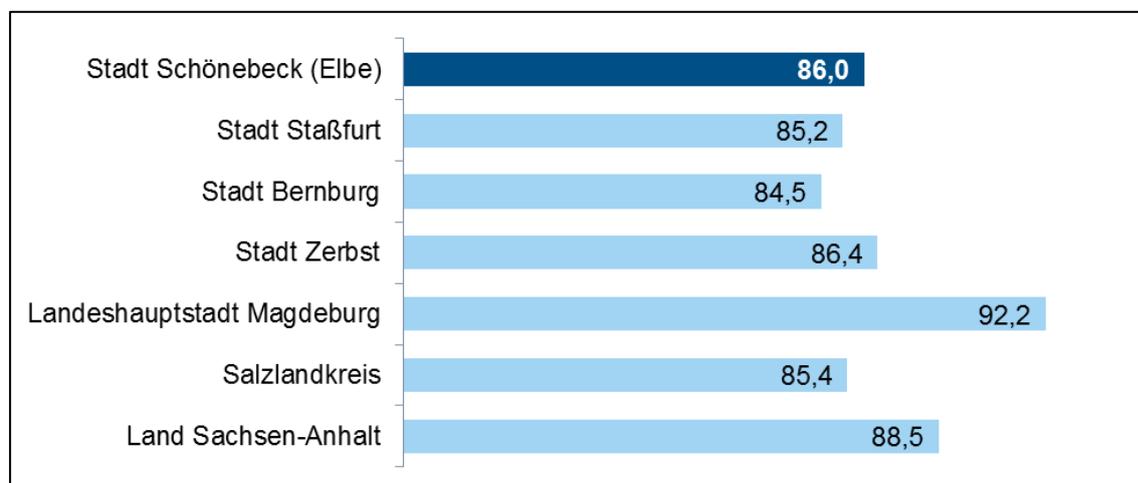
### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

**Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt)**



Quelle: BBE|CIMA|MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015

Die Stadt Schönebeck (Elbe) erzielt mit 86,0 im regionalen Vergleich ein mittleres Kaufkraftniveau. Das Kaufkraftniveau liegt leicht über dem Durchschnittsniveau des Salzlandkreises, aber unter dem Durchschnittswert für das Bundesland Sachsen-Anhalt. Generell gilt jedoch, dass der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex der Stadt Schönebeck (Elbe) mit 86,0 ca. 14 Prozentpunkte unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt.

### Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsplatz zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Schönebeck (Elbe) beträgt 6.020, demgegenüber sind 6.316 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von -296.<sup>5</sup> Diese Pendlersituation ist Ausdruck der Bedeutung der räumlichen Nähe von Schönebeck (Elbe) zur Landeshauptstadt Magdeburg und lässt entsprechende einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse erwarten.

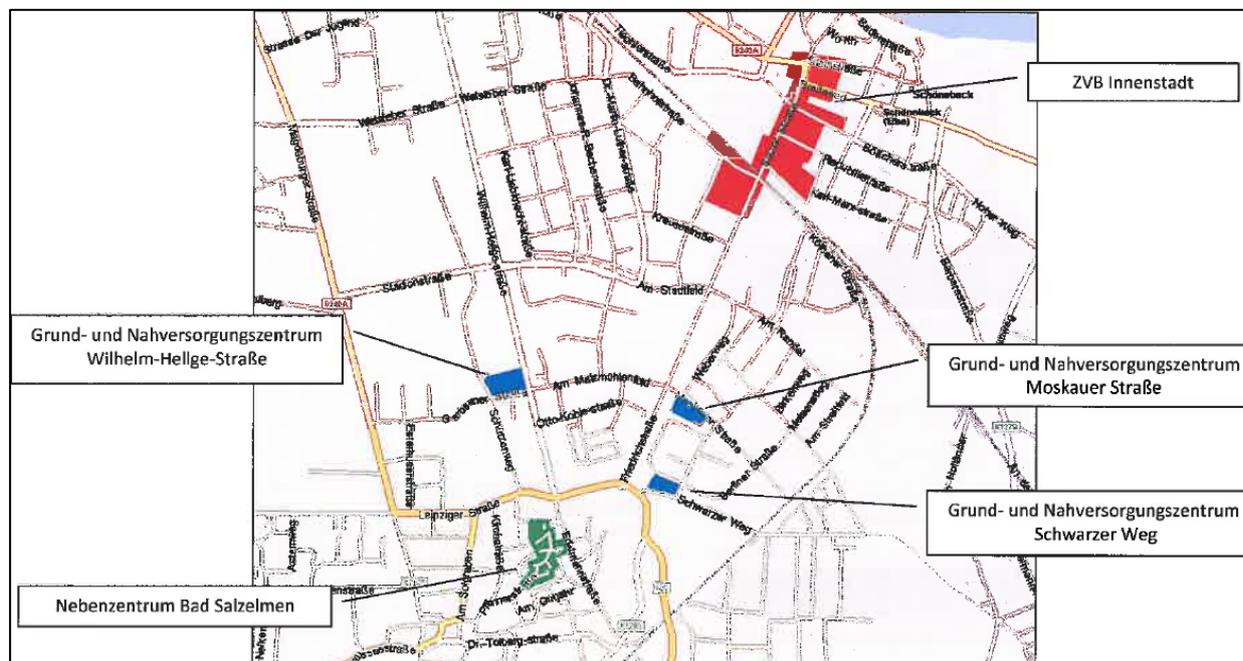
### Zielvorstellung zur gesamtstädtischen Standortsteuerung im Einzelhandel

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demographischer Rahmenbedingungen die Leitvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches vom Stadtrat am 11.07.2013 beschlossen wurde, definiert. Danach ist der Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung oberste Priorität einzuräumen. In einem hierarchisch gegliederten System weist die Stadt Schönebeck (Elbe) den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Stadtzentrum) als hierarchisch höchstes Zentrum aus. Darunter folgt Bad Salzelmen (Nebenzentrum) sowie mehrere Grund- und Nahversorgungszentren (Moskauer Straße, Schwarzer Weg, Wilhelm-Hellge-Straße). Diese werden funktional ergänzt durch Nahversorgungsstandorte und solitäre Einzelhandelsstandorte.

<sup>5</sup> Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2014, Bundesagentur für Arbeit

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Schönebeck (Elbe)



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe), S. 62

### Fazit zum Makrostandort Schönebeck (Elbe):

- Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist ein Mittelzentrum mit regionalen Versorgungsfunktionen.
- Insgesamt weist die Stadt eine sinkende Bevölkerungszahl auf, die Tendenz setzt sich in den Prognosen bis 2025 fort.
- Die Stadt weist mit 86,0 ein regional durchschnittliches Kaufkraftniveau auf.
- Es existiert ein hierarchisches Zentrenkonzept mit Stadtzentrum, Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren. Ergänzungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen übernehmen Nahversorgungsstandorte.

## 5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse einen wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

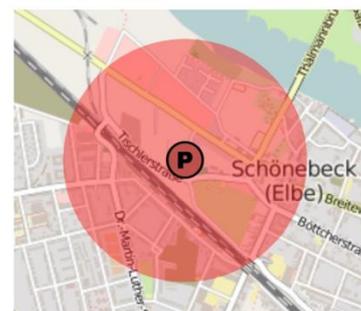
Der Projektstandort befindet sich im westlichen Bereich der Altstadt der Stadt Schönebeck (Elbe) direkt am Kreisverkehr Tischlerstraße / Zimmererstraße / Söker Straße. Südlich verläuft die Bahnlinie Magdeburg-Schönebeck-Halle, welche den Bereich der Altstadt vom südlichen Bereich der Stadt Schönebeck (Elbe) trennt. Im direkten Umfeld gibt es westlich des Lebensmittelmarktes mehrere Einfamilienhäuser, nördlich vom Standort existieren Mehrfamilienhäusern. Auf der gegenüberliegenden Seite der Zimmererstraße befindet sich ein Leerstand einer ehemaligen Autowerkstatt. Südöstlich daran grenzt die J. H. Pestalozzi Schule mit Schulgebäude und Sportplatz an. Etwa 100 m südöstlich vom Projektstandort entfernt liegt der Busbahnhof.

### Karte 2: Lage des Projektstandortes und fußläufiger Einzugsbereich (500 m-Radius)



#### Legende

-  Projektstandort
-  500 m Umkreis  
(ca. 2.800 Einwohner)



0 12,5 25 50 Meter

Kartengrundlage: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps

Quelle: Nexiga GmbH, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

### Funktion des Standorts im städtebaulichen Kontext

Die Versorgungsfunktion des Projektstandortes gründet auf der Lage des Lebensmittelmarktes in der Schönebecker Altstadt, so dass der Markt umfassende Versorgungsfunktionen insbesondere für die Altstadt wahrnehmen kann. Im 500 m Radius leben ca. 2.800 Einwohner<sup>6</sup>, wovon ca. 800 Einwohner südlich der Bahngleise und ca. 2.000 Einwohner im direkten Umfeld des Projektstandortes leben, für die der Lebensmittelmarkt veritable Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Die westliche Wohnbevölkerung aus dem Ortsteil Frohse kann den Projektstandort über die Tischlerstraße erreichen. Da in den nördlichen Ortsteilen Grünewalde und Elbenau keine Lebensmittelmärkte vorhanden sind, kann der Lebensmittelmarkt auch für diese Ortsteile Versorgungsfunktionen übernehmen. Insgesamt weist der Standort sowohl für die Altstadt als auch die angrenzenden Ortsteile Frohse, Grünewalde und Elbenau wichtige Nahversorgungsfunktionen auf, die mit der Erweiterung qualitativ verbessert und gesichert werden könnten.

### Verkehrliche Situation

An den Zufahrtsstraßen Tischlerstraße und Söker Straße gibt es breite Gehwege, die sowohl für Fußgänger als auch Fahrradfahrer freigegeben sind, so dass der Standort für die umliegende Bevölkerung gut zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Die Zimmererstraße ist als Einbahnstraße in Richtung Geschwister-Scholl-Straße ausgewiesen und somit nicht als Zufahrtsstraße zu betrachten. Mit dem Busbahnhof, etwa 100 m südöstlich vom Standort entfernt, ist eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet. So verkehrt die Buslinie 132 zwischen Schönebeck und Barby sowie Wespen über Glinde, Gnadau, Felgeleben und Pömmelte. Pkws können den Projektstandort von der Tischlerstraße, die eine Verbindung zum Innenstadtzentrum sowie dem westlichen Ortsteil Frohse herstellt, sowie der Söker Straße aus anfahren. Die 61 ebenerdigen Parkplätze sichern die Erreichbarkeit ab.

### Abbildung 6: Umfeld des Projektstandortes



Mehrgeschossige Wohngebäude an der Zimmererstraße



Einfamilienhäuser westliche Bauhofstraße



J. H. Pestalozzi Schule

Quelle: eigene Aufnahmen



Kreisverkehr, Fuß- und Fahrradweg



Busbahnhof

<sup>6</sup> Nexiga GmbH (2017): Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene zum 31.12.2015

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

### Planungsrechtliche Situation

Der Standort ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ der Stadt Schönebeck (Elbe). Er befindet sich im Mischgebiet 3 des Bebauungsplanes, so dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise mit einer Befreiung vom Bebauungsplan bzw. einer Bebauungsplanänderung zugelassen werden können. Es ist somit zu prüfen, welche Nahversorgungsfunktionen der Standort Zimmererstraße 13 aufweist und welche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

### Fazit zum Mikrostandort in der Zimmererstraße 13 in Schönebeck (Elbe)

- Der Standort befindet sich im westlichen Bereich der Altstadt von Schönebeck (Elbe) am Kreisverkehr Zimmererstraße/ Tischlerstraße/ Söker Straße. Das direkte Umfeld ist neben Wohnen von einem Leerstand, einer Schule und dem Busbahnhof geprägt.
- Ca. 2.000 Einwohner leben in fußläufiger Erreichbarkeit für die der Markt eigenständige Nahversorgungsfunktionen erfüllt.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch den Busbahnhof etwa 100 m südöstlich vom Standort sichergestellt.
- Über einen Geh- und Fahrradweg an den oben genannten Straßenzügen ist der Standort für die Wohnbevölkerung im Umfeld gut erreichbar.

## 6. Angebotsstrukturen im potenziellen Einzugsgebiet

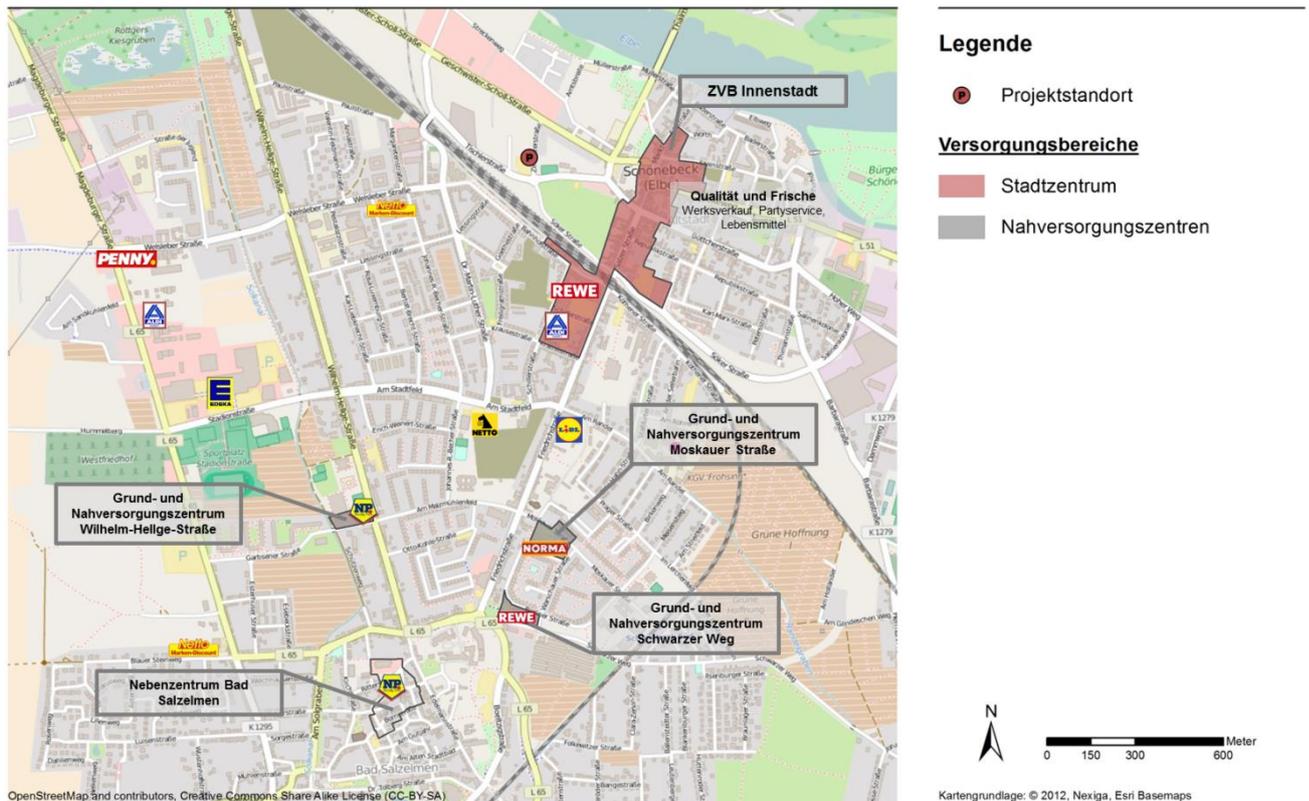
Die Analyse der Angebotsstrukturen im potenziellen Einzugsgebiet (siehe Karte 3) des Erweiterungsvorhabens bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juni 2017.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Einzugsgebiet, als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben.

Als Untersuchungsgebiet gilt der Bereich nördlich bis zum Ortsteil Elbenau, westlich bis zur Magdeburger Straße, südlich bis zur Leipziger Straße / Schwarzer Weg und östlich bis zur B246a. Die Einzelhandelsverkaufsflächen im abgegrenzten Untersuchungsraum konzentrieren sich an den Hauptverkehrsstraßen von Schönebeck (Elbe), zum Teil auch in Wohngebieten.

**Karte 3: Übersicht Angebotsstrukturen im Umfeld des Projektstandortes**



Quelle: Nexiga GmbH, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Die projektrelevanten Einzelhandelsverkaufsflächen im Untersuchungsraum der Stadt Schönebeck (Elbe) bestehen aus insgesamt 13 Lebensmittelmärkten, welche durch weitere Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk, Fachgeschäften und dem Getränkehandel ergänzt werden. Insgesamt weisen die 39 Betriebe

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

im Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von ca. 17.500 m<sup>2</sup> auf und erzielen dabei einen Umsatz von ca. 67,4 Mio. Euro. Einbezogen in die Umsatzeinschätzungen wurde die Schließung des ehemaligen NP-Discounts in der Straße der Jugend, die Eröffnung des Penny-Marktes in der Welsleber Straße sowie die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes in der Friedrichstraße von 1.030 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der umgebaute REWE-Markt am Standort Schwarzer Weg. Wie Tabelle 2 verdeutlicht, übernehmen im Schwerpunkt die Lebensmitteldiscounter Grundversorgungsfunktionen. Lebensmitteldiscounter verfügen über einen Verkaufsflächenbesatz im Untersuchungsraum von ca. 7.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und erzielen einen Umsatz von ca. 30,1 Mio. Euro.

**Tabelle 2: Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nach Betriebsformen**

	Verkaufsfläche im Untersuchungsgebiet	Umsatzeinschätzung
Lebensmitteldiscounter	7.646 m <sup>2</sup>	30.110 T€
Supermärkte	3.204 m <sup>2</sup>	11.650 T€
Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser	4.000 m <sup>2</sup>	16.400 T€
Getränkemärkte	1.450 m <sup>2</sup>	1.970 T€
Fachgeschäfte	640 m <sup>2</sup>	1.360 T€
Bäcker / Fleischer	620 m <sup>2</sup>	4.610 T€
<b>gesamt</b>	<b>17.560 m<sup>2</sup></b>	<b>66.100 T€</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

Wird die Angebotsstruktur nach Standorten betrachtet, wird deutlich, dass der Standort mit dem Verbrauchermarkt Edeka Center in der Stadionstraße mit ca. 4.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Umsatz von ca. 17,7 Mio. Euro den stärksten Standort darstellt. Wesentliche Umsatzanteile im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum kann zudem das im November 2013 errichtete Fachmarktzentrum im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit einem Umsatz von ca. 10,3 Mio. Euro erzielen, so dass beide Standorte eine dominante Stellung einnehmen.

**Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum nach Standorten**

	Verkaufsflächen im Untersuchungsgebiet	Umsatzeinschätzung
Projektstandort	572 m <sup>2</sup>	2.170 T€
Fachmarktzentrum ZVB Innenstadt	2.460 m <sup>2</sup>	10.330 T€
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	735 m <sup>2</sup>	1.980 T€
ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Moskauer Straße	694 m <sup>2</sup>	2.360 T€
ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Schwarzer Weg	1.774 m <sup>2</sup>	6.280 T€
ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Wilhelm-Hellge-Straße	800 m <sup>2</sup>	3.050 T€
Lidl, Friedrichstraße (nach Erweiterung, Nahversorger)	1.560 m <sup>2</sup>	6.480 T€
Netto, Am Stadtfeld (Nahversorger)	770 m <sup>2</sup>	3.050 T€
Edeka Center, Stadionstraße	4.580 m <sup>2</sup>	17.710 T€
Aldi, Magdeburger Straße	800 m <sup>2</sup>	3.440 T€
Netto Marken-Discount, Welsleber Straße (Nahversorger)	820 m <sup>2</sup>	3.120 T€
Penny, Welsleber Straße	820 m <sup>2</sup>	3.360 T€
Sonstige	1.175 m <sup>2</sup>	2.770 T€
<b>gesamt</b>	<b>17.560 m<sup>2</sup></b>	<b>66.100 T€</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

Es ist zunächst festzuhalten, dass der Lebensmitteldiscounter Norma in der Zimmererstraße der einzige Lebensmittelmarkt nördlich der Bahnlinie im Bereich der Altstadt ist. Die nächsten Lebensmittelanbieter

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

befinden sich im Bereich des Marktplatzes und der Salzer Straße innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes Innenstadt. Der Marktplatz wurde mit einer neuen Pflasterung des Marktplatzes, einer neuen Stadtmöblierung, Wasserspielen und einem neuen Beleuchtungskonzept deutlich aufgewertet, was die umliegenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe nachhaltig stärken wird. Die Wettbewerbsverflechtungen durch das Erweiterungsvorhaben mit der dortigen Konditorei und dem Weingeschäft am Marktplatz als auch den Fachgeschäften in der Salzer Straße sind durch die spezifische Sortimentsausrichtung allerdings marginal.

Auch mit dem inhabergeführten Lebensmittelmarkt „Qualität & Frische“ der Fleischerei Sinnig GmbH gibt es keine wesentlichen Wettbewerbsbeziehungen, da dieser mit einem Fleischereiwerkverkauf, einem höheren Anteil an Fleischwaren und Sonderpostenartikeln sowie einem Partyservice anders ausgerichtet ist. Die weiteren Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Fachgeschäfte führen nur Teilsegmente eines Lebensmittelmarktes und stehen damit nur geringfügig im Wettbewerb.

### Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Neu gestalteter Marktplatz



Neue Stadtmöblierung und Wasserspiele



Weingeschäft el Vino am Marktplatz



Ladenzeile Salzer Straße mit Fleischer



Ladenzeile Salzer Straße mit Choleraterie



Inhabergeführter Lebensmittelmarkt Steinstraße

Quelle: eigene Aufnahmen

Ebenfalls Teil der Innenstadt ist der Einzelhandelsstandort direkt nördlich der Bahngleise in der Söker Straße. Nach der Verlagerung des REWE-Vollsortimenters und des Drogeriemarktes Rossmann stehen die Flächen der ehemaligen Magnetanbieter des Standorts leer. Aktuell gibt es noch eine Buchhandlung, ein Solarium und einen Friseur am Standort. Nach Auskunft der Stadtverwaltung vom 26. Juni 2017<sup>7</sup> steht das Gebäude des ehemaligen Vollsortimenters mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wieder zur Vermarktung zur Verfügung. Nach Vorstellung des Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamtes könnte sich wieder aufgrund des bestehenden Baurechts ein Supermarkt ansiedeln. Vor diesem Hintergrund wird in Abschnitt 9.2 ein Szenario mit einem Supermarkt berechnet.

Wettbewerbswirkungen im Ist-Zustand gibt es bereits mit dem Fachmarktstandort in der Schillerstraße, welcher zum **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** gehört. Dieser ist 700 m vom Projektstandort entfernt und präsentiert sich mit den Anbietern REWE, ALDI, Rossmann und der Bäckerei Steinecke aus dem kurzfristi-

<sup>7</sup> Telefonat mit Frau Schimm vom Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamtes am 26. Juni 2017, Gedächtnisprotokoll

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

gen Bedarfsbereich sowie Depot, Deichmann, Ernsting's Family, Pfennigpfeiffer, Kik und Euronics aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich als äußerst vitaler Standort. Aufgrund der Größendimensionierung von über 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der unterschiedlichen Anbieter übernimmt der Standort gesamtstädtische Versorgungsfunktionen. Die Wettbewerbsfähigkeit ergibt sich weiterhin durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit mit ebenerdigen Parkplätzen zwischen den Märkten. Durch die sich ergänzenden Anbieter, welche hohe Kopplungspotenziale untereinander generieren, ist das One-Stop-Shopping für den Kunden besonders attraktiv. Die Bahnlinie bildet eine Zäsur zu den nördlichen inhabergeführten Geschäften in der Altstadt. Durch die Bahnlinie und die gesamtstädtische Ausrichtung des Standorts werden auch die Wettbewerbsverflechtungen mit dem Standort des Erweiterungsvorhabens begrenzt.

### Abbildung 8: Fachmarktzentrum, Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



REWE Fachmarktzentrum Innenstadt

ALDI Fachmarktzentrum Innenstadt

Depot, Ernsting's Family, Pfennigpfeiffer (FMZ)

Quelle: eigene Aufnahmen

Wettbewerbsverflechtungen des Erweiterungsvorhabens bestehen weiterhin mit dem südlichen Anbieter **Lidl** an der **Friedrichstraße**, welcher 1.000 m vom Projektstandort entfernt ist. Dieser präsentiert sich insbesondere nach der geplanten Erweiterung als sehr wettbewerbsfähig und hat eine wichtige Versorgungsbedeutung für das unmittelbare Umfeld, kann jedoch auch von der Lage an der Verkehrsachse Friedrichstraße profitieren. Durch die Lage an der zentralen Verbindungsstraße zur Altstadt bei einer Entfernung von ca. 1.000 m bestehen ebenfalls Wettbewerbsverflechtungen des Erweiterungsvorhabens mit diesem Standort.

Nur 200 m westlich vom Lidl-Markt entfernt existiert der Anbieter **Netto** in der Straße **Am Stadtfeld**. Der Hard-Discounter ist stärker auf die Versorgung der Bevölkerung westlich der Friedrichstraße ausgerichtet und stellt sich in einer modernen Immobilie mit einem integrierten Bäcker als wettbewerbsfähig dar. Die Wettbewerbsbeziehungen sind folglich geringer.

### Abbildung 9: Weitere Lebensmittelmärkte Stadtgebiet Schönebeck (Elbe)



Netto Marken-Discount, Welsleber Straße

Lidl, Friedrichstraße

Netto, Am Stadtfeld

Quelle: eigene Aufnahmen

Mit **Netto Marken-Discount** in der **Welsleber Straße** befindet sich ein Hybrid-Discounter ca. 1.000 m südwestlich vom Projektstandort. Wettbewerbsverflechtungen ergeben sich durch die geringe Entfernung sowie

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

die Brücke über die Bahnlinie, welche die Barrierewirkung der Bahngleise folglich reduziert. Kunden, welche gezielt den Anbieter Netto Marken-Discount aufsuchen, werden diesen Standort bevorzugen.

Ca. 900 m weiter westlich befindet sich mit dem neu eröffneten Penny-Lebensmitteldiscounter ein weiterer Lebensmitteldiscounter an der Welsleber Straße. Aufgrund der Entfernung von 2 km sind die Wettbewerbsverflechtungen marginal.

Alle **weiteren Anbieter im Untersuchungsraum** haben entweder eine zu große Entfernung zum Projektstandort oder weisen im Vergleich zum Lebensmitteldiscounter Norma eine andere Sortimentsausrichtung auf. Geringe Wettbewerbsbeziehungen ergeben sich folglich durch die stärkere Kundenbindung des Norma-Lebensmittelmarktes im Altstadtbereich von Schönebeck (Elbe).

### Fazit zur Angebotsstruktur:

- Die Angebotsstruktur wird geprägt durch die im Untersuchungsgebiet angesiedelten Systemanbieter im Lebensmittelbereich, die wohnungsnah und stadtgebietsbezogene wohnortnahe Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Die Standorte des Edeka-Centers und des im Jahr 2013 eröffneten Fachmarktzentrum in der Innenstadt zeichnen sich durch eine dominierende Marktstellung mit einem hohen Handelsbesatz, welcher sich gegenseitig ergänzt, aus.
- Als Hauptwettbewerber zum Erweiterungsvorhaben sind auf Grund der Nähe das Fachmarktzentrum in der Innenstadt sowie der Netto Marken-Discount in der Welsleber Straße zu bewerten.

## **7. Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet**

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

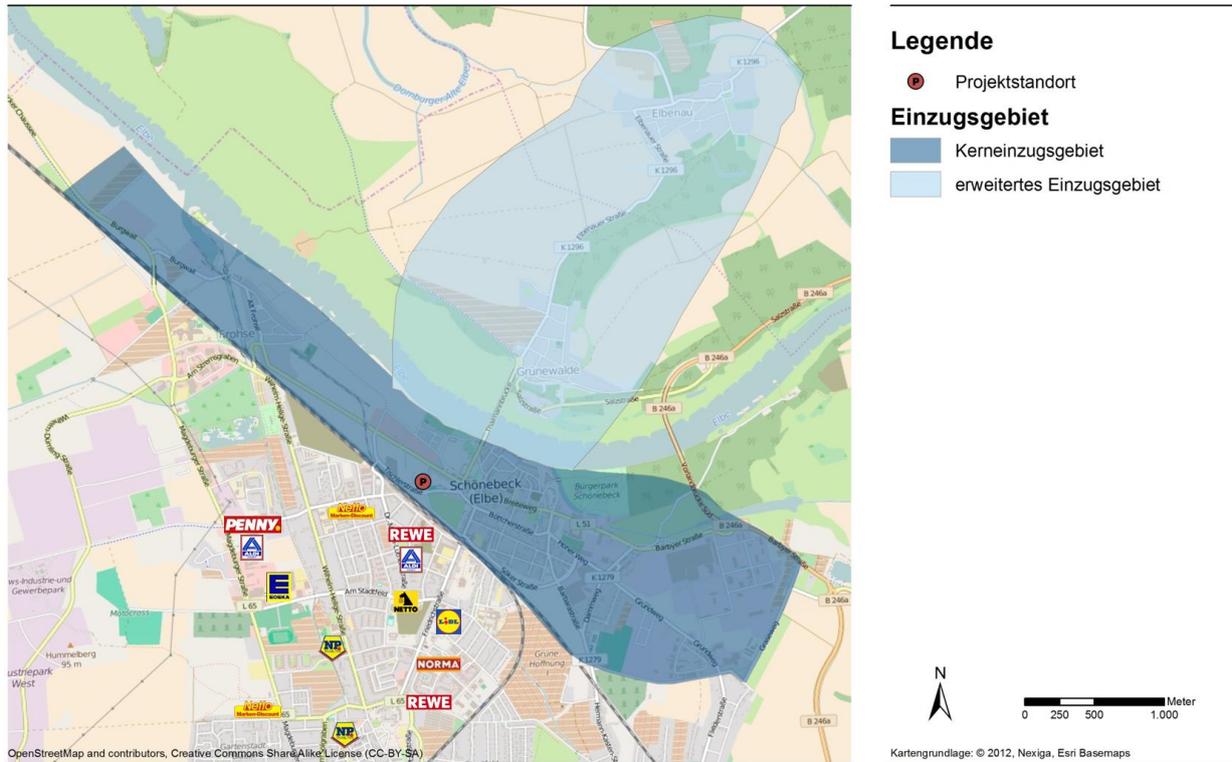
Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standorts sind die Lage an der Zimmererstraße, die im Süden verlaufende S-Bahnlinie, die nördliche Elbe sowie die Wettbewerbsbetriebe im Umfeld des Standorts. Unter Berücksichtigung der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Das Kerneinzugsgebiet umfasst die ursprüngliche Altstadt der Stadt Schönebeck (Elbe) zwischen der Elbe und der S-Bahntrasse sowie den Ortsteil Frohse. In diesem Bereich kann der Markt eine vorwiegende Kundenorientierung erzielen, welche im Wesentlichen durch das Fachmarktzentrum in der Schillerstraße und den Netto Marken-Discount in der Welsleberstraße determiniert wird. Westlich und östlich wird das Kerneinzugsgebiet über die Entfernung zum Standort und die Siedlungsgebiete begrenzt.
- Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die beiden Ortsteile nördlich der Elbe Grünwalde und Elbenau, welche über keinen Lebensmittelmarkt verfügen. Somit kann der Lebensmittelmarkt in der Zimmererstraße Versorgungsfunktionen für diese beiden Ortsteile übernehmen. Bindungschancen sind aufgrund der guten Anbindung der beiden Ortsteile an den Projektstandort über die Elbrücke gegeben.

Eine stärkere Kundenbindung aus weiteren Teilen des Stadtgebietes von Schönebeck (Elbe) ist nicht zu erwarten.

**Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)**

**Karte 4: Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße**



Quelle: Nexiga GmbH, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Insgesamt leben im Kerneinzugsgebiet 5.262 Einwohner und im erweiterten Einzugsgebiet 1.234 Einwohner, so dass sich eine Einwohnerzahl im Einzugsgebiet von 6.496 Einwohner ergibt. Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (BBE Markt- und Strukturdaten) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Die Werte zum regionalen Kaufkraftniveau repräsentieren die Bevölkerungsstruktur und bestimmen ausgehend vom insgesamt verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen jene Ausgabenanteile, die sortimentspezifisch im Einzelhandel zur Verfügung stehen. Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Projektvorhabens auf.

**Tabelle 4: Marktpotenzial des Lebensmittelmarktes in der Zimmererstraße**

Einzugsgebiet	Stadt Schönebeck (Elbe)
Bevölkerungspotenzial Kerneinzugsgebiet	5.262
Bevölkerungspotenzial Erweitertes Einzugsgebiet	1.234
sortimentspezifisches Kaufkraftniveau	
Lebensmittelmarkt	89,1
Ausgaben pro Kopf der Bevölkerung	
Lebensmittelmarkt	2.030 €
<b>Nachfragepotenzial Lebensmittelmarkt</b>	
Kerneinzugsgebiet	10.680 T€
Erweitertes Einzugsgebiet	2.510 T€
<b>relevante Warengruppen gesamt</b>	<b>13.190 T€</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

Wie aus der Tabelle hervorgeht, errechnet sich bei etwa 5.300 Einwohnern im Kerneinzugsgebiet ein Marktpotenzial von 10,7 Mio. Euro sowie im erweiterten Einzugsgebiet bei ca. 1.250 Einwohnern ein Marktpotenzial von 2,5 Mio. Euro. Somit besitzt das komplette Einzugsgebiet ein Marktpotenzial im Lebensmittel Einzelhandelsbereich von 13,2 Mio. Euro.

Zur Bewertung des Einzelhandelsbesatzes im Einzugsgebiet werden die Verkaufsflächendichte und die Bindungsquote herangezogen. Die nachfolgende Tabelle bewertet zunächst den Flächenbesatz in Relation zum Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet. Insgesamt gibt es im Einzugsgebiet nur einen Lebensmittelmarkt. Im Verhältnis zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes errechnet sich eine Ausstattung von 88 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner, dies entspricht einem stark unterdurchschnittlichen Besatz von 22 % des Bundesdurchschnittes über alle Lebensmittelbetriebsformen.

**Tabelle 5: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet**

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m <sup>2</sup> )	VKF je Objekt (m <sup>2</sup> )	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m <sup>2</sup> )	DICHTE-INDEX (%)
<b>Discounter + Supermärkte</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1:2</sup>	80.585.700	26.898	22.100.000	822	2.996	274	100
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>6.496</b>	<b>1</b>	<b>572</b>	<b>572</b>	<b>6.496</b>	<b>88</b>	<b>32</b>
<b>Große Supermärkte + SB-Warenhäuser</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1:2</sup>	80.585.700	1.904	9.800.000	5.147	42.324	122	100
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>6.496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lebensmittelbetriebsformen gesamt</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1:2</sup>	80.585.700	28.802	31.900.000	1.108	2.798	396	100
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>6.496</b>	<b>1</b>	<b>572</b>	<b>572</b>	<b>6.496</b>	<b>88</b>	<b>22</b>

VKF = Verkaufsfläche

<sup>1)</sup> Quelle: EHI Retail Institut

<sup>2)</sup> Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m<sup>2</sup>; SB-Warenhaus ab 5.000 m<sup>2</sup>; Supermarkt 400 - 2.500 m<sup>2</sup>; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass diese Lebensmittelmärkte fast vollständig die nahversorgungsrelevanten Versorgungsfunktionen tragen. Ergänzende Anbieter (Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk, Getränkemärkte, Drogerien) können nur partiell die Nachfrage abdecken. Auf alle weiteren Anbieter, inkl. Lebensmittelhandwerk, entfällt im Untersuchungsraum nur ein Flächenanteil von ca. 17 % der relevanten Angebotsstrukturen.

**Tabelle 6: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet**

Lebensmittel - Ist	Einzugsgebiet gesamt
Nachfragepotenzial	13.190 T€
Umsatz relevanter Angebotsstrukturen	5.590 T€
<b>Kaufkraftbindung aktueller Besatz</b>	<b>42,4%</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

Die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen erzielen zusammen eine Bindungsquote von 42,4 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet. Folglich fließen 7,6 Mio. Euro aus dem Einzugsgebiet ab.

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

Somit dokumentieren sowohl der Dichte-Index als auch die Bindungsquote beachtliche Kaufkraftabflüsse aus dem betrachteten Einzugsgebiet. Hierin spiegelt sich der geringe Besatz wider, so dass Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet gegeben sind.

## 8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

### 8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Der Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße“ der Stadt Schönebeck (Elbe). Er befindet sich im Mischgebiet 3 des Bebauungsplanes, so dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise mit einer Befreiung vom Bebauungsplan bzw. einer Bebauungsplanänderung zugelassen werden können. Aufgrund der baurechtlichen Situation und der angestrebten Verkaufsfläche ist das Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen. Hierin heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zutrifft.<sup>8</sup>
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) kumulativ auftreten

---

<sup>8</sup> BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

Die Regelvermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung (atypische Fallgestaltung) aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.<sup>9</sup> Dabei können **betriebliche Besonderheiten** vorliegen, wie z. B.

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unter 800 m<sup>2</sup> liegt,
- wenn der Betrieb auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe) beschränkt ist,
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

**Städtebauliche Besonderheiten** können beispielsweise vorliegen,

- wenn ein eigenständiger Einzugsbereich durch das Planvorhaben angesprochen wird und innerhalb des Einzugsbereichs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind, oder diese nicht städtebaulich beeinträchtigt werden,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

---

<sup>9</sup> BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

## 8.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schönebeck (Elbe)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe), welches vom Stadtrat am 11.07.2013 beschlossen wurde, enthält Maßgaben zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Schönebeck (Elbe).

Wie in Abbildung 7 bereits dargestellt wurde, gibt es fünf zentrale Versorgungsbereiche. Neben der Innenstadt und dem Nebenzentrum Bad Salzelmen gibt es drei weitere Grund- bzw. Nahversorgungszentren (Moskauer Straße, Schwarzer Weg, Wilhelm-Hellge-Straße). Ferner wird dazu noch in vier Nahversorgungsstandorte (Lidl Friedrichstraße, Netto Am Stadtfeld, Netto Marken-Discount Welsleber Straße, NP-Discount Straße der Jugend) unterschieden, welche jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft sind und damit keine schützenswerten Bereiche im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO darstellen. Da die Auswirkungen besonders auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Nebenzentrum Bad Salzelmen sowie die drei weiteren Grund- bzw. Nahversorgungszentren untersucht werden sollen, werden im Folgenden die im Einzelhandels und Zentrenkonzept erarbeiteten Leitlinien dargestellt:

- **„1. Überregionale Versorgungsfunktion**  
*Die Stadt Schönebeck (Elbe) teilt sich als Mittelzentrum den Verflechtungsbereich mit dem Oberzentrum Magdeburg. Somit hat Schönebeck (Elbe) die Versorgung im eigenen Verflechtungsbereich zu übernehmen und auch die Versorgung für die eigene städtische Bevölkerung abzusichern.*
- **2. Stärkung Innenstadtzentrum - ZVB Innenstadt**  
*Die Innenstadt kann als Kern des Mittelzentrums Schönebeck (Elbe) nur bedingt, die von der Raumplanung zugedachte zentralörtliche Funktion als wichtigster Versorgungsort erfüllen. Insbesondere im Bereich Einzelhandel ist die Innenstadt nicht der wichtigste Standort der Stadt. Ziel muss es sein, die Magnetfunktion der Innenstadt zu stärken. Die Innenstadt ist als zentraler Versorgungsbereich Innenstadt abzugrenzen, um die Funktion als wichtigster Einkaufsort in Zukunft mehr auszubauen und die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Dieser Versorgungsbereich beinhaltet auch Potenzialflächen (Leerstände, Brachflächen u. ä.), welche heute nicht mehr oder noch nicht für Einzelhandel genutzt werden.*
- **3. Attraktivitätssteigerung der Innenstadt**  
*Zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ist gleichzeitig eine Verdichtung und Ergänzung des Angebotes unterschiedlicher Betriebsformen und -größen mit einem insgesamt möglichst breiten und tiefen Warenangebot notwendig. Dabei sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die bestehenden leer stehenden Ladenlokale einer erneuten Nutzung als auch Brachflächen einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen.*
- **4. Zentrale Versorgungsbereiche Nebenzentrum sowie Grund- und Nahversorgungszentrum**  
*In Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird das historische Ortszentrum Bad Salzelmen als Nebenzentrum abgegrenzt. Desweiteren werden die Standorte Moskauer Straße, Wilhelm-Hellge-Straße und Standort Schwarzer Weg als zentraler Versorgungsbereich Grund- und Nahversorgungszentrum abgegrenzt.*
- **5. Wohnortnahe Versorgung**  
*Die Absicherung der wohnortnahen Versorgung soll ein weitestgehend flächendeckendes Nahversorgungsnetz gewährleisten, welches durch Lebensmittelgeschäfte unterschiedlicher Größen im Hauptwohnbereich der Innenstadt bzw. den Wohngebieten in einem Radius einer fußläufig akzeptierten Entfernung von ca. 500 m den Besuch mindestens einer Lebensmittelverkaufsstelle mit einem Grundsortiment ermöglicht. Das bereits vorhandene Netz an größeren und kleineren Lebensmittelmärkten, die auch als Nahversorgungslagen klassifiziert wurden, genießt Bestandsschutz und ist weiter zu sichern, indem Gefährdungen durch räumlich unverträgliche Neuansiedlungen mittels der Festlegungen aus diesem Konzept vermieden werden.*

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

### ■ 6. Zentrenrelevanz und „Schönebecker Sortimentsliste“

*So genannte bzw. dazu bestimmte zentrenrelevante Sortimente sind generell in den integrierten Lagen und hier vorrangig dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zur Erhaltung und Stärkung derselben vorbehalten. Im Nebenzentrum Bad Salzelmen dürfen sich Branchen mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln, jedoch dürfen sie die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht gefährden.*

*Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung sind darüber hinaus auch in den anderen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, sofern keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten und die rechtlichen Rahmenbedingungen gegeben sind (BauGB und BauNVO). Die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird in der „Schönebecker Sortimentsliste“ festgesetzt.*

### ■ 7. Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

*Die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe ist ausschließlich in den ZVB Innenstadt zulässig. Es ist dabei der qualitativen Verbesserung des Branchenmixes und Angebotsniveaus insbesondere durch moderne Betriebsformen mit großzügigerem Flächenangebot, größerer Sortimentstiefe und mehr Serviceleistungen der Vorrang zu geben. Aber auch kleinteilige Ergänzungen mit individuellen Sortimenten sollen den Branchenmix in Schönebeck (Elbe) bereichern.*

*Zur Verhinderung einer weiteren Zersiedlung des Einzelhandels in Schönebeck (Elbe) und insbesondere der Stärkung der Innenstadt bedürfen Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in jedem Falle einer gesonderten Prüfung. Auf Grundlage dieses Konzeptes können jedoch Vorhaben zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit (überwiegend) zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit Verweis auf die hier getroffenen Festsetzungen ohne jede weitere Begründung abgelehnt werden. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit (unter 800 m<sup>2</sup>) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bedürfen einer Überprüfung, inwiefern diese die betreffenden Sortimente und damit die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche tangieren bzw. nachhaltig negativ beeinflussen.*

### ■ 8. Schönebecker Laden

*Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist außerhalb derselben die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsflächengröße bis max. 60 m<sup>2</sup> zulässig („Schönebecker Laden“).<sup>10</sup>*

---

<sup>10</sup> CIMA (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe), S. 51 ff.

## 9. Auswirkungsanalyse

### 9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufrkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischer Weise an sich binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind darüber hinaus die zu erwartende Marktstellung des Erweiterungsvorhabens und die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen.

**Tabelle 7: Umsatzprognose auf Basis der Bindungschancen des Lebensmittelmarktes im Einzugsgebiet**

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote / Umsatzanteil Streuumsatz	Umsatzerwartung
Kerneinzugsgebiet	10.680 T€	30%	3.200 T€
Erweitertes Einzugsgebiet	2.510 T€	15%	380 T€
<b>Umsatzerwartung gesamt</b>	<b>13.190 T€</b>	<b>27%</b>	<b>3.580 T€</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

Von dem im Einzugsgebiet im Lebensmittelsortiment verfügbarem Kaufkraftpotenzial (ca. 13,2 Mio. Euro) wird der Lebensmittelmarkt ca. 27 % binden können, so dass sich ein erwarteter Umsatz von ca. 3,6 Mio. Euro aus dem Einzugsgebiet ergibt. Die Abschöpfungsquote ist im Kerneinzugsgebiet mit ca. 30 % am höchsten, da der Standort zunächst die Einwohner im Bereich der Altstadt versorgt und der Lebensmittel-discounter Norma der einzige Lebensmittelmarkt mit umfassenden Lebensmittelsortimenten ist. Darüber hinaus hat auch das Fachmarktzentrum in der Schillerstraße mit ALDI und REWE eine Ausstrahlung auf die Bevölkerung der Altstadt. Eine höhere Abschöpfungsquote ist allerdings bei dem Hard-Discounter Norma nicht zu erwarten, da dieser aufgrund der Discountorientierung nicht alle Kundengruppen ansprechen kann. Bei zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die erwartete Abschöpfung deutlich ab. So wird bei einer Abschöpfungsquote von 15 % mit Umsätzen von 0,4 Mio. Euro aus dem erweiterten Einzugsgebiet gerechnet. Insgesamt führt diese Umsatzerwartung zu einem Umsatz von ca. 3,6 Mio. Euro aus den Zonen I und II.

Weiterhin wird die Umsatzerwartung auf Basis der Flächenproduktivitäten ermittelt. Im Vergleich zur aktuellen Verkaufsfläche wird sich die Verkaufsfläche um 479 m<sup>2</sup> erhöhen.

**Tabelle 8: Umsatzprognose auf Basis der Flächenproduktivitäten des Lebensmittelmarktes**

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
Lebensmittelmarkt - Bestand	572 m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>	2.170 T€
Lebensmittelmarkt - Planvorhaben	1.051 m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>	3.570 T€
<b>Veränderung gesamt</b>	<b>479 m<sup>2</sup></b>		<b>1.400 T€</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kaufkraftniveau, Einwohner im Einzugsgebiet) wird auch im „Worst-Case-Szenario“ aktuell von einer für diesen Mieter leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.400 Euro/m<sup>2</sup> ausgegangen.<sup>11</sup> Vor dem Hintergrund einer neuen Immobilie am Standort an der Zimmererstraße mit einem attraktiveren Marktauftritt ist im „Worst-Case-Szenario“ bei steigender Verkaufsfläche von einer nur leicht geringeren Flächenproduktivität auszugehen. So ist nicht zu erwarten, dass der Umsatz proportional zum Verkaufsflächenzuwachs ansteigt, da durch die Erweiterung zunächst die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen wird. Insgesamt ergibt sich bei leicht geringerer Flächenproduktivität ein prognostizierter Mehrumsatz für das Gesamtvorhaben von 1,4 Mio. Euro. Ca. 61 % des Umsatzes werden somit im Bestand realisiert.

---

<sup>11</sup> Die Spannweite einer durchschnittlichen Flächenproduktivität des Anbieters Norma variiert stark zwischen Regionen. Bundesdurchschnittlich liegt der Wert bei 3.460 Euro/m<sup>2</sup> für den Anbieter Norma (vgl. Trade Dimensions 2015). Insbesondere in ländlichen Regionen sind die Flächenproduktivitäten um 15 % geringer. Unter Berücksichtigung der regionalen Kaufkraftsituation erscheint der angesetzte Durchschnittswert des bestehenden Marktes als bestmögliche Bewertungsbasis der geplanten Standortentwicklung.

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

### 9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz des Lebensmittelmarktes im relevanten Einzugsgebiet prognostiziert und somit dargelegt, welche absatzwirtschaftliche Bedeutung das Projektvorhaben übernehmen wird. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu erwarten sind.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten aufgeteilt wird.

Die folgenden Modellrechnungen berücksichtigen unterschiedliche Entwicklungsszenarien:

- Szenario 1: Realisierung des Erweiterungsvorhabens am Standort Zimmererstraße
- Szenario 2: Realisierung des Erweiterungsvorhabens am Standort Zimmererstraße sowie Nachnutzung des Standortes Söker Straße mit einem Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>

Die Modellrechnung im **Entwicklungsszenario 1** bewertet die spezifischen Wirkungen des Normerweiterungsvorhabens. In der nachstehenden Tabelle sind folglich die Umsatzumverteilungen ohne Berücksichtigung der möglichen Nachnutzung des Standorts in der Söker Straße dargestellt.

**Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe**

Lage	aktueller Umsatz	Umsatzumverteilung durch Norma		Ist-Umsatz nach Norma-Erweiterung
Fachmarktzentrum ZVB Innenstadt	10,33 Mio. €	5,0%	0,52 Mio. €	9,81 Mio. €
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	1,98 Mio. €	4,0%	0,08 Mio. €	1,90 Mio. €
ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Moskauer Straße	2,36 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	2,36 Mio. €
ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Schwarzer Weg	6,28 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	6,28 Mio. €
ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Wilhelm-Hellge-Straße	3,05 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	3,05 Mio. €
Lidl, Friedrichstraße (Nahversorger)	6,48 Mio. €	2,0%	0,13 Mio. €	6,35 Mio. €
Netto, Am Stadtfeld (Nahversorger)	3,05 Mio. €	1,5%	0,05 Mio. €	3,00 Mio. €
Edeka Center, Stadionstraße	17,71 Mio. €	1,8%	0,32 Mio. €	17,39 Mio. €
Aldi, Magdeburger Straße	3,44 Mio. €	1,5%	0,05 Mio. €	3,39 Mio. €
Netto Marken-Discount, Welsleber Straße (Nahversorger)	3,12 Mio. €	5,0%	0,15 Mio. €	2,97 Mio. €
Penny, Welsleber Straße	3,36 Mio. €	2,0%	0,07 Mio. €	3,29 Mio. €
Sonstige	2,77 Mio. €	1,0%	0,03 Mio. €	2,74 Mio. €
<b>Umsatzumverteilung durch Planvorhaben</b>		<b>1,40 Mio. €</b>		
<b>Gesamtumsatz Untersuchungsraum</b>		<b>66,10 Mio. €</b>	<b>66,10 Mio. €</b>	

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

Die Umverteilungseffekte, die durch das Erweiterungsvorhaben induziert werden, sind differenziert und bewegen sich in einer Spannweite zwischen 1 % - 5 %. Am stärksten werden dabei die Standorte mit Lebensmittelmärkten im Umfeld betroffen sein. So werden die höchsten Umverteilungsquoten mit durchschnittlich 5 % für das 2013 eröffnete **Fachmarktzentrum in der Innenstadt** (zentraler Versorgungsbe-

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

reich) sowie den **Netto Marken-Discount in der Welsleber Straße** erwartet. Beide Standorte präsentieren sich als sehr wettbewerbsfähig, so dass existenzielle Wirkungen ausgeschlossen werden können.

Dies gilt auch für die **weiteren Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**, die trotz der Nähe aufgrund der anderen Ausrichtung weniger von der geplanten Erweiterung des Norma-Lebensmittelmarktes betroffen sein werden. Es ergibt sich bei einer Umverteilungsquote von 4 % ein erwarteter Umsatzrückgang von 0,08 Mio. Euro, der sich allerdings auf mehrere Anbieter verteilt.

Bei allen weiteren Standorten wird eine Umsatzumverteilungsquote von maximal 2 % durch die geplante Norma-Erweiterung erwartet. Die Auswirkungen durch die geplante Norma-Erweiterung bleiben damit auf sehr geringem Niveau.

Im **Entwicklungsszenario 2** werden die Auswirkungen der Nachbelegung mit einem Vollsortimenter am Standort Söker Straße untersucht. Hierbei wurden zunächst die erwartete Umsatzumverteilung durch die Ansiedlung des Vollsortimenters und danach die Umverteilungen durch den Norma-Lebensmitteldiscounter herangezogen. Für den Vollsortimenter wird dabei bei einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> und einer angesetzten durchschnittlichen Flächenleistung von 3.800 Euro pro m<sup>2</sup> ein Umsatz von ca. 7,6 Mio. Euro erwartet.

**Tabelle 10: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe**

Lage	aktueller Umsatz	Umsatzumverteilung durch Vollsortimenter		Ist-Umsatz nach Vollsortimenter	Umsatzumverteilung durch Norma		Ist-Umsatz nach Vollsortimenter und Norma
Projektstandort	2,17 Mio. €	15,0%	0,33 Mio. €	1,84 Mio. €			3,24 Mio. €
Vollsortimenter Standort Söker Straße				7,60 Mio. €	5,0%	0,38 Mio. €	7,22 Mio. €
Fachmarktzentrum ZVB Innenstadt	10,33 Mio. €	28,0%	2,89 Mio. €	7,44 Mio. €	4,0%	0,30 Mio. €	7,14 Mio. €
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	1,98 Mio. €	9,0%	0,18 Mio. €	1,80 Mio. €	3,0%	0,05 Mio. €	1,75 Mio. €
ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Moskauer Straße	2,36 Mio. €	3,0%	0,07 Mio. €	2,29 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	2,29 Mio. €
ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Schwarzer Weg	6,28 Mio. €	8,0%	0,50 Mio. €	5,78 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	5,78 Mio. €
ZVB Grund- und Nahversorgungszentrum Wilhelm-Hellge-Straße	3,05 Mio. €	3,0%	0,09 Mio. €	2,96 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	2,96 Mio. €
Lidl, Friedrichstraße (Nahversorger)	6,48 Mio. €	5,0%	0,32 Mio. €	6,16 Mio. €	2,0%	0,12 Mio. €	6,04 Mio. €
Netto, Am Stadtfeld (Nahversorger)	3,05 Mio. €	5,0%	0,15 Mio. €	2,90 Mio. €	1,5%	0,04 Mio. €	2,86 Mio. €
Edeka Center, Stadionstraße	17,71 Mio. €	14,0%	2,48 Mio. €	15,23 Mio. €	1,8%	0,28 Mio. €	14,95 Mio. €
Aldi, Magdeburger Straße	3,44 Mio. €	2,0%	0,07 Mio. €	3,37 Mio. €	1,5%	0,05 Mio. €	3,32 Mio. €
Netto Marken-Discount, Welsleber Straße (Nahversorger)	3,12 Mio. €	8,0%	0,25 Mio. €	2,87 Mio. €	3,0%	0,09 Mio. €	2,78 Mio. €
Penny, Welsleber Straße	3,36 Mio. €	4,0%	0,13 Mio. €	3,23 Mio. €	2,0%	0,06 Mio. €	3,17 Mio. €
Sonstige	2,77 Mio. €	5,0%	0,14 Mio. €	2,63 Mio. €	1,0%	0,03 Mio. €	2,60 Mio. €
<b>Umsatzumverteilung durch Planvorhaben</b>			<b>7,60 Mio. €</b>			<b>1,40 Mio. €</b>	
<b>Gesamtumsatz Untersuchungsraum</b>	<b>66,10 Mio. €</b>			<b>66,10 Mio. €</b>			<b>66,10 Mio. €</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

Wie aus der Tabelle 10 hervorgeht, führt die Nachbelegung des Standortes Söker Straße durch einen Vollsortimenter in der vorgezeichneten Größenordnung zu einem deutlichen Verdrängungswettbewerb. Dabei sind aufgrund der Betriebstypengleichheit zunächst der REWE-Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Edeka-Center in der Stadionstraße betroffen. Die vergleichbare Ausrichtung auf entsprechende Kundenzielgruppen induziert starke Wettbewerbseffekte. Die höchsten Umsatzumverteilungen ergeben sich dabei durch die geringe Entfernung für das Fachmarktzentrum im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, welches allerdings sehr wettbewerbsfähig ist und gegenüber dem Standort Söker Straße durch die bessere Anbindung und die höheren Kopplungseffekte Standortvorteile hat. Dies gilt ebenfalls für den Edeka-Standort in der Stadionstraße, so dass es keine existenziellen Wirkungen für diese beiden Standorte geben wird. Durch die Lage im Altstadtbereich kann bei einem modernen Vollsortimenter und einer Umsatzumverteilungsquote von 15 % eine Schließung des Norma-Marktes nicht ausgeschlossen werden, da dieser sich mit der bestehenden Verkaufsfläche nicht modern aufstellen kann. Insgesamt stellt sich nach gutachterlicher Einschätzung die Frage, ob eine Nachnutzung mit einem weiteren Vollsortimenter wahrscheinlich ist, wenn es bereits im Ist-Zustand zwei moderne Vollsortimenter der Firmen REWE und

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

Edeka in der Stadt Schönebeck (Elbe) gibt und ein weiterer REWE-Markt gerade modernisiert wird. Die Verlagerung des REWE-Marktes und des Drogeriemarktes Rossmann in das südliche Fachmarktzentrum zeigt, dass der Standort Söker Straße über keine idealen Standortvoraussetzungen verfügt.

**Für die projektrelevante Umsatzumverteilung des Norma-Lebensmitteldiscounters** werden ebenfalls keine wesentlichen Umsatzumverteilungen mit einem weiteren Vollsortimenter in der Söker Straße erwartet. Mit einer Umverteilungsquote von 5 % am Standort Söker Straße, der bei Realisierung eines Vollsortimenters über einen modernen Markt verfügen würde, können existenzielle Wirkungen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für das Fachmarktzentrum Innenstadt mit einer Umverteilungsquote von 4 %. Dieses präsentiert sich als äußerst wettbewerbsfähiger Standort innerhalb der Stadt Schönebeck (Elbe). Der Standort verfügt insgesamt über 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem breiten Branchenmix, welcher hohe Kopplungseffekte bietet.

Auch die weiteren Umverteilungsquoten von 3 % für den Standort des Netto Marken-Discounts in der Welsleber Straße und für die weiteren Anbieter der Innenstadt sind auf geringem Niveau, so dass existenzielle Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Es ist somit festzuhalten, dass sowohl bei einer Nachnutzung des ehemaligen REWE-Marktes am Standort Söker Straße als auch bei weiterem Leerstand keine Gefährdung eines Einzelhandelsbetriebes durch das Erweiterungsvorhaben gegeben ist.

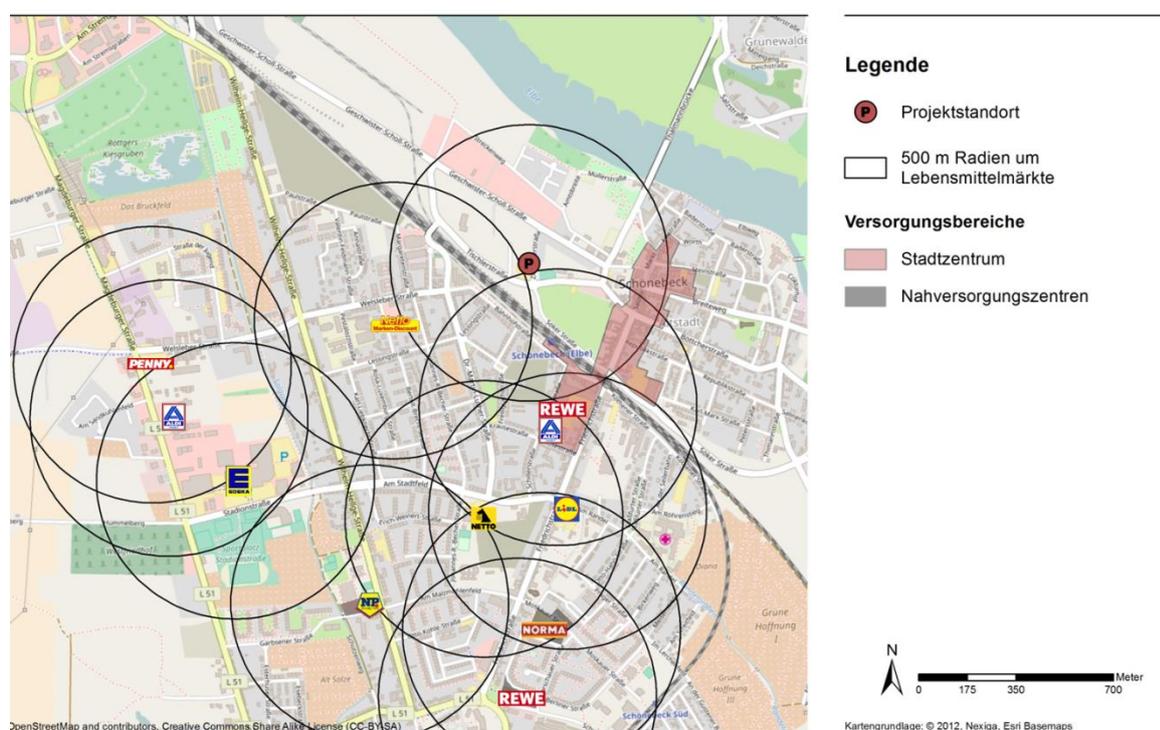
## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

### 9.3. Versorgungsfunktionen des Projektstandortes

Für die Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind die eigenen Versorgungsfunktionen des Erweiterungsvorhabens herauszustellen. Zunächst ist dabei festzuhalten, dass der Norma-Lebensmittelmarkt auf über 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führt.

Nachfolgende Abbildung vermittelt die örtliche Nahversorgungssituation anhand fußläufiger Einzugsbereiche von 500 m. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für eine wohnungsnah Grundversorgung eine Distanz zwischen Wohnung und Nahversorgungsstandort von 500 m als angemessen bewertet.

#### Karte 5: Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittelmärkte in der Stadt Schönebeck (Elbe)



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

In der Karte 5 wird die Versorgungsbedeutung des Standorts in der Zimmererstraße deutlich. Unter Berücksichtigung der Bahnlinie, die eine Barriere darstellt, gibt es keine Überschneidungen im fußläufigen Einzugsgebiet mit weiteren Standorten, was die eigenständigen Nahversorgungsfunktionen unterstreicht. Von der Erweiterung kann auch die Bevölkerung im weiteren Bereich der Altstadt von Schönebeck (Elbe) profitieren. Darüber hinaus verbessert sich die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich auch für die Bevölkerung in den weiteren Ortsteilen Grünewalde, Elbenau und Frohse.

Der bestehende Lebensmittelmarkt kann insofern eigenständige wohnungsnah Versorgungsfunktionen im Bereich der Altstadt nördlich der Bahnlinie und zudem wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die beiden nördlichen Ortsteile Grünewalde und Elbenau sowie dem westlichen Ortsteil Frohse übernehmen. Neben einer Verbesserung der Nahversorgungssituation, ist vor allem eine Standortsicherung des Lebensmittelmarktes verbunden, der mit dem aktuellen Konzept nicht mehr marktfähig ist. Dies ist vor dem Hintergrund der hohen Versorgungsfunktion städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Nachfolgend ist zu bewerten, inwieweit diese Verflechtungsbeziehungen und die Umverteilungseffekte gemäß Abschnitt 9.2 zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen.

### 9.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen / Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schönebeck (Elbe)

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Da es sich bei dem Vorhaben um keine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine Erweiterung handelt, sind die prognostizierten Mehrumsätze insgesamt gering, so dass die Auswirkungen auf die weiteren Standorte ebenfalls in einem geringen Maß ausfallen.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

- Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die Umlenkungsquoten auf die betrachteten Lebensmittelbetriebe im 2013 errichteten Fachmarktzentrum in der Innenstadt sind mit einer Umlenkungsquote von maximal 5 % gering und lassen auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsfähigkeit des Standorts keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten.
- Die Auswirkungen auf die weiteren Anbieter in der Innenstadt sind mit einer Umverteilungsquote von 4 % geringer. Auch für die weiteren Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche können keine schädlichen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung des Norma-Lebensmittelmarktes abgeleitet werden.
- Im Falle der Nachnutzung des ehemaligen REWE-Marktes am Standort Söker Straße werden sich starke Wettbewerbsverflechtungen zunächst mit den beiden Vollsortimentern im Fachmarktzentrum der Innenstadt sowie in der Stadionstraße ergeben. Aufgrund der Standortgunst und der Angebotsstruktur dieser beiden Standorte lastet der Wettbewerbsdruck im besonderen Maße auf dem Standort Sökerstraße, der eine wirtschaftlich sinnvolle Nachbelegung in Frage stellt. Darüber hinaus ist auch die Sicherung des Standortes Zimmererstraße gefährdet und somit auch die wohnungsnaher Versorgung im nordwestlichen Altstadtbereich. Die Auswirkungen durch die Erweiterung des Norma-Marktes auf einen möglichen Vollsortimenter am Standort Söker Straße wären hingegen mit einer Umverteilungsquote von 5 % gering.
- Aktuell wird dem Standort Zimmererstraße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine Funktion zugewiesen. Die Ergebnisse im Abschnitt 9.3 verdeutlichen jedoch, dass der Standort eigenständige Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. Als einziger Lebensmittelmarkt im Altstadtbereich nimmt der Standort ergänzende Versorgungsfunktionen zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wahr, welche aufgewertet und gesichert werden sollten.
- In Leitlinie 5 wird die Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb eines 500 m-Radius betont. In diesem Sinne fügt sich das Vorhaben in diese Leitlinie ein.
- In Bezug zur Größendimensionierung ist festzustellen, dass sich das Vorhaben in die Einzelhandelsstruktur im nördlichen Bereich der Stadt Schönebeck (Elbe) einfügt und keine dominierende Marktposition erzielt.
- Eine nachhaltig negative Beeinflussung eines der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Leitlinie 7 kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Da schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können und besondere Versor-

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

gungsfunktionen gegeben sind, sind städtebauliche Besonderheiten gegeben, so dass eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann.

### 9.5. Auswirkungen durch das resultierende Verkehrsaufkommen

Großflächige Einzelhandelsvorhaben können durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen zu Belastungen der infrastrukturellen Ausstattung führen. Deshalb sind folgende Gesichtspunkte zu betrachten:

- die verkehrsmäßige Anbindung des Erweiterungsstandortes (vgl. Abschnitt 5),
- die Belastung des Straßennetzes durch zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- sowie Voraussetzungen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Aussagen hierzu sind durch die Ermittlung des mit dem Erweiterungsvorhaben potentiell induzierten Verkehrsaufkommens möglich. Zur Berechnung des Kundenverkehrsaufkommens hat sich eine Berechnungsmethode auf Grundlage der Umsatzprognose und eines durchschnittlichen Einkaufsbetrages je Kunde als praktikabel erwiesen.

Die Berechnung ist zusammenfassend in nachfolgender Tabelle dargestellt, nachfolgend werden die einzelnen Rechenschritte und die zugrunde liegende Datenbasis erläutert.

**Tabelle 11: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens**

	Bestehender Lebensmittelmarkt	Erweiterungsvorhaben Lebensmittelmarkt
Umsatzprognose	2,17 Mio.Euro	3,57 Mio.Euro
durchschnittl. Einkaufsbetrag pro Kunde	15,79 Euro	15,79 Euro
Anteil zahlender Kunden	95,0%	95,0%
Anteil PKW-Kunden	90,0%	90,0%
Öffnungstage pro Jahr	300	300
mittlere Öffnungszeit pro Tag	12 h	12 h
<b>Anzahl Gesamt-Kunden pro Tag</b>	<b>480</b>	<b>790</b>
<b>Anzahl PKW-Kunden pro Tag</b>	<b>430</b>	<b>710</b>
<b>Anzahl PKW-Kunden pro Stunde</b>	<b>36</b>	<b>59</b>
<b>An- und Abfahrten pro Stunde</b>	<b>72</b>	<b>118</b>
<b>mittlere Aufenthaltsdauer der Kunden</b>	<b>0,50 h</b>	<b>0,50 h</b>
<b>benötigte Stellplatzanzahl</b>	<b>18</b>	<b>30</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung, Juni 2017

Der durchschnittliche Einkaufsbetrag pro Kunde ist für Lebensmitteldiscounter analog dem Erweiterungsvorhaben mit 15,79 Euro anzusetzen.<sup>12</sup>

Nur wenige Kunden besuchen den Markt ohne Kaufabschluss, bei ca. 95% der Kunden ist von einem Kaufabschluss auszugehen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird von einem Anteil an Pkw-Kunden von 90 % ausgegangen.

In der Verknüpfung aus Umsatzprognose, durchschnittlichem Einkaufsbetrag sowie 300 Öffnungstagen pro Jahr bei durchschnittlich 12 Stunden Öffnungszeit<sup>13</sup> lassen sich die Auswirkungen auf den fließenden Ver-

<sup>12</sup> Nielsen (2014): Handel, Verbraucher, Werbung, Deutschland 2014, S. 39

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

kehr mit der Berechnung in Tabelle 11 abschätzen. Diese vergleicht den Bestandsmarkt mit dem Erweiterungsvorhaben, aus dem Vergleich beider Ergebnisse lässt sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen ableiten.

Der erweiterte Norma-Lebensmittelmarkt wird täglich von durchschnittlich 800 Kunden besucht, davon kommen 720 Kunden mit dem Pkw. Im Vergleich zum bestehenden Norma-Markt werden folglich 290 PKW-Kunden pro Tag mehr erwartet.

Insgesamt ergeben sich bei 12 Stunden Öffnungszeit ca. 60 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 120 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt). Die errechneten Durchschnittswerte erhöhen sich als Gesamt-Verkehrsaufkommen noch geringfügig durch Mitarbeiter- und Lieferfahrzeuge.

In der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Kundenverkehrsaufkommen im Wochenablauf stärkeren Schwankungen unterliegt, bevorzugte Einkaufstage sind Freitag und Samstag. An diesen beiden Tagen liegt die Kundenfrequenz ca. 50% über den Durchschnittswerten, folglich bis zu 90 Pkw-Kunden pro Stunde.<sup>14</sup>

Gegenüber dem Bestandsmarkt erhöht sich die Pkw-Kundenfrequenz für einen durchschnittlichen Einkaufstag um 24 Pkw-Kunden je Stunde bzw. an den bevorzugten Tagen (Freitag und Samstag) um 36 Pkw-Kunden je Stunde. Die Pkw-Erreichbarkeit des Standorts (vgl. Abschnitt 5) sichert diese zusätzliche Verkehrsfrequenz ab.

Die Ermittlung eines Parkplatzbedarfes basiert auf der errechneten Kundenfrequenz pro Stunde und bezieht i.d.R. eine mittlere Verweildauer der Kunden ein. Ausgehend von der oben errechneten mittleren Pkw-Kundenfrequenz und einer mittleren Verweildauer der Kunden von ca. 30 Minuten errechnet sich überschlagsmäßig ein durchschnittlicher Bedarf von ca. 30 Parkplätzen für das Erweiterungsvorhaben, zur Spitzenfrequenz folglich bis zu 45 Stellplätze. Zusätzlich zu berücksichtigen sind Mitarbeiter-Parkplätze. Die 61 Stellplätze decken insofern auch die Spitzenfrequenz ab.

Da der Standort zunächst auf den Altstadtbereich und die umliegenden Ortsteile ausgerichtet ist, wird die Verkehrsbelastung nur unwesentlich ansteigen. Vielmehr kann der Markt stärker die Kaufkraft im direkten Umfeld binden.

---

<sup>13</sup> Mindestöffnungszeit von Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern Mo - Sa 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr

<sup>14</sup> vgl. HDE: Verteilung der Umsätze im deutschen Einzelhandel auf die Wochentage im Jahr 2013 nach Branchen (in Prozent), unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

## 10. Fazit

Die Analyse des Makro- und Mikrostandortes sowie der Angebotssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes am Standort Zimmererstraße 13 in Schönebeck (Elbe) haben ergeben, dass mit dem Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung verbunden sind.

Abschließend wird nochmals ein zusammenfassender Blick auf die zu erwartenden Wirkungen der geplanten Erweiterung vorgenommen:

- Der Standort in der Zimmererstraße befindet sich in integrierter Lage und ist sowohl mit dem Pkw, als auch dem ÖPNV, dem Fahrrad und zu Fuß sehr gut zu erreichen.
- Der Norma-Lebensmittelmarkt ist mit einem Sortimentsanteil von über 90 % zunächst auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet.
- Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung kann der Lebensmitteldiscounter für die Bevölkerung im direkten Umfeld sowie für den Bereich der Altstadt und der Ortsteile Grünwalde und Elbenau sowie dem westlichen Ortsteil Frohse die bestehenden Versorgungsfunktionen stärker übernehmen. So verfügen der Altstadtbereich und die drei weiteren Ortsteile über keinen weiteren Lebensmittelmarkt, weshalb sich die Versorgung für die Bevölkerung qualitativ verbessern würde. Somit könnte Kaufkraft, welche bisher aus diesen Stadtbereichen zu weiter entfernten Standorten abfließt, stärker im direkten Umfeld gebunden werden.
- Neben einer Verbesserung der Nahversorgungssituation, ist auch eine Standortsicherung des Lebensmittelmarktes verbunden, der mit der aktuellen Verkaufsfläche nicht mehr marktfähig ist.
- Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können vor dem Hintergrund der Wettbewerbsfähigkeit des Fachmarktzentrums in der Innenstadt sowie der anderen Ausrichtung der weiteren Anbieter in der Innenstadt ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für eine mögliche Nachnutzung des derzeit leerstehenden ehemaligen Vollsortimenters am Standort Söker Straße.
- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf weitere Standorte werden durch die geplante Erweiterung des Norma-Lebensmitteldiscounters ebenfalls zu keinen existenziellen Wirkungen führen.
- Da der Standort zunächst auf die Altstadt sowie die umliegenden Ortsteile ausgerichtet ist, wird die Verkehrsbelastung nur unwesentlich ansteigen. Eher kann der Markt stärker die Kaufkraft im direkten Umfeld binden.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Erweiterungsvorhaben zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung beiträgt und der Lebensmitteldiscounter zunächst von der Bevölkerung im Nahbereich getragen wird. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Im Ergebnis der Analyse liegt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO eine städtebauliche Besonderheit vor, für die eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann.**

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Silvia Horn

Dipl.- oec.

Gesamtleitung



i. V. Richard Engel

Humangeographie M. Sc.

Projektleitung

Leipzig, 11. August 2017

## Auswirkungsanalyse - Geplante Erweiterung Lebensmittelmarkt in Schönebeck (Elbe)

### Anhang

#### Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen:

##### Lebensmitteldiscounter:

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 - 13 %.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke).
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

##### SB-Markt:

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Eingeschränktes Sortiment.
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

##### Supermarkt:

- Ca. 400 bis 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

##### Verbrauchermarkt:

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>.
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.

##### SB-Warenhaus:

- Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>.
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration.