

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz

für die
Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Magdeburger Straße 40
39326 Rogätz

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)

Ute Menrath (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@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 · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	9
3. Projektplanung und Projektdaten.....	10
4. Makrostandort Rogätz und Verbandsgemeinde Elbe-Heide.....	12
5. Mikrostandortanalyse	17
6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....	21
7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	25
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	29
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3	29
8.2. Landes- und Regionalplanung.....	30
9. Auswirkungsanalyse.....	32
9.1. Umsatzprognose.....	32
9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	34
9.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	36
9.4. Ermittlung des resultierenden Verkehrsaufkommens.....	38
9.5. Landesplanerische Beurteilung des Planvorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	40
10. Fazit	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	5
Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	6
Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen	7
Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps	8
Abbildung 5: Onlineanteil Food / Non-Food am Einzelhandel	9
Abbildung 6: Lageplan des Netto-Marktes in der Gemeinde Rogätz	11
Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019 (Einzelhandel insg.)	15
Abbildung 8: Projektstandort und Standortumfeld	17
Abbildung 9: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Untersuchungsgebiet	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächenentwicklung durch Lebensmittelmarkt am Projektstandort	10
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Rogätz und der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im regionalen Vergleich sowie Bevölkerungsprognose bis 2030	15
Tabelle 3: Bestandsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen	22
Tabelle 4: Bestandsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten	23
Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	27
Tabelle 6: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet	27
Tabelle 7: Umsatzerwartung am Planstandort	32
Tabelle 8: Prognose der Umsatzherkunft für den Planstandort	33
Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort	34
Tabelle 10: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens	38

Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Rogätz gemäß REP	12
Karte 2: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Grundzentrum Rogätz	13
Karte 3: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld	18
Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes	19
Karte 5: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet	21
Karte 6: Einzugsgebiet des Planstandortes	26

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Rogätz ist im Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² und eines Baumarktes mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit geplant. Die städtebauliche und raumordnerische Prüfung im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konzentriert sich auf den Lebensmittelmarkt.

Die Gemeinde Rogätz gehört zur Verbandsgemeinde Elbe-Heide und übernimmt gemeinsam mit der Nachbargemeinde Colbitz die Funktion eines Grundzentrums. Die Funktionsteilung wird im Entwurf des „Raumordnerischen Vertrages für die Wahrnehmung grundzentraler Aufgaben des Grundzentrums in Teilung Rogätz und Colbitz“ geregelt. Rogätz ist für die Grundversorgung im eigenen Einzugsbereich zuständig. Grundsätzlich wäre auch das Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Lebensmittelmarktes zulässig, wenn der Nachweis einer Abstimmung auf die eigenen grundzentralen Funktionen geführt wird.

Das Projektgrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Rogätz, welcher zur Realisierung des Planvorhabens einer Änderung bedarf. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist die Genehmigungsfähigkeit im Sinne von § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen. Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt, die eine entscheidungsreife Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bilden soll. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Die örtliche und regionale Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Gemeinde Rogätz und der Verbandsgemeinde Elbe-Heide vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher und raumordnerischer Perspektive zu bewerten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

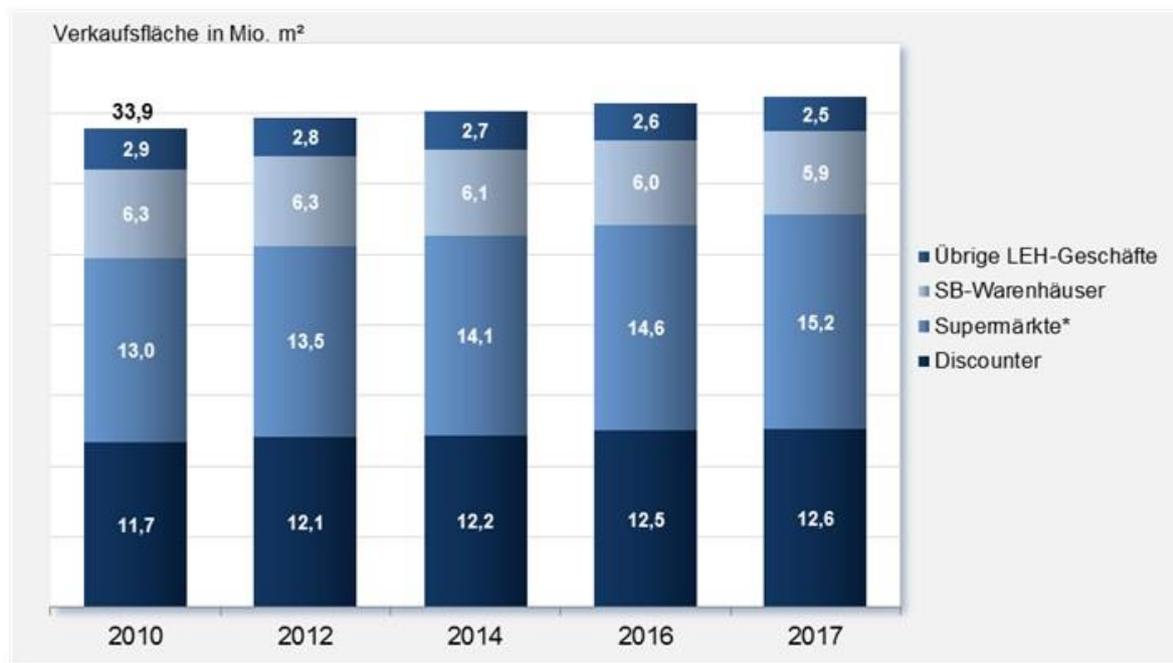
2.1. Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 523,7 Mrd. Euro entfallen aktuell ca. 43 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 226,3 Mrd. Euro).¹

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m² im Jahre 2010 auf ca.

¹ vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2017, BBE-Berechnungen 2018

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Netto Marken-Discounts in der Gemeinde Rogätz

36,2 Mio. m² im Jahre 2017 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 17 %, große Supermärkte + 15%) und Discountmärkte (+ 8 %), während die SB-Warenhäuser (- 6 %) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14 %) Verkaufsflächen verloren haben.

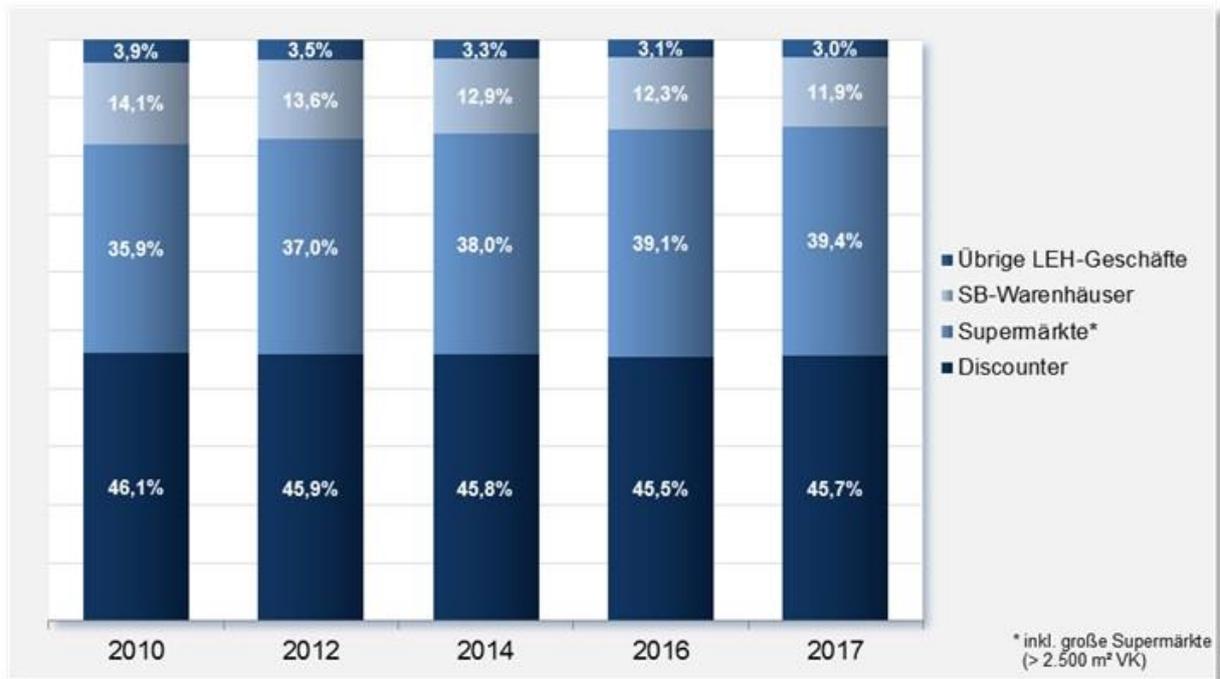
2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.162 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 780 m² ca. 12.049 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.250 m² Verkaufsfläche gegenüber.²

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Non-Food-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

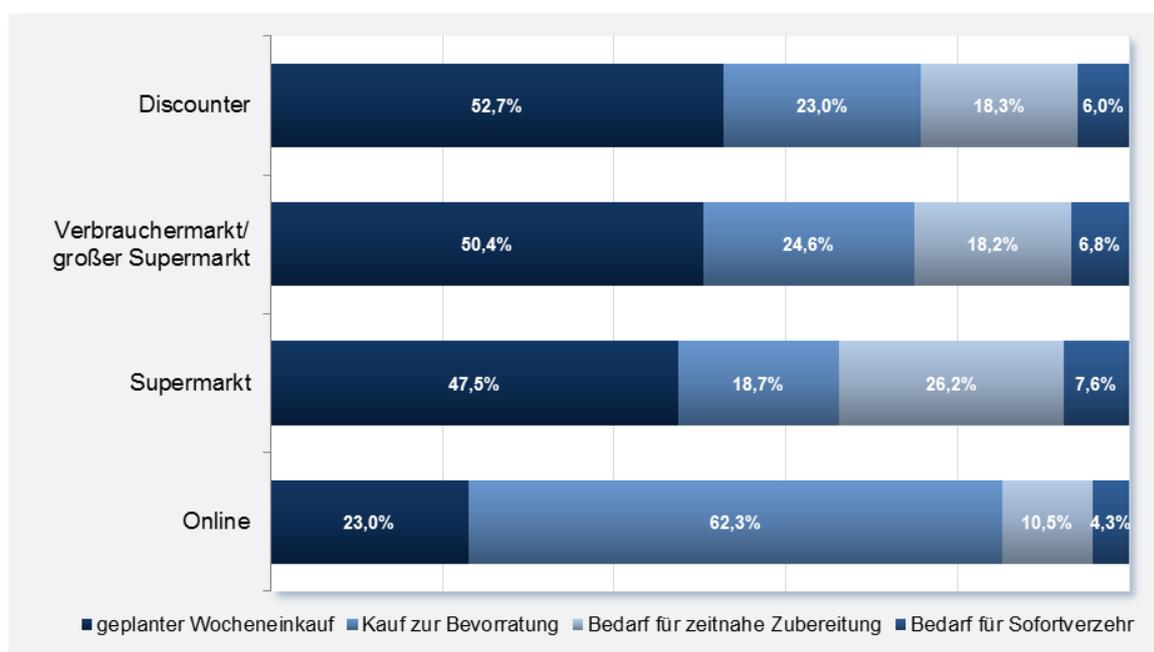
² vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2017 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Netto Marken-Discounts in der Gemeinde Rogätz

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.³ Der Convenience-Store „Rewe To Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



Quelle: HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2019

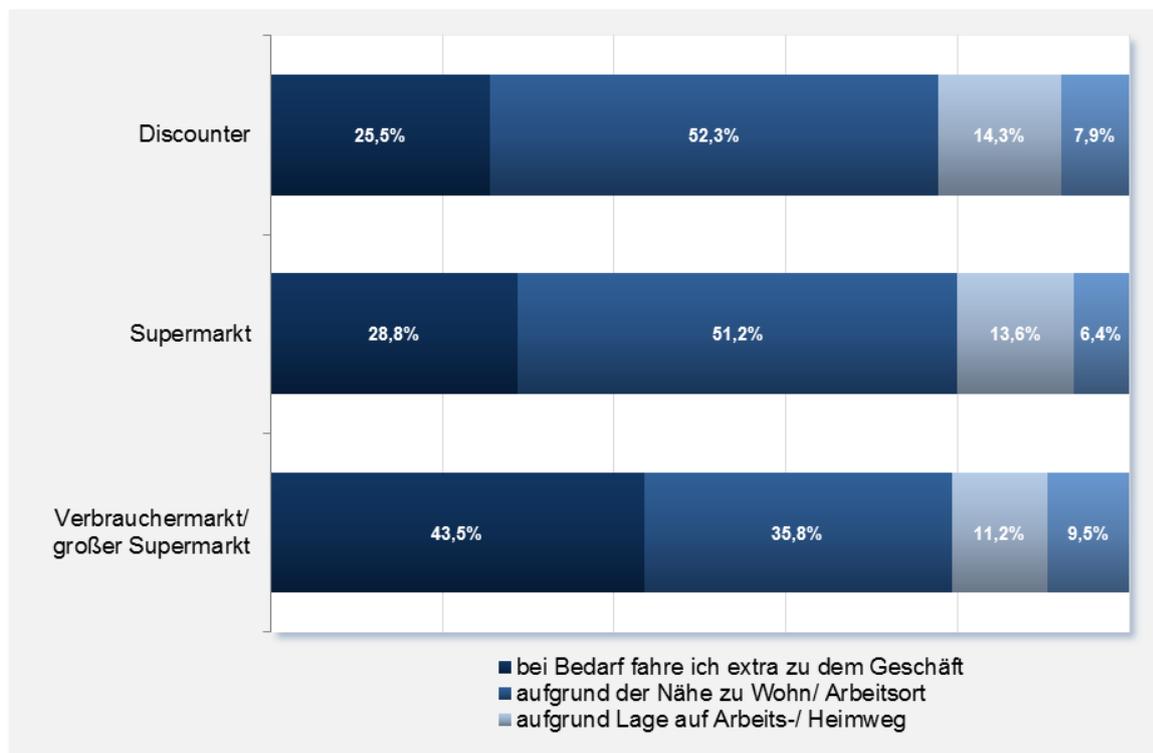
Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel / Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt / Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

³ Ebenda, Stand: 2016

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation über min. rd. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute rd. 1.500 - 3.000 m² Verkaufsfläche üblich.

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2019

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

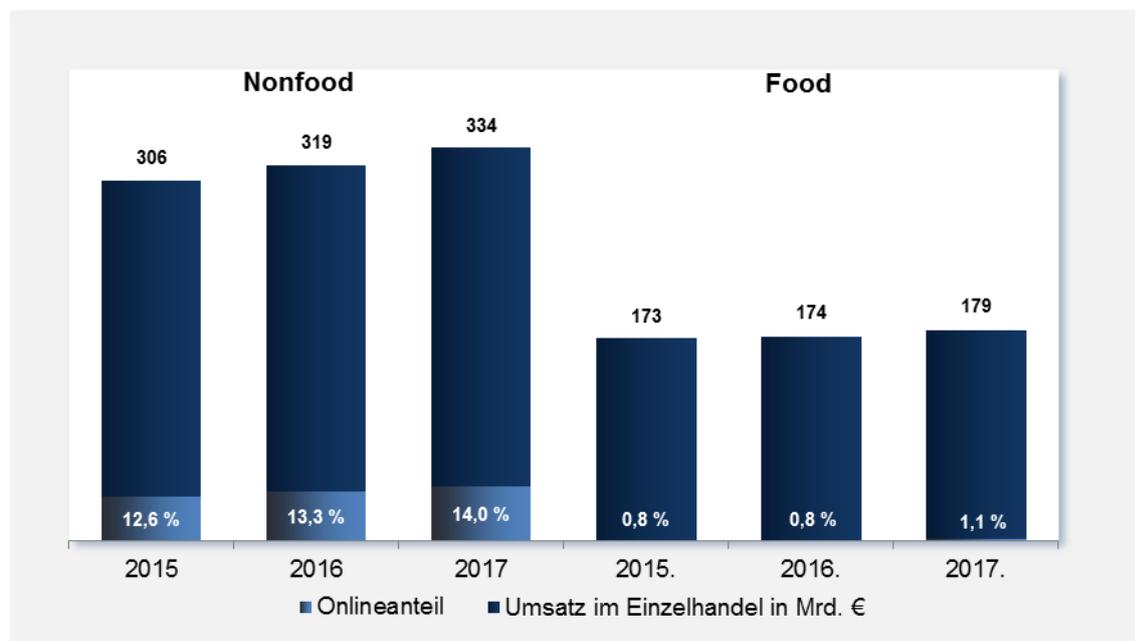
Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen,⁴ sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

⁴ vgl. Habona-Report 2018, Seite 41

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Non-Food-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,1 % des Umsatzes.⁵ Dabei weist das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile auf (z. B. Wein / Sekt: ca. 5,6 %).

Abbildung 5: Onlineanteil Food / Non-Food am Einzelhandel



Quelle: HDE / IFH Online-Monitor Lebensmittel 2018 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2019

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei ca. 2,67 Mrd. €. ⁶

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁵ vgl. HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018

⁶ vgl. Nielsen, Wöchentlicher LEH-Umsatz 2018, KW 43/2017 – 42/2018

3. Projektplanung und Projektdaten

Am Standort im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Gewerbestraße in der Gemeinde Rogätz ist die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes mit einem Lebensmittelmarkt und einem Fachmarkt (Baumarkt) geplant. Der Fachmarkt zielt auf nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und verbleibt mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m² deutlich unter der Schwelle zur Großflächigkeit. Die vorliegende Auswirkungsanalyse konzentriert sich folglich auf die Genehmigungsfähigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes.

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount ist mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² geplant.

In der Vorkassenzone des Marktes soll zudem eine Bäckerei mit Cafébereich integriert werden. Nach der vorliegenden Planung sind in dem Café insgesamt 30 Sitzplätze vorgesehen. Von dem gesamten Gast- bzw. Verkaufsraum mit einer Fläche von insgesamt rd. 74 m² entfällt der überwiegende Flächenanteil auf den Gastronomiebereich und nur rd. 20 m² auf den Bereich des Backwarenverkaufs.

Auch wenn streng genommen die von Kunden der Bäckereitheke betretbaren Verkehrsflächen anteilig dem Bereich der Bäckereiverkaufstheke und dem Café zugerechnet werden müssen, bleibt es insgesamt bei einem sehr hohen Flächenanteil der Café-Nutzung. Die für den Gastraum vorgesehene Nutzfläche nimmt den überwiegenden Bereich der Verkehrsflächen ein, die Verkaufsflächen für den Straßenverkauf von Backwaren ordnen sich der gastronomischen Nutzung deutlich unter. Aufgrund dieser Flächenaufteilung ist davon auszugehen, dass der Gastronomieumsatz des Cafés einen dem Einzelhandelsumsatz des Betriebs übergeordneten Anteil erreichen wird. Der geplante Betrieb ist somit als ein Hybrid von Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieb zu bewerten.

In der nachstehenden Tabelle ist die Standortentwicklung dargestellt.

Tabelle 1: Verkaufsflächenentwicklung durch Lebensmittelmarkt am Projektstandort

Planvorhaben	Verkaufsfläche
	in m ²
Netto, Plan	1.000
Backshop, Plan	20
Standortentwicklung	1.020

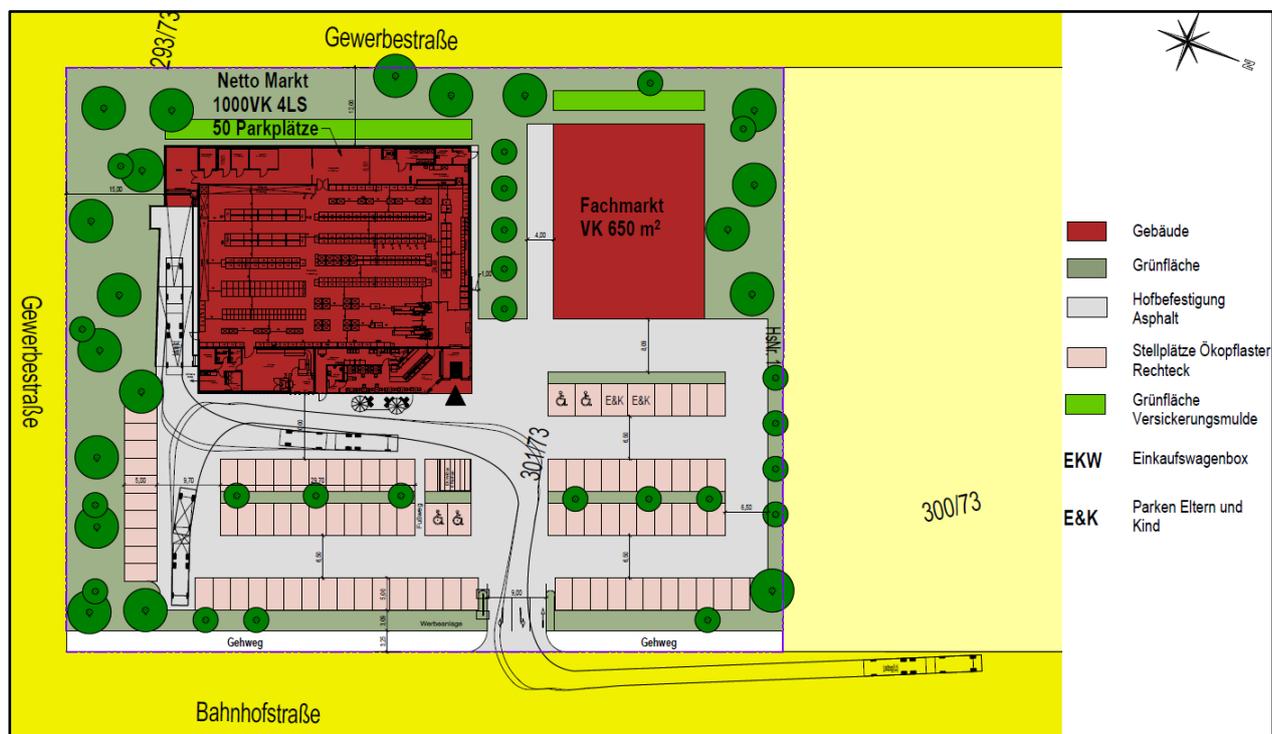
Quelle: BBE-Berechnung 2020

Das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes soll vorrangig auf Lebensmittel sowie Non-Food I-Sortimente ausgerichtet sein, der Verkaufsflächenanteil der Non-Food II-Sortimente⁷ bleibt unterhalb von 10% der Gesamtfläche.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Lageplan des Lebensmittelmarktes dargestellt, zudem ist eine Übersicht zu der geplanten Stellplatzsituation ersichtlich.

⁷ Non-Food I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung. Unter die Non-Food II-Waren fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Non-Food I-Waren) sind. Unter Non-Food II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

Abbildung 6: Lageplan des Netto-Marktes in der Gemeinde Rogätz



Quelle: terraplan GmbH & Co. Projekt Rogätz; Architekturbüro Düsing; Stand 01.07.2019
Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

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

- Umsatzbindung und -herkunft des Projektvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Ansiedlung des Lebensmittelmarktes,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen der Gemeinde Rogätz.

4. Makrostandort Rogätz und Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Gemeinde Rogätz und der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt.

Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur

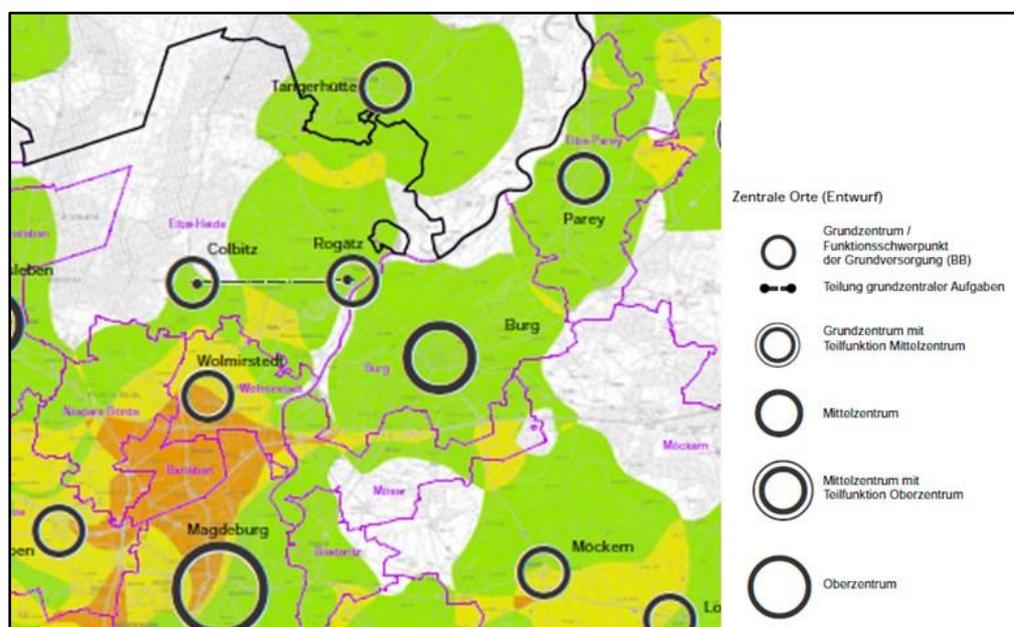
Die Gemeinde Rogätz liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Börde, ca. 32 km nördlich von Magdeburg. Das Gemeindegebiet von Rogätz grenzt an die Gemeinden Angern, Loitsche-Heinrichsberg und Burg (bei Magdeburg) und wird östlich durch den Elbeverlauf begrenzt.

Rogätz gehört zusammen mit den sechs weiteren Umlandgemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Westheide und Zielitz zur Verbandsgemeinde Elbe-Heide, die zum 1. Januar 2010 gegründet wurde. Die Region ist insgesamt stark durch den Kalibergbau geprägt, auch die Gemeinde Rogätz weist teilweise industrielle Prägungen auf. Die Gemeinden Rogätz und Colbitz stellen aus Einzelhandelssicht die Versorgungsschwerpunkte der Verbandsgemeinde dar. Darüber hinaus verfügt lediglich die Gemeinde Zielitz über einen Lebensmittelmarkt.

Landesplanung, Regionalplanung und Zentralität

Die Gemeinde Rogätz liegt im ländlichen Raum⁸ und bleibt im aktuell noch gültigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahr 2006 ohne Funktionszuweisung. Im 1. Entwurf des neu aufgestellten Regionalen Entwicklungsplans wird Rogätz jedoch in Funktionsteilung mit der Gemeinde Colbitz als Grundzentrum ausgewiesen⁹.

Karte 1: Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Rogätz gemäß REP



Quelle: Das Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg 2015, Karte 41 (Ausschnitt).

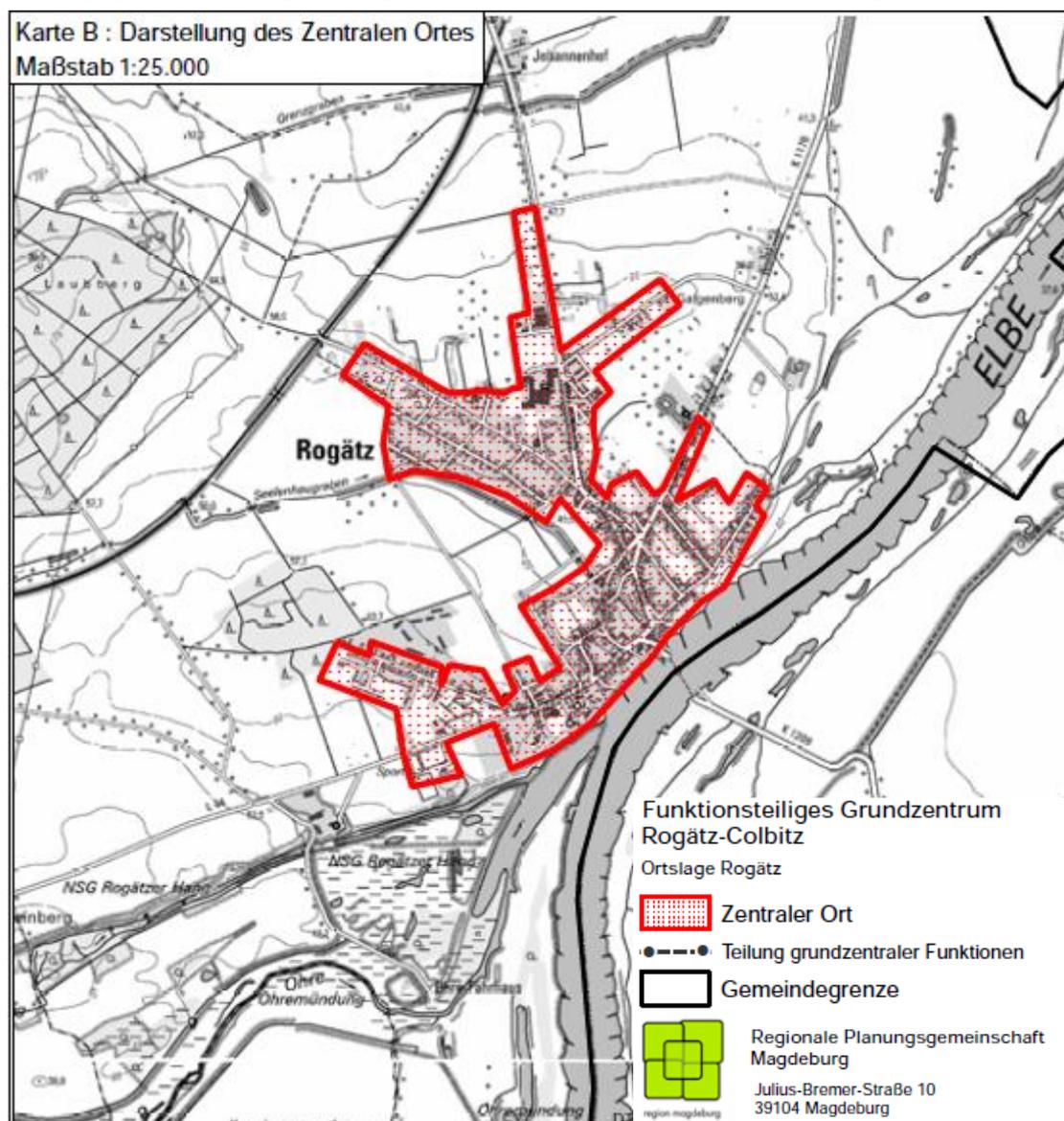
⁸ Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Beikarte 1 Raumstruktur.

⁹ vgl. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006, S. 13 und Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf 2016, S. 23.

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Netto Marken-Discounts in der Gemeinde Rogätz

Im Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg¹⁰ wird der zentrale Ort von Rogätz wie in der Festlegungskarte 2.3.23 abgegrenzt (vgl. nachstehende Karte 2).

Karte 2: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Grundzentrum Rogätz



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Das Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg, Anhang. Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH.

Grundzentren übernehmen nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans wichtige Grundversorgungsfunktionen, im Ziel 35 ist festgelegt:

„Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.“¹¹

¹⁰ vgl. Anlage 1 Anhang 1 des Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg, 1. Entwurf 2016.

¹¹ Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Ziel Z 35.

Die Begründung zu diesem Ziel führt zu den Versorgungsfunktionen aus: *„Die Aufgabe der Grundzentren, deren Festlegung in den Regionalen Entwicklungsplänen erfolgt, ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. Ein Grundzentrum soll in der Regel mindestens 3.000 Einwohner (Grundlage: letzte statistische Bevölkerungszahl zu Beginn des Aufstellungsverfahrens) haben, um selbst das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Grundzentrum in der Regel mindestens 9.000 Einwohner (in der Regel in der Summe mindestens 12.000 Einwohner) versorgt werden. Die Erreichbarkeit aus dem Einzugsbereich soll in der Regel in 15 Minuten mit dem PKW und in 30 Minuten mit dem ÖPNV gewährleistet sein.*

Typische Versorgungseinrichtungen sind u.a. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1.200 m² Geschossfläche für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum.“¹²

Entsprechend dieser Einbindung der Gemeinde Rogätz in die regionale, zentralörtliche Gliederung werden Versorgungsfunktionen vor allem für die eigene Wohnbevölkerung sowie die Wohnbevölkerung von weiten Teilen der Verbandsgemeinde Elbe-Heide übernommen.

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung

Die Landesstraße L44 führt südlich aus dem Gemeindegebiet in Richtung der B189 und bietet somit Anschluss an die Landeshauptstadt Magdeburg. In nördlicher Richtung verlaufen die L29 und die K1176 in Richtung der Gemeinde Angern. Von dort aus besteht in westlicher Richtung ebenfalls Anschluss an die B189, die in nördlicher Richtung weiterführt nach Stendal.

Ein Autobahnanschluss ist mit der A2 in rd. 25 km Entfernung an der Anschlussstelle Magdeburg-Zentrum gegeben.

In Rogätz verkehren die von der BördeBus Verkehrsgesellschaft mbH betriebenen Linien 623, 625 und 626. Teilweise verkehren diese jedoch nur an Schultagen, nur an schulfreien Tagen oder nur als Anrufbus. An Schultagen werden die drei Haltestellen in Rogätz „MTS“, „Mitte“ und „Hamker“ im Ein- bis Zwei-Stundentakt bedient. Die Linien verkehren zwischen Wolmirstedt und Bertingen.

Am rd. 3 km von Rogätz entfernten Bahnhof Angern-Rogätz besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S1, die hier stündlich hält und auf der Strecke Magdeburg-Stendal-Wittenberge verkehrt.

Einwohnerentwicklung und Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren auf der aktuell verfügbaren Datenbasis des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Gemäß dieser Grundlage lebten zum Stichtag 30.06.2019 insgesamt 2.181 Einwohner in der Gemeinde Rogätz und 13.415 Einwohner in der Verbandsgemeinde insgesamt.

Im Gemeindegebiet Rogätz ist seit 2012 eine Bevölkerungszunahme um 1,4% zu verzeichnen, dabei unterlag die Entwicklung jedoch kleineren Schwankungen mit Zu- und Abnahmen im dargestellten Zeitraum.

Die gesamte Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat hingegen einen Bevölkerungsrückgang um ca. 1,0% zu verzeichnen. Auch im Landkreis Börde ging im selben Zeitraum die Bevölkerungszahl um ca. 1,5% zurück.

In Bezug auf die künftige Bevölkerungsentwicklung von Rogätz geht das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt gegenüber dem Jahr 2012 von einem Bevölkerungsrückgang von 7,4% bis zum Jahr 2025 und von 12,6% bis zum Jahr 2030 aus. Demnach würde die Bevölkerung von Rogätz im Jahr 2030 auf einen Bevölkerungsstand von 1.879 Einwohnern zurückgehen.

¹² Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Begründung zu den Zielen Z 33 bis Z 35

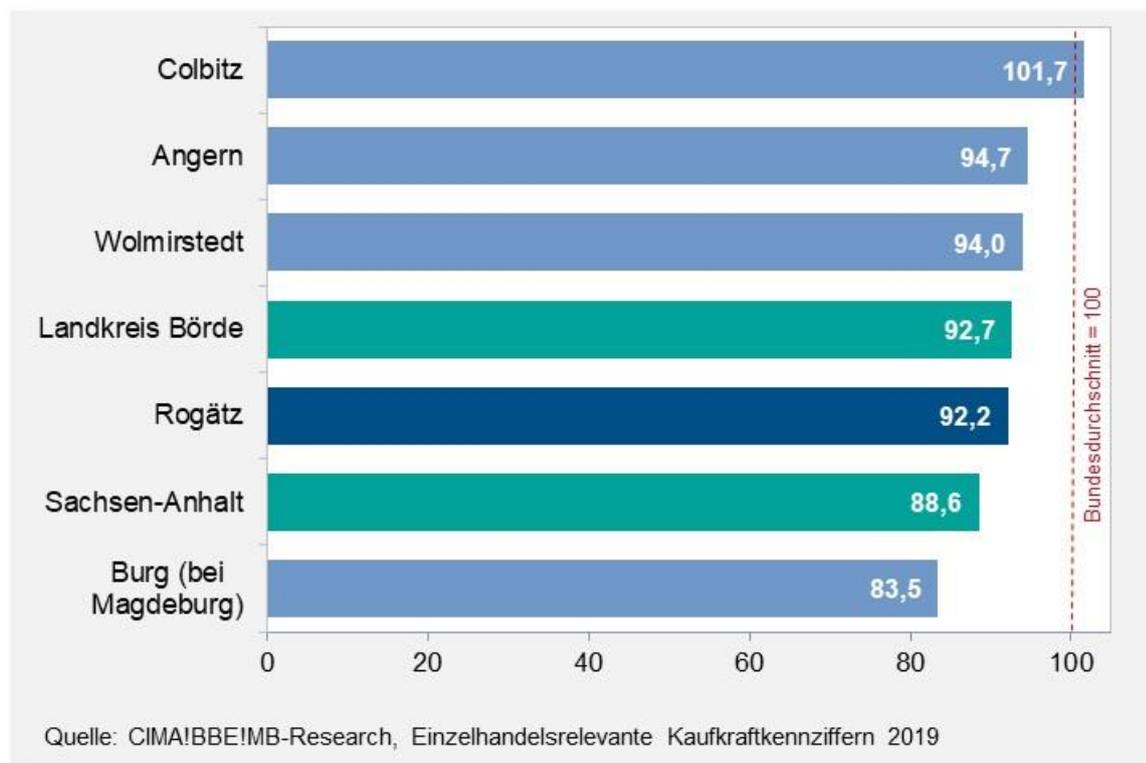
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Rogätz und der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im regionalen Vergleich sowie Bevölkerungsprognose bis 2030

Einwohnerentwicklung	Einwohner Gemeinde Rogätz		Einwohner Verbandsgemeinde Elbe-Heide		Einwohner Landkreis Börde	
	abs.	Veränderung zum Bezugsjahr 2012 in %	abs.	Veränderung zum Bezugsjahr 2012 in %	abs.	Veränderung zum Bezugsjahr 2012 in %
31.12.2012	2.150	-	13.552	-	174.001	-
31.12.2013	2.151	0,0	13.491	-0,5	172.955	-0,6
31.12.2014	2.144	-0,3	13.439	-0,8	172.829	-0,7
31.12.2015	2.148	-0,1	13.488	-0,5	173.473	-0,3
31.12.2016	2.163	0,6	13.387	-1,2	172.959	-0,6
31.12.2017	2.181	1,4	13.441	-0,8	172.619	-0,8
31.12.2018	2.165	0,7	13.312	-1,8	172.351	-0,9
30.06.2019	2.181	1,4	13.415	-1,0	171.311	-1,5
Prognose 2025	1.990	-7,4	12.401	-8,5	159.236	-8,5
Prognose 2030	1.879	-12,6	11.744	-13,3	151.375	-13,0

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2012 bis 2019, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014-2030

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region wider.

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019 (Einzelhandel insg.)



Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde 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 Spannweite der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Region reicht von 83,5 in Burg (bei Magdeburg) bis 101,7 in der Gemeinde Colbitz. In Rogätz liegt das Niveau mit 92,2 über dem Durchschnittswert des Landes Sachsen-Anhalt und erreicht in etwa den Wert des Landkreises Börde.

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 Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittel-einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Gemeinde Rogätz beträgt 388, demgegenüber sind 760 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von -372¹³, aus dem sich Kaufkraftabflüsse in umliegende Städte ableiten lassen.

Fazit zum Makrostandort:

- Die Gemeinde Rogätz ist gemäß dem in der Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg als Grundzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Colbitz ausgewiesen.
- Rogätz ist im Landkreis Börde gelegen und bildet zusammen mit den sechs weiteren Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Westheide und Zielitz die Verbandsgemeinde Elbe-Heide.
- Im Zeitraum zwischen den Jahren 2012 bis 2019 ist eine Bevölkerungszunahme von ca. 1,4% festzustellen. In der Prognose ist jedoch von einem Bevölkerungsrückgang auf eine Einwohnerzahl von rd. 1.879 bis zum Jahr 2030 auszugehen.
- Der Einzelhandelsbesatz der Verbandsgemeinde konzentriert sich im Schwerpunkt auf die beiden Gemeinden Colbitz und Rogätz.
- Rogätz verfügt mit 92,2 über ein Kaufkraftniveau, das leicht unterhalb des Durchschnittswertes des Landkreises Börde (92,7) jedoch oberhalb des Landesdurchschnitts von Sachsen-Anhalt (88,6) liegt.
- Der negative Pendlersaldo von -372 ist Ausdruck der regionalen Pendlerverflechtungen und lässt Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet erwarten.

¹³ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2019, Bundesagentur für Arbeit

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten 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 und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern in der Gemeinde Rogätz und im weiteren Standortumfeld von Relevanz.

Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort ist nördlich des Ortskerns im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße (L29) mit der Gewerbestraße gelegen. Das unmittelbare Umfeld des Standortes ist insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Westlich des Standortes befinden sich ein Kfz-Sachverständigenbüro sowie der Sitz der Fleischerei Gäpler. Weiter nördlich sind ein Transportdienst und eine Autolackiererei angesiedelt. Südlich des Standortes ist eine Freifläche vorhanden, östlich der Bahnhofstraße befinden sich Wohngebäude.

Abbildung 8: Projektstandort und Standortumfeld



Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Gewerbestraße



Projektstandort an der Gewerbestraße



Projektstandort mit Blick von Bahnhofstraße



Projektstandort links, Blick von Gewerbestraße auf Bahnhofstraße
Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2020



Projektstandort rechts, Blick von Bahnhofstraße auf Gewerbestraße

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals

Der Standort ist verkehrsgünstig an der Bahnhofstraße gelegen, welche die nördliche Einfallstraße aus Richtung Angern ist und eine wichtige Verbindungsachse in nördlicher Richtung darstellt. Die Zu- und Abfahrt zum Projektstandort erfolgt zukünftig über die Bahnhofstraße.

Ein ÖPNV-Anschluss bietet die in ca. 300 m Entfernung zum Planstandort gelegene Bushaltestelle „Rogätz Hamker“, welche von den Linien der BördeBus GmbH bedient wird.

An der Kreuzung Triftweg / Bahnhofstraße (ca. 200 m) beginnen zudem die Wohnsiedlungen entlang der Bahnhofstraße, sodass auch eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist. Entlang der Bahnhofstraße ist ein Gehweg vorhanden.

Karte 3: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld



 Projektstandort

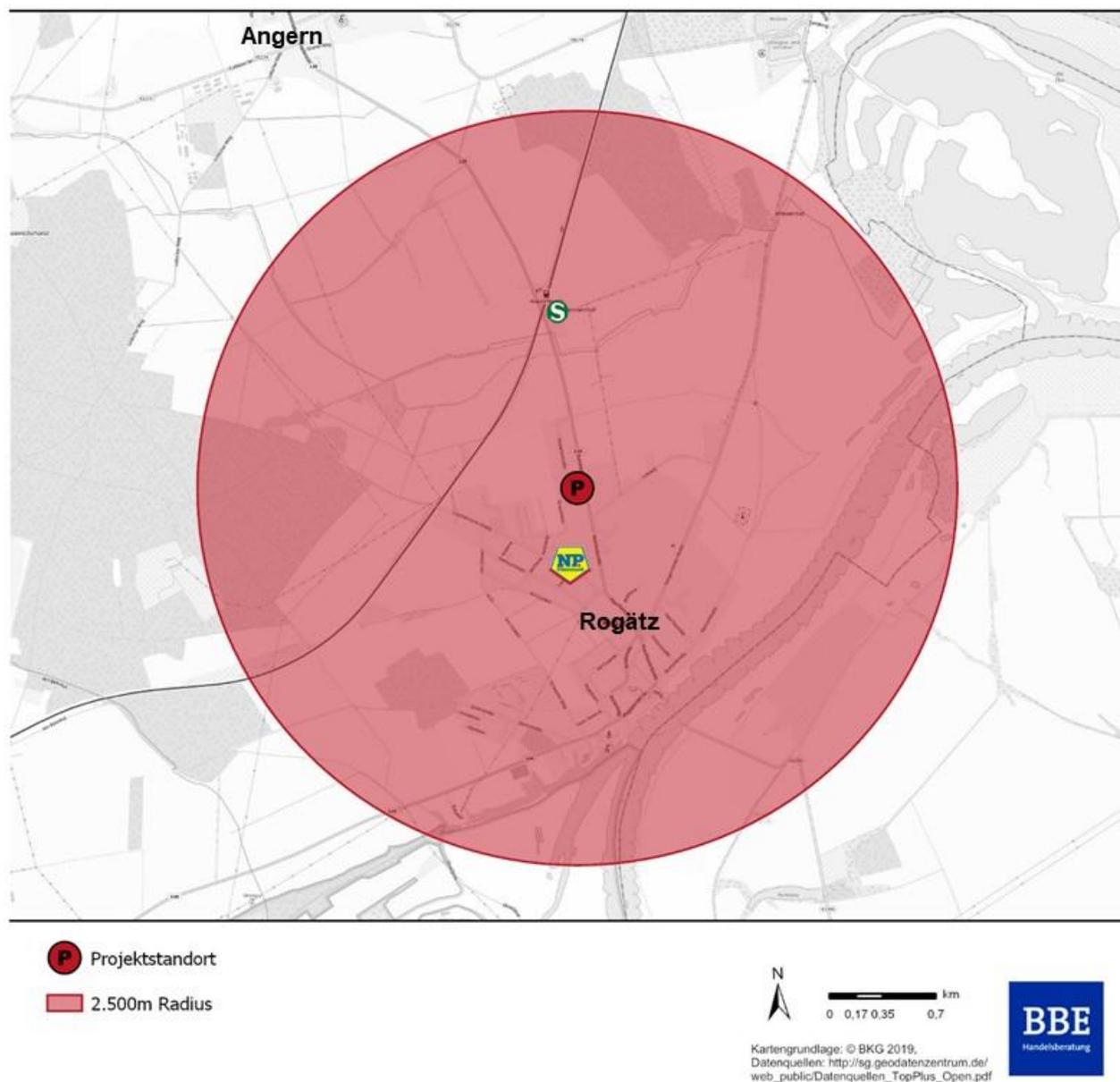


Kartengrundlage: © Esri Basemaps

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Die wohnungsnaher Versorgung wird in der Gemeinde Rogätz bisher ausschließlich durch den NP-Markt an der Cröchernschen Straße im nordwestlichen Gemeindegebiet übernommen, zugleich übernimmt dieser wohnortnahe Versorgungsfunktionen für nördliche Gemeinden.

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes



Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht. In ländlichen Räumen, denen auch die Gemeinde Rogätz zuzuordnen ist, ist die Nahversorgungsfunktion abweichend zu beurteilen.

len. Diese verknüpft dann wohnungsnah und / oder zumindest wohnortnahe Funktionen. Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis zu 2.500 m anzusetzen¹⁴. Der 2,5 km-Radius des Projektstandortes umschließt den gesamten Siedlungskern der Gemeinde Rogätz.

An die Gemeinde Rogätz schließen sich insbesondere in nördlicher Richtung weitere Gemeinden ohne eigenständige Versorgungsstandorte an. Die wohnortnahen Versorgungsfunktionen des geplanten Netto-Marktes reichen folglich im konkreten Fall weit über den üblichen Umkreis von 2,5 km für ländliche Regionen hinaus. So übernimmt der Standort aufgrund fehlender alternativer Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden Angern und Burgstall sowie südlich für Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg, die bereits eine Entfernung von bis zu 13 km zum Projektstandort aufweisen. Der Verlauf der Elbe stellt dabei eine deutliche Barrierewirkung dar, da sich diese auch nur per Fähre überqueren lässt, sodass die Versorgungsfunktionen auf das westliche Elbegebiet beschränkt bleiben.

Planungsrechtliche Situation

Für den Projektstandort existiert der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2013, der für das Plangrundstück ein Gewerbegebiet ausweist. Zur Realisierung des Planvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Mit der geplanten Verkaufsfläche überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit, folglich ist die Zulässigkeit im Rahmen des Änderungsverfahrens im Sinne von § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen, vergleiche hierzu auch Abschnitt 8.

Fazit zum Mikrostandort

- Der Projektstandort ist im nördlichen Bereich der Gemeinde Rogätz im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Gewerbestraße gelegen.
- Das Standortumfeld weist eine gewerbliche Prägung auf, unter anderem sind ein Kfz-Sachverständiger, ein Transportdienst und eine Autolackiererei vorhanden.
- Die Erreichbarkeit des Planstandortes wird sowohl per Pkw über die L29 als auch per ÖPNV über die in ca. 300 m entfernte Bushaltestelle „Rogätz Hamker“ sichergestellt. An der Bahnhofstraße ist zudem ein Gehweg vorhanden, der auch eine fußläufige Erreichbarkeit sicherstellt.
- Der geplante Netto-Markt übernimmt wohnungsnah Versorgungsfunktion für die Gemeinde Rogätz, die wohnortnahen Versorgungsfunktionen des Standortes schließen darüber hinaus auch sich anschließende Gemeinden (Angern, Burgstall, Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg) ein.
- Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplans „Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße“ der Gemeinde Rogätz aus dem Jahr 2013. Für das Planvorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes und Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Die Zulässigkeit des Vorhabens bemisst sich zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO.

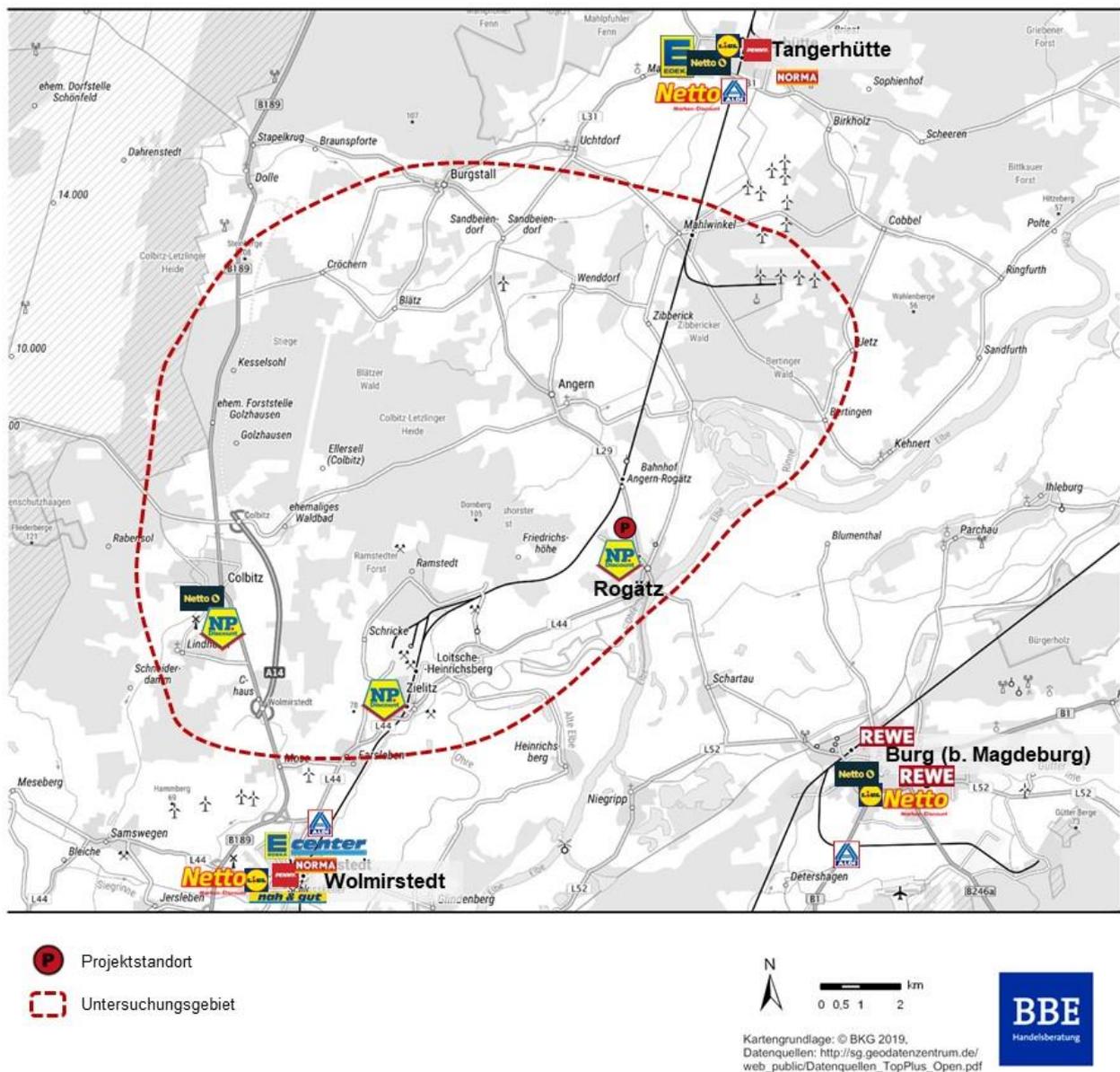
¹⁴ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.

6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet des Planstandortes 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 Januar 2020.

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 Vorhabenmarkt treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Karte 5: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet



Die maßgebliche Wettbewerbssituation durch weitere Lebensmittelmärkte ist in der vorstehenden Karte dargestellt. Der wettbewerbsrelevante Untersuchungsraum erstreckt sich über die Gemeinde Rogätz hinaus auch über die nördlich und südlich angrenzenden Gemeinden und schließt ebenfalls die Gemeinde Colbitz ein. Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Planvorhaben.

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit 16 projektrelevante Anbieter mit zusammen ca. 3.280 m² Verkaufsfläche vertreten, welche einen Gesamtumsatz von rd. 14,0 Mio. € erzielen.

Die beiden nachfolgenden Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet, differenziert nach Betriebsformen und Standortlagen. Im Schwerpunkt werden die Versorgungsfunktionen von den vorhandenen Lebensmitteldiscountern übernommen. Diese vier Anbieter verfügen zusammen über einen Anteil von rd. 86% an der projektrelevanten Verkaufsfläche und stellen mit einem Anteil von 79% auch umsatzseitig den Angebotsschwerpunkt dar.

Auf die weiteren Betriebsformen (Lebensmittelhandwerksbetriebe und ein Getränkemarkt) entfallen zusammen Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von 14% bzw. 21%. Diese Betriebsformen führen ausschließlich Teilsortimente des Lebensmittelmarktes, sind jedoch als wichtige Ergänzung zu bewerten.

Tabelle 3: Bestandsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Non-Food I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
Discounter	2.820	11.000	9.300	1.000
Lebensmittelhandwerk	260	2.700	2.700	
Getränkemarkt	200	300	300	
gesamt	3.280	14.000	12.300	1.000

Quelle: BBE-Erhebung 2020

Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des Vorhabens sind grundsätzlich zentrale Versorgungsbereiche vertieft zu betrachten. Keine der Gemeinden im Untersuchungsgebiet verfügt über ein Einzelhandelskonzept, eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche liegt folglich nicht vor. Demnach ist zu prüfen, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können. Dazu ist zunächst der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ näher zu betrachten:

Exkurs „Zentrale Versorgungsbereiche“:

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungs-

bereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Fest-schreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹⁵

Auf Basis dieser Funktionszuweisung sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet geprüft.

Die Gemeinden Colbitz und Rogätz verfügen über Ortskerne, die eine Bündelung an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aufweisen. In der Gemeinde Rogätz stellt sich dieser im Kreuzungsbereich der Max-Planck-Straße mit der Brinkstraße/Tangermünder Straße dar. Hier sind neben einem Lebensmittelhandwerksbetrieb auch ein Elektrofachgeschäft sowie ein Restaurant und eine Sparkasse vorhanden. In der Gemeinde Colbitz kann ein solcher Ortskern im Bereich um die Lindhorster Straße, Teichstraße, Lindenstraße und Meisterstraße identifiziert werden. Auch hier sind Lebensmittelhandwerksbetriebe, eine Versicherung und eine Sparkasse angesiedelt. Die vorhandenen Nutzungen übernehmen jedoch keine wesentliche Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, die Lebensmittelmärkte sind außerhalb dieser Ortskerne angesiedelt. Entsprechend kann in keiner der Gemeinden ein faktischer zentraler Versorgungsbereich im Sinne der obigen Ausführungen identifiziert werden.

Aus Sicht der Standortstruktur wird ebenfalls die Dominanz der Discounterstandorte deutlich, außerhalb dieser Standorte findet sich nur ein geringer projektrelevanter Verkaufsflächenbesatz. Die Lebensmittelmärkte weisen dabei vergleichbare Größen auf, die jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben.

Tabelle 4: Bestandsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Non-Food I
	in m²	in T€	in T€	in T€
NP-Markt, Rogätz	670	2.700	2.300	300
Sonstige, Rogätz	250	800	800	
Ortskern Colbitz	35	500	500	
NETTO & NP-Markt, Colbitz	1.545	6.400	5.400	500
NP-Markt, Zielitz	680	2.600	2.300	200
Sonstige	100	1.000	1.000	
gesamt	3.280	14.000	12.300	1.000

Quelle: BBE-Erhebung 2020

In der **Gemeinde Rogätz** ist ein **NP-Markt** an der Cröcherscher Straße angesiedelt. Der Markt ist in rd. 1,0 km Entfernung zum Planstandort gelegen und übernimmt fußläufige Nahversorgungsfunktionen für das nordwestliche Gemeindegebiet, insbesondere im Umfeld der Cröcherschen Straße. Als bisher einziger Lebensmittelmarkt in der Gemeinde schließen die wohnortnahen Versorgungsfunktionen folglich das gesamte Gemeindegebiet ein. Aufgrund der Nähe zum Planstandort und der bisherigen Sonderstellung als Alleinversorger ergeben sich Wettbewerbsverflechtungen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt.

Darüber hinaus sind als projektrelevante Anbieter in Rogätz zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe und ein Getränkemarkt vorhanden, die unter „**Sonstige Rogätz**“ zusammengefasst sind. Der Getränkemarkt ist nur rd. 250 m vom Planstandort entfernt gelegen, die weiteren Anbieter befinden sich im südlichen Gemeindegebiet.

In der **Gemeinde Colbitz** sind an der Wolmirstedter Straße die **Lebensmittelmärkte NETTO und NP-Discount** in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelt, beide verfügen über Lebensmittelhandwerksbetriebe in der Vorkassenzonen. Diese übernehmen Nahversorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet, ergänzende Versorgungsfunktionen werden auch für die angrenzenden Ortsteile der Gemeinden Burgstall und

¹⁵ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Netto Marken-Discounts in der Gemeinde Rogätz

Angern übernommen. Die Discounterstandorte in Colbitz weisen bereits eine Entfernung von rd. 15 km zum Planstandort auf und präsentieren sich mit einem modernen Angebotskonzept. Da sowohl die Lebensmittelmärkte in Colbitz als auch der Planstandort erweiterte Nahversorgungsfunktionen für Umlandgemeinden übernehmen, sind Wettbewerbsverflechtungen nicht auszuschließen.

Darüber hinaus sind im **Ortskern der Gemeinde Colbitz** zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe angesiedelt, für die jedoch aufgrund der Entfernung und Angebotsausrichtung keine Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planstandort zu erwarten sind.

Schließlich ist in der **Gemeinde Zielitz** an der Schrickler Straße eine weitere Filiale eines **NP-Discounts** vorhanden. Diese ist in einer Entfernung von ca. 10 km zum Planstandort gelegen und übernimmt Nahversorgungsfunktionen für Zielitz sowie den Ortsteil Loitsche der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg. Wettbewerbliche Verflechtungen ergeben sich aus der Überschneidung der Einzugsgebiete mit dem Planstandort. Unter der Standortkategorie **Sonstige** sind vier Lebensmittelhandwerksbetriebe zusammengefasst, die sich in Solitär- und Streulagen im Untersuchungsgebiet befinden. Einer der Betriebe befindet sich als einziger Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in der Gemeinde Angern. Aufgrund ihrer Angebotskonzeption und der Entfernung zum Planstandort sind diese Anbieter nicht als wesentliche Wettbewerbsstrukturen zu werten.

Abbildung 9: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Untersuchungsgebiet



NETTO, Colbitz



NP-Discount, Colbitz



NP-Discount, Rogätz

Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2020

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 16 projektrelevante Anbieter verfügen im Untersuchungsgebiet über ca. 3.280 m² Verkaufsfläche und binden einen Gesamtumsatz von rd. 14,0 Mio. €.
- Die wettbewerbsrelevante Angebotsstruktur wird im Schwerpunkt von den weiteren Lebensmitteldiscountern NETTO und NP-Markt (in Rogätz, Zielitz und Colbitz) geprägt.
- Die Ortskerne von Colbitz und Rogätz verfügen über eine Bündelung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, konnten jedoch nicht als faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden.

7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

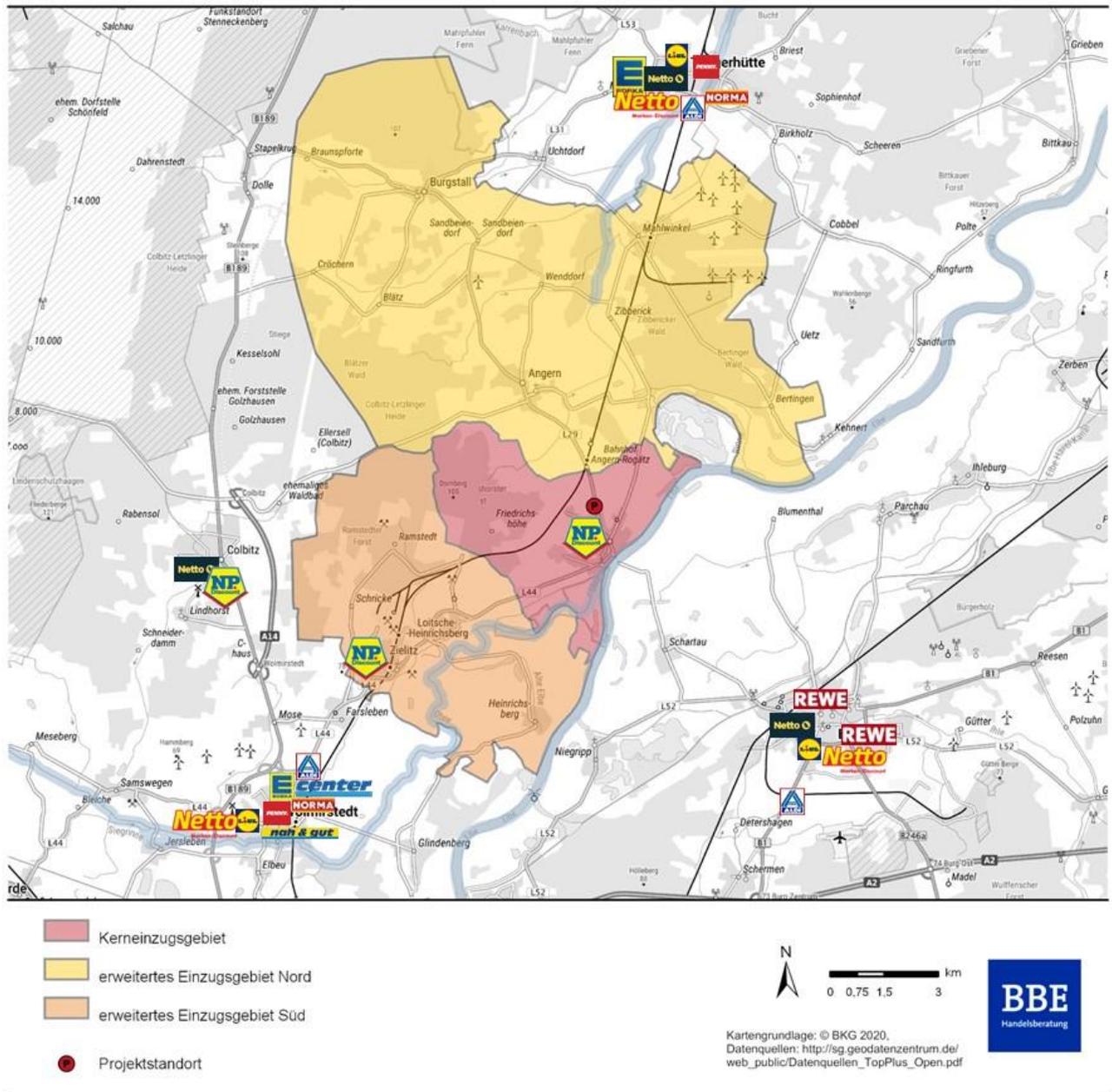
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Planvorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes 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 neuen Netto-Standortes in Rogätz sind die Attraktivität des Angebotskonzeptes, die Erreichbarkeit, die Nähe zu und die qualitative Bewertung der wettbewerblichen Anbieter sowie die Funktionsteilung mit den Angebotsstrukturen in Colbitz innerhalb der Verbandsgemeinde Elbe-Heide. Auch die weiteren Standorte von Netto-Märkten und anderen nächstgelegenen Lebensmittelmärkten begrenzen das regionale Einzugsgebiet, sodass die maximale Ausdehnung ausschließlich Gebiete der Verbandsgemeinde umfasst (vgl. Karte 6).

- Das **Kerneinzugsgebiet** umschließt die Siedlungsgebiete der Gemeinde Rogätz. Hier übernimmt der Planstandort vorrangige Nahversorgungsfunktionen.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** teilt sich in eine nördliche und eine südliche Zone.
Das erweiterte Einzugsgebiet Nord schließt die Gemeinde Angern und nahezu die gesamte Gemeinde Burgstall ein. Insbesondere für die Gemeinde Angern stellen die Angebote der Gemeinde Rogätz die nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten dar, was für eine zu erwartende hohe Kundenbindung spricht. Für die Ortsteile der Gemeinde Burgstall sind die Versorgungsstandorte in Tangerhütte und Rogätz in etwa gleicher Entfernung zu erreichen. In Tangerhütte ist ebenfalls ein Netto-Markt vorhanden, der das Einzugsgebiet in nördlicher Richtung begrenzt.
Das erweiterte Einzugsgebiet Süd erstreckt sich über die Gemeinden Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg. Im südlichen Einzugsgebiet ist in der Gemeinde Zielitz ein weiterer NP-Markt vorhanden, sodass im Vergleich zum nördlichen Gebiet tendenziell von einer geringeren Bindungsquote auszugehen ist. In seiner Ausdehnung wird das südliche Einzugsgebiet durch einen weiteren Netto-Markt in der Stadt Wolmirstedt begrenzt.
- Östlich wird das Einzugsgebiet durch den Verlauf der Elbe begrenzt, diese lässt sich ausschließlich per Fähre in Rogätz überqueren und entfaltet folglich eine starke Barrierewirkung.
- Die westlichen Gemeinden Colbitz und Westheide gehören nicht zum Einzugsgebiet, da sie mit den Angeboten in Colbitz über einen eigenen Versorgungsschwerpunkt verfügen.

Karte 6: Einzugsgebiet des Planstandortes



Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. **7.990 Einwohner**, wobei sich ca. 2.180 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet, rd. 3.000 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet Nord und weitere 2.790 auf das erweiterte Einzugsgebiet Süd verteilen.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Gemeinde Rogätz	erweitertes Einzugsgebiet Nord	erweitertes Einzugsgebiet Süd	Einzugsgebiet gesamt
Einwohner	2.181	3.020	2.785	7.986
sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel	94,1 2.275 €	96,3 2.327 €	94,0 2.412 €	96,9 2.343 €
sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie	88,9 313 €	90,4 318 €	91,1 329 €	91,1 321 €
sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf	94,0 53 €	95,7 54 €	96,1 56 €	96,6 54 €
	in T€	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial				
Lebensmittel	4.963	7.029	6.718	18.710
Drogerie	683	961	916	2.560
Heimtierbedarf	115	162	155	432
gesamt	5.761	8.152	7.789	21.702

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von MBR-Kaufkraftkennziffern

Auf die, gemessen am Niveau des Landes Sachsen-Anhalt, leicht überdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde Rogätz wurde bereits verwiesen. Diese drückt sich auch bei den sortimentspezifischen Kaufkraftziffern für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel (94,1), Drogerie (88,9) und Heimtiernahrung (94,0) aus. Für die Zonen des erweiterten Einzugsgebietes ergeben sich durchschnittliche Kaufkraftkennwerte, entsprechend der jeweils einbezogenen Gemeinden und Ortsteile.

In Verbindung mit dem Einwohnerpotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 21,7 Mio. € im Einzugsgebiet, davon entfallen ca. 5,8 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet, rd. 8,1 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet Nord und rund 7,8 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet Süd.

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Einzugsgebiet führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar.

Tabelle 6: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet

Bindungsquoten Food und Non-Food I	Nachfragepotenzial	Umsatz der Angebotsstrukturen	Kaufkraftbindung	Saldo Zu- und Abflüsse
	in T€	in T€	in %	in T€
Gemeinde Rogätz	5.761	3.400	59,0	-2.361
erweitertes Einzugsgebiet Nord	8.152	200	2,5	-7.952
erweitertes Einzugsgebiet Süd	7.789	3.000	38,5	-4.789
gesamt	21.702	6.600	30,4	-15.102

Quelle: BBE-Erhebung 2020

Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten sind in der obenstehenden Tabelle dargestellt, sie sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.

Dem vorhandenen Nachfragepotenzial von rd. 21,7 Mio. € steht in den projektrelevanten Food und Non-Food I-Sortimenten ein Umsatz in Höhe von 6,6 Mio. € gegenüber. Im Saldo erzielen die bestehenden Angebote im Einzugsgebiet in diesen Sortimenten folglich eine Kaufkraftbindung von lediglich 30,4%, demnach fließen im Saldo rund 15,1 Mio. € an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes ab¹⁶. Im nördlichen erweiterten Einzugsgebiet fließt das vorhandene Marktpotenzial aufgrund fehlender Versorgungsmöglichkeiten nahezu vollständig ab. Insgesamt tragen in der Region auch Pendlerverflechtungen, in Richtung des Oberzentrums Magdeburg und des Mittelzentrums Hansestadt Stendal, zu Kaufkraftabflüssen bei.

¹⁶ Saldo aus Kaufkraftzuflüssen aus der Region und Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet.

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

Für den Projektstandort existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2016. Dieser weist aktuell für das Plangrundstück ein Gewerbegebiet aus. Für das Planvorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig mit einer zukünftigen Sondergebietsausweisung. Mit der vorgesehenen Größendimensionierung ist das Planvorhaben als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen. Demnach bemisst sich die Zulässigkeit des Vorhabens zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

In § 11 Abs. 3 BauNVO 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, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden aber auch auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr.

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 m² zutrifft.¹⁷
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (=Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

¹⁷ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² 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.

Im Planvorhaben überschreitet der Lebensmittelmarkt mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit. Inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

8.2. Landes- und Regionalplanung

Neben den baurechtlichen Vorgaben sind bei der Planung von Einzelhandelsnutzungen auch die Ziele der Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

Die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2010 steuern die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zielen auf einen Schutz zentraler Versorgungsbereiche. So hebt die Begründung zu den Zielen einer Steuerung des großflächigen Einzelhandels explizit hervor:

„Zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist es Aufgabe der Zentralen Orte, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereiches von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren, für die das Land in den letzten Jahren beträchtliche Finanzmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt hat, zu erhalten.

Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte.“⁴³

Nachfolgend sind die für das Planvorhaben relevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel dargelegt:

„Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...]

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*

4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.¹⁸

Im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg befinden sich bisher keine weiteren, im Rahmen vorliegender Analyse relevanten und über die Regelungen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 hinausgehenden Festlegungen.

¹⁸ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52.

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 Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischerweise an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Projektvorhabens, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung im Einzugsgebiet sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Planvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie eingangs bereits dargelegt wurde, ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² geplant, darüber hinaus soll ein Backshop mit ca. 30 m² Verkaufsfläche (zzgl. Gastronomiebereich) angesiedelt werden. Für den Planstandort wird ein Einzelhandelsumsatz von ca. 4,1 Mio. € prognostiziert.

Tabelle 7: Umsatzerwartung am Planstandort

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz
	in m ²	in €/m ²	in T€
Netto, Plan	1.000	3.900	3.900
Backshop, Plan	20	10.000	200
Standortentwicklung	1.020		4.100

Quelle: BBE-Berechnung 2020

Für den Netto-Markt wird eine Flächenproduktivität von 3.900 €/m² erreicht, diese bleibt somit unterhalb einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von Netto-Märkten (4.250 €/m²).¹⁹ Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kaufkraftniveau, Einwohner im Einzugsgebiet), der Verkaufsflächengröße sowie der nachfolgend aufgezeigten Marktabschöpfung stellt diese jedoch im Sinne eines „Worst-Case-Szenario“ die bestmögliche Bewertungsgrundlage dar.

Für die Bäckerei in der Vorkassenzone des Netto-Marktes ist ein Einzelhandelsumsatz von ca. 200 T€ zu prognostizieren, woraus sich eine Flächenproduktivität von ca. 10.000 €/m² ableitet.

In der nachstehenden Tabelle wird die Umsatzherkunft für den Planstandort prognostiziert. In der Gemeinde Rogätz werden vorrangig wohnungsnah Versorgungsfunktionen übernommen, hier sind entsprechend die höchsten Bindungschancen zu erwarten. Für das Kerneinzugsgebiet wird eine Bindungsquote von 33% prognostiziert, bezogen auf das in dem Gebiet vorhandene Bevölkerungs- und Marktpotenzial entspricht dies einem Umsatz von ca. 1,9 Mio. € in den Food- und Non-Food I-Sortimenten.

¹⁹ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Netto-Märkten beträgt 4.250 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 4.235 Märkte der Firma Netto ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 792 m² (Quelle bulwiengesellschaft / TradeDimensions, Stand 31.12.2018).

Tabelle 8: Prognose der Umsatzherkunft für den Planstandort

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + Non-Food I	erwartete Bindungs- quote	Umsatz- erwartung
	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	5.761	33	1.900
erweitertes Einzugsgebiet Nord	8.152	14	1.100
erweitertes Einzugsgebiet Süd	7.789	11	850
Einzugsgebiet gesamt	21.702		3.850
Umsatzerwartung Non-Food II			250
Umsatzerwartung gesamt			4.100

Quelle: BBE-Berechnung 2020

In den beiden Zonen des erweiterten Einzugsgebietes sind aufgrund zunehmender Zeit-Wege-Distanzen und der Wettbewerbssituation im weiteren Standortumfeld geringere Bindungsquoten zu erwarten. So erzielt der Markt im nördlichen erweiterten Einzugsgebiet bei fehlenden Angeboten jedoch konkurrierenden Versorgungsmöglichkeiten in Tangerhütte, Rogätz und Colbitz eine Bindungsquote von 14% (1,1 Mio. €), während im südlichen erweiterten Einzugsgebiet mit einem vorhandenen NP-Markt von einer Bindungsquote von rd. 11% (850 T€) ausgegangen werden kann.

Ergänzend werden die Umsätze in den Non-Food II-Sortimenten einbezogen. Bei dem Netto-Markt mit der vorgesehenen Verkaufsflächengröße machen diese ca. 6% des Umsatzes, demnach rd. 250 T€, aus.

9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz für den Planstandort prognostiziert. Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Umsatz, der mit einem zusätzlichen Anbieter gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. 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 zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind. In der nachstehenden Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt sind die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Anbietern im Untersuchungsgebiet sowie die zusätzliche Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so finden beispielsweise die integrierten Lebensmittelhandwerksbetriebe in den Märkten oder zugeordnete projektrelevante Anbieter ebenso Berücksichtigung.

Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort

Lage	Umsatz Food + Non-Food I	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €
NP-Markt, Rogätz	2,60	6,0%	0,15
Sonstige, Rogätz	0,80	5,0%	0,04
Ortskern Colbitz	0,50	0,0%	
NETTO & NP-Markt, Colbitz	5,90	2,5%	0,15
NP-Markt, Zielitz	2,50	3,5%	0,09
Sonstige	1,00	2,0%	0,02
Umsatzumverteilung durch Planvorhaben im Untersuchungsgebiet			0,45
Umsätze Non-Food II-Sortimente			0,25
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse			3,40
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			4,10

Quelle: BBE-Berechnung 2020

Wie aus der obigen Tabelle hervorgeht, ergibt sich der **Planumsatz vorrangig durch eine stärkere legitime Erschließung des Marktpotenzials im Einzugsgebiet, nachrangig aber auch aus einer Umverteilung gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.**

Den wesentlichen Anteil des prognostizierten Planumsatzes wird der Standort aus einer **Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse** generieren. Diese macht mit 3,4 Mio. € rund 83% des Gesamtumsatzvolumens am Planstandort (4,1 Mio. €) aus.

Aktuell fließen aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet ca. 15,1 Mio. € in den projektrelevanten Sortimenten Food und Non-Food I an andere Versorgungsstandorte ab (vgl. Abschnitt 7). Rein rechnerisch kann der Planumsatz bereits vollumfänglich aus den Abflüssen abgedeckt werden, tatsächlich ist die Umsatzherkunft jedoch etwas differenzierter zu betrachten.

Es ist anzunehmen, dass infolge einer stärkeren legitimen Eigenbindung des Marktpotenzials im Grundzentrum Rogätz rund ein Viertel (ca. 24%) der aktuellen Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich (3,0 Mio. €) und rd. 15% der Abflüsse in den Non-Food I-Sortimenten (ca. 400 T€) zukünftig an den Standort gebunden werden können und auf dieser Grundlage die realistischen Marktanteile sowie eine spürbar verbesserte Kaufkraftbindung in der Nahversorgung erreicht werden.

Aktuell fließt diese Kaufkraft an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes ab, insbesondere an die weiteren Lebensmittelmärkte in Tangerhütte und Wolmirstedt. Insbesondere auch das E-Center in Wolmirstedt verfügt als Standort für den Groß- und Wocheneinkauf über eine weitreichende Ausstrahlung.

Als zukünftiger einziger großflächiger Lebensmittelmarkt im Untersuchungsgebiet sowie als Hybrid-Discounter spricht der Netto Marken-Discount sowohl das Kundenpotenzial von Supermärkten als auch von Discountern an und kann die Versorgungsfunktionen der Anbieter in Tangerhütte und Wolmirstedt zukünftig partiell übernehmen.

In Wolmirstedt und Tangerhütte sind zusammen insgesamt 14 Lebensmittelmärkte vorhanden, gegenüber denen sich somit in unterschiedlicher Größenordnung Umverteilungen ergeben, die sich modelltheoretisch jedoch nicht darstellen lassen.

Umverteilungseffekte innerhalb der Verbandsgemeinde konzentrieren sich vorrangig auf die Standorte der weiteren Lebensmittelmärkte, berühren in unterschiedlicher Stärke jedoch die Mehrheit der projektrelevanten Anbieter.

Die stärksten Wettbewerbsverflechtungen bestehen mit dem weiteren Lebensmittelmarkt **NP-Discount in Rogätz**. Für diesen ergibt sich aufgrund der Nähe zum Planstandort die höchste Umverteilungsquote von 6%, was ca. 150 T€ entspricht. Diese sind aufgrund von Kundenumorientierungen zu erwarten, wenngleich ein weiterer Lebensmittelmarkt in Rogätz vordergründig zur Bindung der vorhandenen Kaufkraft vor Ort beiträgt. Aus den ausgewiesenen Umsatzverlusten lassen sich jedoch keine existenziellen Auswirkungen für den Anbieter ableiten. Das verfügbare Nachfragepotenzial ermöglicht auch den Bestandsanbietern auf die veränderte Wettbewerbssituation zu reagieren und die verstärkte Kunden- und Marktansprache anzustreben.

Auch gegenüber den **weiteren Anbietern in Rogätz** ergeben sich keine schädlichen Auswirkungen. Der Getränkemarkt ist unweit des Planstandortes gelegen, für diesen sind mit Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit umfangreichem Getränkesortiment geringfügige Umsatzverluste zu erwarten. Auch für die Lebensmittelhandwerksbetriebe in Rogätz sind bei einem zusätzlichen Anbieter in der Vorkassenzone geringfügige Umsatzrückgänge zu erwarten. Bei insgesamt 40 T€ bleiben die Auswirkungen jedoch auf einzelbetrieblicher Ebene auf einem sehr geringen Niveau.

Für die **Agglomeration aus NETTO und NP-Discount in Colbitz** ergeben sich maximal geringfügige Umverteilungseffekte. Diese resultieren aus einer Kundenumorientierung aus den nördlichen Umlandgemeinden hin zu dem Planstandort in der Gemeinde Rogätz. Die Tabelle weist einen Umsatzverlust von 150 T€ aus, der sich jedoch auf die insgesamt fünf Anbieter verteilt. Bei einer Umverteilungsquote von 2,5% können keine schädlichen Auswirkungen gegenüber den Anbietern dargestellt werden.

Die weiteren Anbieter im **Ortskern von Colbitz** weisen kaum Angebotsüberschneidungen mit dem Planstandort auf, für diese können auch aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen ausgewiesen werden.

Die Gemeinden Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg liegen im südlichen erweiterten Einzugsgebiet des Planstandortes, der **NP-Markt in Zielitz** sichert aktuell für diese Gemeinden die Nahversorgung ab. Mit der Ansiedlung des Anbieters am Planstandort sind geringe Umverteilungseffekte für den NP-Markt zu erwarten, die ca. 90 T€ ausmachen. Daraus lassen sich für den Anbieter jedoch keine schädlichen Auswirkungen ableiten.

Auch für die weiteren Anbieter an **sonstigen Standorten** sind bei insgesamt nur 20 T€ Umsatzverlusten verteilt auf vier Anbieter keine existenziellen Auswirkungen zu erwarten.

Infolge der Umsatzumverteilungen gegenüber den Bestandsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie einer stärkeren Bindung der Kaufkraft im Einzugsgebiet wird die Bindungsquote folglich auf rd. 48% im gesamten Einzugsgebiet steigen. Auch zukünftig bleiben dennoch Abflüsse in Höhe von ca. 11,3 Mio. € bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Food und Non-Food I bestehen.

Für die **Umsätze in den Non-Food II-Sortimenten** ist zu konstatieren, dass sich diese auf eine Vielzahl von Sortimenten aufteilen und eine Umsatzumverteilung bei einer Größenordnung von 0,25 Mio. € nicht möglich ist. Auswirkungen durch die Umsätze bei Non-Food II-Sortimenten sind nicht abzuleiten.

9.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, inwiefern sich der Planstandort in die städtebauliche Struktur einordnet und ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte 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.

Nachfolgend ist zu bewerten, ob wettbewerbliche Effekte durch die Ansiedlung des Netto-Marktes im Standortwettbewerb zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen.

Zusammenfassend lassen sich gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, jedoch keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Diese Aussage gründet sich im Einzelnen auf folgende Ergebnisse:

Nahversorgungsfunktionen des Planstandortes

- Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Rogätz und verfügt durch die Lage an der L29 sowie die Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung über eine gute Anbindung.
- Gerade in Gemeinden mit rückläufiger Einwohnerentwicklung fällt der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung eine hohe Bedeutung zu. Aktuell verfügt die Gemeinde Rogätz lediglich über einen Lebensmittelmarkt, der die vorhandene Kaufkraft nur anteilig erschließen kann. Darüber hinaus verfügen insbesondere die nördlichen Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, für die das Grundzentrum ebenfalls Versorgungsfunktionen übernimmt, über keine eigenständigen Versorgungsstandorte.
- Die wohnortnahen Versorgungsfunktionen des Standortes erstrecken sich folglich auf angrenzende Gemeinden der Verbandsgemeinde.

Planvorhaben führt zu einer Steigerung der Nachfragebindung im Einzugsgebiet

- Aktuell fließen im Saldo aus Kaufkraftzuflüssen und -abflüssen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Food und Non-Food I rd. 2,4 Mio. € Nachfragepotenzial aus der Gemeinde Rogätz ab. Aus den Zonen des erweiterten Einzugsgebietes werden weitere 12,7 Mio. € von anderen, überregionalen Standorten gebunden. Die Bindungsquote innerhalb des Einzugsgebietes liegt insgesamt gerade einmal bei 30,4%.
- Diese Kaufkraft fließt aktuell sicherlich in Richtung der Städte Tangerhütte und Wolmirstedt, hier generiert insbesondere das E-Center eine weitreichende Kundenbindung.
- Mit dem geplanten Neubau des Netto-Marktes ist es möglich, eine stärkere Eigenbindung der Kaufkraft vor Ort zu erzielen und somit abfließende Kaufkraftpotenziale zurückzugewinnen. Im Lebensmittelbereich können realistischere rd. ein Viertel (24%) der aktuellen Abflüsse gebunden werden, in den Non-Food I-Sortimenten ca. 15%.
- Die Bindungsquote der zukünftigen Nahversorgungsstrukturen in Rogätz erreicht einen Wert von ca. 92%, was noch keine Bedarfsdeckung darstellt und weiterhin der grundzentralen Versorgungsfunktion entspricht. Im abgegrenzten Einzugsgebiet wird insgesamt zukünftig eine Bindungsquote von ca. 48% erzielt.

Umsatzverluste gegenüber den wettbewerblichen Angebotsstrukturen bleiben ohne städtebauliche Relevanz

- Die Gemeinden Rogätz und Colbitz verfügen über Ortskerne, die eine gewisse Agglomeration an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben aufweisen, jedoch keine Standorte von Lebensmittelmärkten sind. Im Sinne der Rechtsprechung konnten im Untersuchungsgebiet keine zentralen Versorgungsbereiche identifiziert werden.
- In der Gemeinde Colbitz sind die beiden Lebensmitteldiscounter NETTO und NP-Discount vorhanden, im Einzugsgebiet verfügen die Gemeinden Rogätz und Zielitz jeweils über eine Filiale des NP-Discounts.
- Schädliche Auswirkungen auf diese Lebensmittelmärkte durch das Planvorhaben können ausgeschlossen werden. Die Umverteilungsquoten bleiben für den NP-Markt in Rogätz (6% Umverteilungsquote), den Standort von NETTO und NP-Discount in Colbitz (2,5% Umverteilungsquote) sowie den NP-Markt in Zielitz (3,5% Umverteilungsquote) auf einem verträglichen Niveau, weshalb keine existenziellen Wirkungen abgeleitet werden können

9.4. Ermittlung des resultierenden Verkehrsaufkommens

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

- die verkehrsmäßige Anbindung des Planstandortes (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 Planvorhaben 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 der nachstehenden Tabelle dargestellt, nachfolgend werden die einzelnen Rechenschritte und die zugrunde liegende Datenbasis erläutert.

Tabelle 10: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens

	Planvorhaben
Umsatzprognose	3,90 Mio.Euro
durchschnittl. Einkaufsbetrag pro Kunde	17,19 Euro
Anteil zahlender Kunden	95%
Anteil PKW-Kunden	90%
Öffnungstage pro Jahr	300,0
mittlere Öffnungszeit pro Tag	12 h
Anzahl Kunden pro Tag	800
Anzahl PKW-Kunden pro Tage	720
Anzahl PKW-Kunden pro Stunde	60
An- und Abfahrten pro Stunde	120
mittlere Aufenthaltsdauer der Kunden	0,5 h
benötigte Stellplatzanzahl	30

Quelle: BBE-Erhebung 2020

Der durchschnittliche Einkaufsbetrag pro Kunde ist für Lebensmitteldiscounter mit 17,19 Euro anzusetzen.²⁰ 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 für das Planvorhaben von einem Anteil an Pkw-Kunden von 90% ausgegangen.

²⁰ Quelle: EHI Retail Institute, Durchschnittliche Einkaufsbeträge im stationären Handel - Einkaufsbeträge nach Branchen 2018/2019.

In der Verknüpfung aus Umsatzprognose, durchschnittlichem Einkaufsbetrag sowie 300 Öffnungstagen pro Jahr bei einer durchschnittlichen Öffnungszeit von 13 Stunden²¹ lassen sich die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr mit der Berechnung in Tabelle 10 abschätzen.

Ein Lebensmittelmarkt mit dem prognostizierten Maximalumsatz von ca. 3,9 Mio. € wird demnach täglich von durchschnittlich 800 Kunden besucht, wovon 720 Kunden mit dem Pkw kommen. Insgesamt ergeben sich bei einer Öffnungszeit von 13 Stunden ca. 60 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 120 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt).

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.²²

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 den Lebensmittelmarkt. Zur Spitzenfrequenz beträgt der Parkplatzbedarf bis zu 45 Stellplätze. Zusätzlich zu berücksichtigen sind Mitarbeiter-Parkplätze. Die vorgesehene Stellplatzanzahl deckt somit auch die Spitzenfrequenz ab und trägt zu einer Minimierung des Parksuchverkehrs bei.

²¹ Aktuelle Öffnungszeiten der Standorte von Netto Marken-Discount in Tangerhütte und Wolmirstedt: Mo - Sa 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

²² vgl. HDE: Verteilung der Umsätze im deutschen Einzelhandel auf die Wochentage im Jahr 2013 nach Branchen (in Prozent), unter www.handelsdaten.de

9.5. Landesplanerische Beurteilung des Planvorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im 1. Entwurf des regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg wird die Gemeinde Rogätz in Funktionsteilung mit der Gemeinde Colbitz als Grundzentrum ausgewiesen.

Gemäß dem Ziel 46 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel den Mittel- und Oberzentren vorbehalten. Das integrierte Ziel 52 weitet diese Zulässigkeit jedoch auch auf Grundzentren aus, soweit die großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung erwarten lassen. Der geplante Netto-Markt mit Bäckerei in der Vorkassenzzone ist in besonderem Maße auf Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet. Das Angebotskonzept des Marktes umfasst einen Flächenanteil der Non-Food II-Sortimente deutlich unterhalb von 10%, der Bäcker führt ausschließlich Lebensmittel. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung konnten ausgeschlossen werden. Zudem konnte in den vorangegangenen Abschnitten dargelegt werden, dass das Planvorhaben in besonderem Maße zu einer stärkeren legitimen Eigenbindung der Kaufkraft im Einzugsgebiet beiträgt, eine Bedarfsdeckung in der Nahversorgung aber auch zukünftig nicht erreicht wird.

Das Einzugsgebiet des Planstandortes schießt die Gemeinde Rogätz sowie nördlich und südlich angrenzende Gemeinden ein, die ebenfalls zur Verbandsgemeinde Elbe-Heide gehören. Für diese Gemeinden übernimmt Rogätz die grundzentrale Versorgungsfunktion. Folglich wird dem Ziel 47, wonach dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprochen werden muss, folgegeleistet.

Die im Ziel 48 geforderte städtebauliche Integration des Planstandortes ist aufgrund der guten Anbindung des Standortes per Pkw über die L29 sowie per ÖPNV mit der vorhandenen Bushaltestelle gegeben. Auch fußläufig ist der Standort aus den Wohngebieten der Gemeinde Rogätz zu erreichen. Ebenso hält der Projektstandort eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs vor. Aufgrund der bisherigen Gebewerbegebiets- und zukünftigen Sondergebietsausweisung wird kein zusätzlicher gebietsfremder Verkehr generiert, der zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen könnte. Das Einzugsgebiet schließt lediglich die Gemeinde Rogätz sowie die zur Verbandsgemeinde Elbe-Heide gehörenden Gemeinden Zielitz, Loitsche-Heinrichsberg, Angern und Burgstall ein. Der Einzugsbereich des Planstandortes geht folglich nicht über den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes hinaus.²³

Das Planvorhaben trägt zur Stärkung der Versorgungsstrukturen im Zentralen Ort von Rogätz bei. Insgesamt werden die Ziele des Landesentwicklungsplans eingehalten, so dass das Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan kompatibel ist.

²³ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Rogätz am Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Gewerbestraße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Planstandort liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Rogätz und gemäß dem Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes der Gemeinde Rogätz.
- Das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes und des ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetriebes sind primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90% einnehmen werden. Das Planvorhaben dient somit ausschließlich der Grundversorgung.
- Der Planstandort ist verkehrsgünstig an der L29 gelegen und verfügt mit einer Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung auch über eine gute Anbindung an den ÖPNV.
- Der Planstandort übernimmt wohnungsnaher Nahversorgungsfunktionen für die Gemeinde Rogätz sowie ergänzende wohnortnahe Versorgungsfunktionen für angrenzende Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe-Heide.
- Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Planstandort ist es möglich, die legitime Eigenbindung der Kaufkraft stärker vor Ort zu binden und bisher abfließende Kaufkraft anteilig zurückzugewinnen. Der prognostizierte Umsatz des Planstandortes resultiert zu 83% aus einer Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse.
- Die erwartete Kundenbindung des Planvorhabens in den Food und Non-Food I-Sortimenten führt zu Bindungsquoten von 33% in der Gemeinde Rogätz und 14% bzw. 11% in den Zonen des erweiterten Einzugsgebietes. Eine dominante Stellung des Marktes innerhalb der Versorgungsstrukturen kann somit ausgeschlossen werden.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung identifiziert werden. Die Ortskerne von Rogätz und Colbitz weisen eine Konzentration an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben auf, die jedoch keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion übernehmen und nicht über einen Standort eines Lebensmittelmarktes verfügen. Existenzielle Auswirkungen für die projektrelevanten Anbieter (Lebensmittelhandwerksbetriebe) und folglich schädliche Auswirkungen konnten ausgeschlossen werden.
- Auch gegenüber den weiteren projektrelevanten Anbietern im Untersuchungsgebiet, zu denen im Schwerpunkt die weiteren Lebensmittelmärkte in Rogätz, Colbitz und Zielitz zählen, konnten aus den ermittelten Umverteilungsquoten keine existenziellen Wirkungen abgeleitet werden.
- Das Vorhaben ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt kompatibel, der Standort befindet sich im Zentralen Ort der Gemeinde Rogätz und entspricht der Versorgungsfunktion des Grundzentrums.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Planvorhaben in die örtlichen und regionalen Versorgungsstrukturen der Gemeinde Rogätz einordnet. Die Nahversorgungsstrukturen werden gestärkt und tragen zur verbesserten Bindung der Kaufkraft vor Ort bei. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Netto Marken-Discounts in der Gemeinde Rogätz

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. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung

Leipzig, 24. Januar 2020



i. V. Ute Menrath
Projektleitung

Anhang, Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen:

Lebensmitteldiscounter:

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Hard-Discountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Non-Food-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 m² Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

Supermarkt:

- Ca. 400 bis 3.000 m² Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Non-Food-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 m².
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 - 40%, Non-Food-Flächenanteil ca. 30 - 60%.
- Autokundenorientierter Standort.

SB-Warenhaus:

- Verkaufsfläche über 5.000 m².
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50%) umfangreiche Non-Food-Abteilungen: Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 - 50%, Non-Food-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