

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT-  
UND ABSATZFORSCHUNG MBH

Hansestadt Gardelegen  
Dezernat II - Bauen und Finanzen  
Bauamt  
Rudolf-Breitscheid-Straße 3  
39638 Hansestadt Gardelegen

UNSER ZEICHEN  
DTE wym

DURCHWAHL  
Tel (0) 351 / 56 355– 611

E-MAIL  
Eddy.donat@gma.biz

Datum  
18.10.2023

## STELLUNGNAHME ZUR „BEWERTUNG DER GMA-AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN ANSIEDLUNG VON EDEKA AM VOR-DEM-SALZWEDELER-TOR IN GARDELEGEN“

### 1. Untersuchungsbasis

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH hat eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Vor-dem-Salzwedeler-Tor in der Hansestadt Gardelegen im Jahr 2022 erstellt. Die REWE Matthias Schäm oHG aus Gardelegen hat das Büro Junker + Kruse, Dortmund, mit der Überprüfung der o.g. Auswirkungsanalyse beauftragt. Diese Ausarbeitung vom Februar 2023 liegt der Stadt Gardelegen vor, welche nunmehr die GMA um Stellungnahme zu den dort gemachten Ausführungen gebeten hat.

Nachfolgende Erläuterungen dienen in diesem Sinne als Erwiderung zu den Ausführungen von Junker & Kruse hinsichtlich einer

- /// Erklärung und damit Erhöhung der Transparenz für zugrunde gelegte Annahmen im GMA-Gutachten,
- /// Ergänzung der Ausführungen im GMA-Gutachten zur besseren Nachvollziehbarkeit gutachterlicher Einschätzungen sowie
- /// Zurückweisung der geschlussfolgerten pauschalen Zurückweisung des GMA-Gutachtens, „nicht als Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhaben gemäß § 11 (3) BauNVO [zu] dienen.“

Somit werden die Vorwürfe anhand von Schwerpunkten beantwortet, die entweder das gesamte Gutachten der GMA tangieren oder auf einzelne Abschnitte eingehen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit aller Aussagen bedienen wir uns entsprechender Zitate aus den jeweiligen behandelten Dokumenten.

## 2. Auseinandersetzung mit Bewertungskriterien

### 2.1 Auseinandersetzung mit den Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO

Die Behauptung, dass „formal“ eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO fehlt, wird bereits im nächsten Absatz der Bewertung selbst relativiert, indem (an-)erkannt wird, dass sich „weitestgehende inhaltliche Deckung einer möglichen städtebaulichen Beeinträchtigung (gem. § 11 (3) BauNVO mit der landesplanerischen Beeinträchtigung (gem. LEP Sachsen-Anhalt) ergibt.“

Bei der Prüfung zur Einhaltung der landesplanerischen Ziele geht dann das GMA-Gutachten in der Behandlung des Beeinträchtigungsverbotes sehr ausführlich darauf ein, dass dieses Ziel aus § 11 Abs. 3 BauNVO erwächst: *„Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.“*<sup>1</sup>

Daraus einen Mangel in der gutachterlichen Bewertung abzuleiten, ist nicht nachvollziehbar.

### 2.2 Zur Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der Vorwurf, dass nur ein Teil des landesplanerischen Ziels 52 angeführt wird, indem hier „expressis verbis auf ausschließlich der Grundversorgung dienende großflächige Einzelhandelsbetriebe“ reflektiert wird, suggeriert eine unzureichende Behandlung dieses Grundsatzes. Mit Ziel 52 wird jedoch in den beiden „weggelassenen“ Nachsätzen lediglich der Begriff „Grundversorgung“ sowie die Voraussetzungen zur Einordnung derselben erläutert: *„...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.“*<sup>2</sup>

In den darauffolgenden Ausführungen zur Begründung dieses Ziels im LEP Sachsen-Anhalt wird generell von „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“ oder „Einzelhandelsgroßbetrieben“ ausgegangen. Dies folgt der Vermutungsregel, dass schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 2 in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet (also in der Rechtsprechung anerkanntermaßen die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> übersteigt). Es wird also nicht unterstellt, dass kleinflächige Betriebe auch generell schädliche Auswirkungen befürchten lassen. Demzufolge wird auch nicht unterstellt, dass Grundzentren nur Sortimente der Grundversorgung anbieten dürfen, sondern darüber hinaus auch eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur sicherstellen sollen: *„Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen.“*<sup>3</sup>

Dass trotz dieser „Filterung“ nach Großflächigkeit im Ziel 52 auch die Auswirkungen der kleinflächigen Betriebe im GMA-Gutachten im Blick (und in der Prüfung) bleiben, wird mit folgenden Ausführungen laut Gutachten deutlich: *„Da der Planstandort der neu hinzukommenden Agglomeration von EDEKA, NKD und Kienast am Standort Vor-dem-Salzwedeler-Tor im Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Hansestadt Gardelegen liegt, wird das Konzentrationsgebot erfüllt, sofern auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.“*<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> s. S. 45 GMA-Gutachten

<sup>2</sup> LEP Sachsen-Anhalt 2010, S. 185

<sup>3</sup> ebenda

<sup>4</sup> GMA-Gutachten, S. 17

Im Abschnitt zur Prüfung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes im GMA-Gutachten werden dann auch die kleinflächigen Fachmärkte ausführlich behandelt und deren Auswirkungen geprüft.

Eine fehlende „Zielkonformität des Gesamtvorhabens“ kann also nicht daraus abgeleitet werden, dass hier nur nach Großflächigkeit und deren Übereinstimmung von Sortiment mit dem Ziel „der Grundversorgung dienen“ abstrahiert wird. Auch die Behauptung, die drei „Bausteine“ Lebensmittel, Schuhfachmarkt und Bekleidungsfachmarkt nicht als Gesamtvorhaben im Blick zu haben, ist zu widerlegen. Auf die Ausführungen zur Begründung des Ziels 52 zur Agglomeration von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird im GMA-Gutachten sehr wohl ausführlich Rücksicht genommen bzw. die Prüfmethode entsprechend angewandt. Zur Agglomeration heißt es in den Begründungen zum Ziel 52: *„Agglomerationen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben können in ihrer Wirkung dazu führen, dass sie das Ausmaß von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen und damit die Entwicklung der Zentralen Orte als Versorgungskerne gefährden. Aus diesem Grund ist bei der Genehmigung dieser Verkaufseinrichtungen stets die Summationswirkung am Standort zu betrachten.“*<sup>5</sup>

Im GMA-Gutachten erfolgen die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes und damit der Auswirkungen explizit als Standortagglomeration: *„Die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben von **EDEKA inkl. der Fachmärkte** insgesamt bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraus-sichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben betrachtet. Auch der Standortverbund mit Lidl bzw. dem Nahversorgungsstandort Vor-dem-Salzwedeler-Tor ist im Hinblick auf die Ausstrahlungskraft zu berücksichtigen.“*<sup>6</sup>

### 2.3 Zur Bewertung des Integrationsgebotes

Inwiefern Satz 1 und 3 des landesplanerischen Ziels 48 mit der Integration etwas zu tun haben sollen, erschließt sich nicht. Ziel 48 ist nicht mit Integrationsgebot identisch, sondern aus dem Ziel 48 sind die für das Integrationsgebot zutreffenden Vorgaben zu entnehmen. Der Satz 1 besagt, dass die *„entstehenden Projekte ... mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten [dürfen],“* und Satz 3 besagt, dass diese *„eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden [dürfen]“*<sup>7</sup>. Satz 1 des Ziels 48 wird im GMA-Gutachten bei der Prüfung des Kongruenzgebotes ausführlich behandelt:

*„Das Kongruenzgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP Sachsen-Anhalt 2010 Ziel 47 und 48):*

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 (1) *„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.“*<sup>8</sup>

Satz 3 des Ziels 48 wird bei der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ausführlich behandelt, wozu eine ausführliche Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen erfolgt:

<sup>5</sup> LEP Sachsen-Anhalt, S. 186

<sup>6</sup> GMA-Gutachten S. 39

<sup>7</sup> LEP Sachsen-Anhalt, S. 185

<sup>8</sup> GMA-Gutachten S. 28

„Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch werden die Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet nicht beeinträchtigt. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**“<sup>9</sup>

Zur Bewertung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes wird dann auch genau der entsprechende Satz aus Ziel 48 herangezogen:

„Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf. In Bezug auf die Landesplanung sind hier v. a. Ziel 48 und 52 zu beachten (LEP Sachsen-Anhalt 2010):

Z 48 (3) *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, [...]*

Z 52 *Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung 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 [...].“<sup>10</sup>*

Auf Satz 4 und 5 bzgl. der verkehrlichen An- und Einbindung des Planstandortes ist hingegen wieder unter dem Integrationsaspekt eine Prüfung notwendig. In einschlägigen fachlichen Expertisen heißt es dazu: *„Eng verknüpft mit der städtebaulichen Integration ist die verkehrliche Einbettung. Hier werden insbesondere die von den Verbrauchern zu überbrückenden Entfernungen und Wegeverbindungen zu anderen Einzelhandelsstandorten im Umfeld zu beurteilen sein, insbesondere inwieweit ein Vorhaben zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. Für die Beurteilung der verkehrlichen Einordnung ist nicht nur die Erreichbarkeit des Vorhabens mittels MIV, ÖPNV oder Fahrrad und zu Fuß maßgeblich, wichtig ist auch die Beurteilung der von dem Projekt ausgehenden Beeinflussung des fließenden Verkehrs und der zusätzlichen Emissionen. Es ist zu beurteilen, inwieweit die verkehrliche Anbindung eines Vorhabens gewährleistet ist, d.h. wie das vorhandene Verkehrsnetz, einschließlich des ÖPNV, nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit auf das Vorhaben ausgerichtet ist.“<sup>11</sup>*

Erreichbarkeit und Belastung mit dem Individualverkehr und zu Fuß sowie die Anbindung an den ÖPNV werden im Gutachten im Abschnitt zur Integration unter dem Punkt Mikrostandort ausführlich behandelt und geprüft:

„Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird primär über die Straße Vor-dem-Salzwedeler-Tor hergestellt, die als wichtige Verbindungsstraße zwischen der Kernstadt Gardelegen und dem westlichen bzw. nördlichen Umland fungiert. So bindet der Straßenzug Vor-dem-Salzwedeler-Tor / Weteritzer Straße (Landesstraße L 27) zum einen die Kernstadt an die Ortsumgehung (Bundesstraße B 188) nach Westen hin an bzw. wird die Anbindung in Richtung Norden über die Ackendorfer Landstraße (weiter als Bundesstraße B 71) gewährleistet. Westlich verläuft die Straße Vor-dem-Salzwedeler-Tor durch den Stadtkern Gardelegen. Die Zufahrt zum Planstandort soll perspektivisch über eine direkte Zufahrt ermöglicht werden. Eine untergeordnete Zufahrt soll am Klammstieg eingerichtet werden...

Die **ÖPNV-Erreichbarkeit** des Planstandortes ist im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse als sehr gut einzustufen. So befindet sich die Bushaltestelle „Volkshaus“ nur rd. 100 – 150 m vom Planstandort in der Straße Vor-dem-Salzwedeler-Tor. Hier verkehren u. a. die Buslinien 100 und 600 nach Magdeburg, Haldensleben und Salzwedel.

<sup>9</sup> GMA-Gutachten S. 45

<sup>10</sup> ebenda

<sup>11</sup> Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 2020, S. 176

Ferner bestehen Rufbuslinien. Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen ist über straßenbegleitende Fußwege gewährleistet (u. a. Vor-dem-Salzwedeler-Tor, Sandstraße, Am St. Georg).<sup>12</sup>

Die Behauptung der fehlenden „Zielkonformität des Gesamtvorhabens mit dem landesplanerischen Integrationsgebot (Ziel 48 und 49)“, dass dies „somit an dieser Stelle des Gutachtens (noch) nicht bestätigt werden [kann]“, baut auf einer nebulösen Aussage in der Bewertung durch Junker & Kruse auf: *„Die von der GMA vorgenommene (umfassende) Bestätigung der Erfüllung des landesplanerischen Integrationsgebotes an dieser Stelle ist somit nicht sachgerecht. Eine abschließende Einordnung der Zielkonformität ließe das Gutachtens dennoch zu, wenn zum Schluss des Gutachtens die entsprechende „Klammer“ zwischen den Zielen 48 und 49 sowie den Zielen 47 und 52 hergestellt wird. Dies wird von der GMA auch so vorgenommen, muss jedoch an den z.T. unplausiblen und nicht sachgerechten Annahmen für die einzelnen Paramater scheitern (siehe hinten).“*

Nicht die Ziele der Landesplanung in Sachsen-Anhalt sind nach den vier Ge- und Verboten gegliedert, sondern es sind die jeweiligen inhaltlichen Kriterien auch nach Ziel-Nr. übergreifend zu beachten. Was dabei eine entsprechende „Klammer“ bewirken soll, bleibt unklar.

**Die Einhaltung des Integrationsgebotes ist im GMA-Gutachten anhand einer Prüfung der dafür notwendigen Kriterien ausführlich und nachvollziehbar nachgewiesen worden.**

## 2.4 Zur Bewertung des Kongruenzgebotes

Die Auseinandersetzung mit dem worst case-Ansatz kann hier vernachlässigt werden, weil man dann selbst zum „Exkurs“ eines realitätsnahen worst case-Ansatzes kommt. Der Vollständigkeit halber sei hier nur darauf verwiesen, dass zwischen juristischen und fachgutachterlichen Einschätzungen differenziert werden muss: *„Juristisch wird zudem gefordert, dass eine realitätsnahe Betrachtung des worst case, also des aus Sicht des Betroffenen (z. B. der Nachbargemeinde) unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles, vorgenommen wird. Somit ist auch nicht auszuschließen, dass der Gutachter sich auch, will er sich nicht dem Vorwurf der Gefälligkeit aussetzen, davon leiten lässt, Auswirkungen tendenziell zu überschätzen. Es besteht also latent die Gefahr, dass juristische Vorstellungen von Auswirkungsmechanismen fachgutachterliche Erkenntnisse überlagern.“<sup>13</sup>*

So wird auch juristisch darauf orientiert, dass bei den Planungen zur Beschränkung von Einzelhandel mit dem Ziel der Stärkung oder des Schutzes der Versorgungszentren von einem realistischen Maßstab auszugehen ist, *„der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“<sup>14</sup>.*

### Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes

Es hat sich seit Jahren bei allen gutachterlichen Bewertungen sowie auch richterlich anerkannt durchgesetzt, dass die Abgrenzung des Einzugsgebietes nicht die „realen (Pkw)Fahrzeitisochronen“ (unter Beachtung der Wettbewerbsbedingungen) maßgeblich sind:

*„Die Vorstellung der ‚standortgerechten Dimensionierung‘, d.h. die Verkaufsflächengröße eines Marktes an der zugeordneten Versorgungsfunktion des Standorts zu bemessen, entspricht dem Denken in zentralörtlichen Funktionen. Solche Versorgungsfunktionen können aber nicht pauschal an 500- oder 1.000 m-Radius festgemacht werden, die zudem häufig in der Form eines Zirkelschlags bestimmt wurden, sondern hier muss in jedem Einzelfall unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Infrastruktur, fußläufiger Wegebeziehungen*

<sup>12</sup> GMA-Gutachten S. 19 ff.

<sup>13</sup> Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 2020, S. 159

<sup>14</sup> BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 4 CN 6.11

*und ggf. vorhandener räumlicher Zäsuren und Hindernisse das städtebaulich zugedachte Versorgungsgebiet definiert und (gutachterlich) bewertet werden.“<sup>15</sup>*

Im GMA-Gutachten wird zwischen einer Zone II und III genau aus dieser Komplexität von Wettbewerbssituation, verkehrlicher Infrastruktur und vorhandenen räumlichen Zäsuren sowie Hindernissen differenziert:

/// „**Zone III** des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus das östliche Gardelegener Stadtgebiet. Hier sind u. a. schon heute leistungsstarke Supermarktstandorte in der Bismarker Straße (Rewe) bzw. in der Stendaler Straße (EDEKA) sowie auch südlich im Hansecenter (Kaufland) gelegen, so dass hier nur geringe Marktanteile erzielt werden. Diesbezüglich ist auch das östliche Umland auf eben diese Einkaufsorte orientiert. So ist die Pkw-Durchfahrt durch den Altstadtkern vergleichsweise zeitaufwändig (Barrierewirkung), so dass eine gewisse Aufteilung des Gardelegener Stadtgebietes zwischen den Lebensmittelvollsortimentern zu erwarten ist.“<sup>16</sup>

### Zur Umsatzherkunft und -ermittlung von EDEKA

Als Umsatzprognose für den geplanten EDEKA-Markt (inkl. Bäckereicafé) mit ca. 1.980 m<sup>2</sup> VK wurde aus Gutachter-sicht über das Marktanteilskonzept auf eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,4 – 6,5 Mio. € geschlussfolgert. Dies resultiert aus der eingehenden Betrachtung der vorhandenen Kaufkraftpotenziale sowie der Wettbewerbssituation in den jeweiligen Einzugsgebietszonen. Es wird konstatiert, dass „mit einem Marktanteil von ca. 23 – 24 % in Zone I dem EDEKA-Markt eine bedeutende Grund- und Nahversorgungsfunktion für Zone I des Einzugsgebietes zukommt, in Zone II ... bereits ein deutlich geringerer Marktanteil von ca. 9 – 10 % zu erwarten [ist]. Hier ist zum einen die deutlich größere Distanz zum Vorhabenstandort aus den entfernteren westlichen und südwestlichen Ortsteilen von Gardelegen zu verzeichnen. Ferner verfügt der Ortsteil Mieste über einen eigenen EDEKA-Supermarkt. Darüber hinaus ist in Zone III ein nochmals deutlich niedrigerer Marktanteil von nur noch ca. 2 – 3 % zu verzeichnen.“

Diese Umsatzermittlung basiert somit nicht nur auf „pauschal gesetzte Werte“, sondern leitet diese durchaus nicht überhöhten Marktanteile aus den tatsächlichen Gegebenheiten mit entsprechenden Begründungen hierzu ab. Dieser Vorhabenumsatz liegt zudem sogar leicht über den laut Hahn Retail Real Estate Report 2021 / 2022 angegebenen durchschnittlichen Filialumsatzleistung von EDEKA (ca. 6,2 – 6,3 Mio. €), wobei geplanten Flächendimension über dem Durchschnitt von EDEKA-Märkten liegt (Ø VK 1.284 m<sup>2</sup>). In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass mit einer steigenden Verkaufsfläche auch von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Stellt man die größere geplante Verkaufsfläche und auch die Standortrahmenbedingungen von Gardelegen (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Wettbewerbssituation im Vollsortiment etc.) in die Betrachtung mit ein, dann ist davon auszugehen, dass die bundesdurchschnittliche Edeka-Flächenleistung deutlich zu relativieren ist.

**Die Umsatzleistung des Vorhabens wird aufgrund konkreter lokaler und allgemeiner Marktkenntnisse realistisch und für die Umsetzung des Projektes kritisch genug eingeschätzt.**

<sup>15</sup> Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 2020, S. 159

<sup>16</sup> GMA-Gutachten S. 24

## Zur Umsatzeinschätzung Wettbewerber

Die Umsätze der Wettbewerber wurden betriebsbezogen detailliert berechnet. Hier liegt eine gutachterliche Bewertung der jeweiligen Marktsituation (Lage, Umfeld, Ausstattung, Frequentierung etc.) durch Inaugenscheinnahme vor Ort zugrunde. Die Umsatzbewertung erfolgt ebenso mit Abschlägen von Flächenproduktivitäten im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, jedoch durchaus differenziert nach Unternehmen und Lage. Die Tabelle 5 des GMA-Gutachtens wurde um die betriebsbezogenen Werte wie folgt ergänzt:

**Tabelle 1: Verkaufsflächen, Umsatzleistung Lbm und betriebsbezogene Leistungskennziffern**

Zone/Lage.	Nahrungs- und Genussmittel		darunter:	mit Flächenproduktivität von	Vgl. Durchschnittswerte <sup>17</sup>	Abw. Vom Durchschnitt in %
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €				
<b>Zone I</b>	<b>2.160</b>	<b>10,4</b>				
Altstadt	185	1,2				
Vor-dem-Salzwedeler-Tor	1.145	5,7	<b>Lidl</b>	6.200	8.100	-23,5
NVS Hopfenstraße	610	2,9	<b>Netto Stavenhagen</b>	4.000	5.100	-21,6
sonstige Lagen in Zone I	220	0,7				
<b>Zone II</b>	<b>2.040</b>	<b>6,8</b>				
NVS Mieste	1.705	5,8	<b>NP</b>	3.800	3.800	0,0
NVS Mieste			<b>Edeka</b>	4.000	4.900	-18,4
sonstige Lagen in Zone II	335	1				
<b>Zone III</b>	<b>8.615</b>	<b>36,1</b>				
NVS Bismarcker Straße / Gifhorner Straße	2.335	9,3	<b>Rewe</b>	3.800	4.600	-17,4
			<b>Netto</b>	4.100	4.500	-8,9
NVZ "Schlüsselkorb"	670	3,3	<b>Penny</b>	4.100	5.100	-19,6
NVS Stendaler Straße	1.595	8,1	<b>Aldi Nord</b>	6.200	6.600	-6,1
Hansecenter	3.060	13	<b>Kaufland</b>	4.300	5.600	-23,2
GE Ost	150	0,1				
GE Nord	-	-				
sonstige Lagen in Zone III	805	2,3				

GMA-Berechnungen

Die Flächenproduktivitäten der Wettbewerber vor Ort wurden mit Abweichungen zum Bundesdurchschnitt der jeweiligen Wettbewerber zwischen -6 % bis zu -23 % angesetzt<sup>18</sup>. Damit sind realitätsnahe Bewertungen vorgenommen worden. Die prognostizierte Flächenproduktivität des geplanten Edeka-Marktes liegt zwar noch etwas

<sup>17</sup> Eigene Berechnungen nach sekundärstatistischen Werten und Angaben der jeweiligen Betreiber

<sup>18</sup> Lediglich NP kann nach gutachterlicher Auffassung eine betriebsbezogen durchschnittliche Flächenproduktivität auf Grund seiner Alleinstellung an dem Standort erwirtschaften.

unter den wettbewerblichen Einschätzungen, ist aber durch den Markteinstieg bei einem starken Wettbewerbsumfeld mit einer relativ großen Verkaufsfläche nachvollziehbar (vgl. dazu Erläuterungen zur Umsatzermittlung EDEKA).

**Die fachlich nachvollziehbare, richtige Bewertung zur Einhaltung des Kongruenzgebotes wird somit aufrechterhalten.**

## 2.5 Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Die Kritik an der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes basiert auf der bereits behandelten kritischen Würdigung der Umsatzprognosen für das Planvorhaben sowie die Wettbewerber. Beide Einschätzungen sind jedoch als realitätsnah nachgewiesen worden. Eine andere Umverteilungsberechnung ist demnach nicht abzuleiten.

Die anders bewertete Aufteilung der Zonen hat mit der Umsatzumverteilung vom Wettbewerb nichts zu tun bzw. hängt nicht von derselben ab, da der jeweils verortete Wettbewerb die Grundlage zur Berechnung bildet. So ist dann auch im GMA-Gutachten nachvollziehbar, dass der größte Umsatzanteil aus Zone III zur Umverteilung gezogen wird (3,0 bis 3,1 Mio. Euro). Dies errechnet sich nicht daraus, dass sich die Zone III vermeintlich am weitesten entfernt (nach Zone II) befindet, sondern unmittelbar östlich angrenzend an den Planstandort, hier jedoch der umfangreichste Wettbewerb im Lebensmittelhandel von Gardelegen verortet ist mit Kaufland, Rewe, Aldi und weiteren Discountern.

Ergänzend ist der Unterschied zwischen einem Marktanteilkonzept und dem Umverteilungsmodell aufzuzeigen. Das Marktanteilkonzept stellt das relevante Angebot im Untersuchungsraum dem für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (= Kaufkraft) gegenüber und zeigt auf, wo der Umsatz des Planobjektes bezogen auf die Einwohner herkommt. Das Marktanteilkonzept lässt allerdings keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen die Ansiedlung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander.

Mit dem GMA-Gutachten wird durch eine umfassende Betrachtung der Wettbewerbssituation, der Zentrenstruktur, der detaillierten Berechnung der Umsatzumverteilungen sowie der daraus abgeleiteten städtebaulichen Bewertung in allen zu untersuchenden Branchen – Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren und Randsortimente – **die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nachgewiesen.**

## 3. Fazit

Das GMA-Gutachten beinhaltet die logische und entsprechend der Prüfkriterien nachvollziehbare realitätsnahe Bewertung des Vorhabens sowie der Einhaltung der rechtlichen Regelungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Gardelegen (EDEKA sowie diverse Fachmärkte). Die gutachterliche Prüfung ist fundiert und **dient als Abwägung zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.** Es wird nachgewiesen, dass die **Zielvorgaben des LEB Sachsen-Anhalt 2010 eingehalten** werden.

GMA Gesellschaft für Markt-  
und Absatzforschung mbH

---

Dr. Eddy Donat  
Niederlassungsleiter Dresden