

# **Gut-**09/2020 **achten**

**Städtebauliche und raumordnerische  
Auswirkungsanalyse für die geplante  
Erweiterung eines EDEKA-Marktes  
in Nienburg (Saale), Ernst-Thälmann-Allee 51,  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Breuer, Gerstner und Hirt GbR**

Mühlenfeld 24

47665 Sonsbeck

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**M. Sc. Mathias Tetzlaff**

**M. Sc. André Cornelius**

Dortmund/Leipzig, 30. September 2020

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>6</b>
3.1	Mikrostandort	6
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	7
<hr/>		
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>9</b>
4.1	Makrostandort	9
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	11
4.3	Angebotsanalyse	12
4.4	Nachfrageanalyse	14
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	21
<hr/>		
<b>5</b>	<b>Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>23</b>
5.1	Einzugsgebiet	23
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	24
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	26
<hr/>		
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>28</b>
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	28
6.2	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	29
6.3	Einordnung in die landesplanerischen und regionalplanerischen Zielstellungen	32
<hr/>		
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>36</b>
	<b>Anhang</b>	<b>i</b>

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.*

*Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.*

# 1

## Ausgangssituation und Zielsetzung

In Nienburg (Saale) ist an der Ernst-Thälmann-Allee 51 die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters von 1.067 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> GVKF (+ 933 m<sup>2</sup> GVKF) auf die westlich des Bestandsmarktes liegende Freifläche durch Neubau geplant. Eine zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Bestandsmarktes durch Einzelhandel wird vom Auftraggeber ausgeschlossen. Derzeit ist am Vorhabenstandort mit dem EDEKA und einem leerstehenden ALDI Nord ein Einzelhandelsbestand von insgesamt 1.718 m<sup>2</sup> GVKF genehmigt. Es ist folglich im Zuge der Erweiterung des EDEKA auf 2.000 m<sup>2</sup> GVKF ein Zuwachs der Gesamtverkaufsfläche um rd. 282 m<sup>2</sup> zum genehmigten Bestand vorgesehen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

### Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.
- Einordnung in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf (REP Magdeburg 2016)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Angesichts des vorangeschrittenen Bearbeitungsstandes der Neuaufstellung des REP Magdeburg und dem Bezug zum LEP S-A 2010 des REP Magdeburg 2016 erfolgt eine Einordnung in den 1. Entwurf des REP Magdeburg 2016. Der derzeit gültige REP Magdeburg 2006 wurde vor in Kraft treten des LEP S-A 2010 beschlossen womit dieser nicht auf die aktuell gültige Landesplanung abgestimmt ist. Es sei darauf verwiesen, dass sich eine zum Teil differente Bewertung des Planvorhabens bei Berücksichtigung des REP Magdeburg 2006 ergeben kann.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

## Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieser Analyse hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im August 2020 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.
- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>,

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel<sup>3</sup> für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

## Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>4</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

## Umgang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes

<sup>2</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

<sup>3</sup> Enthält die Einzelsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Getränke sowie Erzeugnisse des Lebensmittelhandwerkes (Bäckereien, Metzgereien). Im Folgenden werden die Sortimente als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

<sup>4</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>5</sup>. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019<sup>6</sup> für die Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes sowie auf durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlichten Einwohnerzahlen.

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP S-A 2010.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case<sup>7</sup> in die Untersuchung einzustellen.

---

<sup>5</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

<sup>6</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

<sup>7</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

### **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

### **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung durch Neubau handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des EDEKA-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IFH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt eine negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).<sup>8</sup>

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (rd. 4,3 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2024) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>9</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Halberstadt. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>8</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung (Hauptvariante) des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (zu den Stichtagen 31.12.2018 und 31.12.2022).

<sup>9</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

# 3

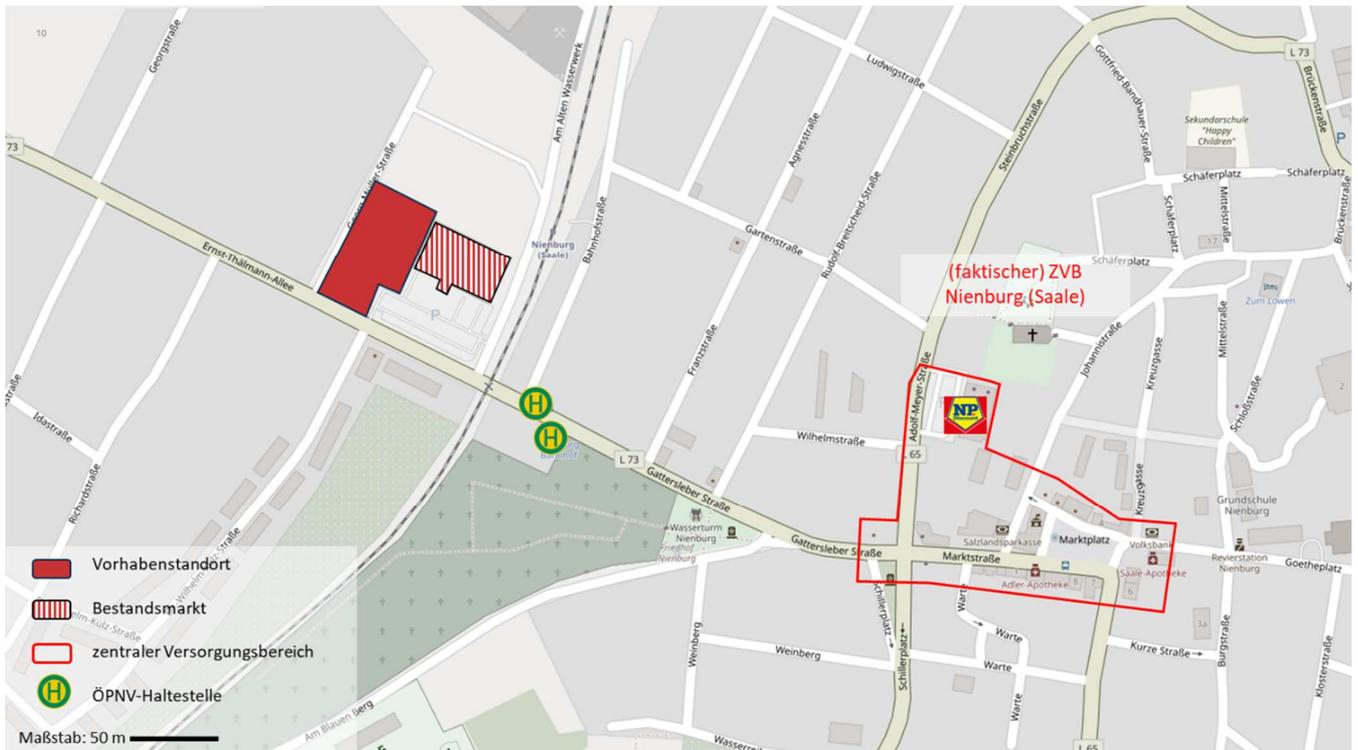
## Beschreibung des Planvorhabens

In Nienburg (Saale) ist an der Ernst-Thälmann-Allee 51 die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters von 1.067 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> GVKF (+ 933 m<sup>2</sup> GVKF) auf die westlich des Bestandsmarktes liegende Freifläche durch Neubau geplant. Eine zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Bestandsmarktes durch Einzelhandel wird vom Auftraggeber ausgeschlossen. Derzeit ist am Vorhabenstandort mit dem EDEKA und einem leerstehenden ALDI Nord ein Einzelhandelsbestand von insgesamt 1.718 m<sup>2</sup> GVKF genehmigt. Es ist folglich im Zuge der Erweiterung des EDEKA auf 2.000 m<sup>2</sup> GVKF ein Zuwachs der Gesamtverkaufsfläche um rd. 282 m<sup>2</sup> zum genehmigten Bestand vorgesehen.

### 3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Kernsiedlungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) an der Ernst-Thälmann-Allee 51. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist insb. in westlicher und südlicher Richtung durch Wohnbauten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Östlich des Vorhabenstandortes ist der Bahnhof von Nienburg (Saale) verortet. In diesem Bereich verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Bahntrasse, welche angesichts des vorhandenen Bahnübergangs an der Ernst-Thälmann-Allee keine wesentliche städtebauliche Barriere darstellt. Der Bereich östlich der Bahntrasse ist insbesondere durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich des Vorhabenstandortes schließen Grünflächen an. Der Vorhabenstandort ist folglich angesichts der Einbettung in die umliegende Wohnbebauung (östlich, westlich und südlich) als städtebaulich integriert zu bezeichnen.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Ernst-Thälmann-Allee, welche die Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung in Nienburg (Saale) darstellt. Über diese ist insbesondere für die westlichen Ortsteile eine gute Anbindung an den

Vorhabenstandort gegeben. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den östliche verorteten Bahnhof Nienburg (Saale) sowie die gleichnamige Bushaltestelle in rd. 100 m östlicher Richtung, an welchen in regelmäßigen Abständen Regionalzüge und Buslinien verkehren. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist folglich als ortsüblich zu bewerten.

Der Vorhabenstandort ist außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der (faktische) ZVB Nienburg (Saale)<sup>10</sup> in rd. 400 m östlicher Entfernung, in welchem sich mit einem NP-Lebensmitteldiscounter an der Adolf-Meyer-Straße der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber befindet.

### **3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN**

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortiments-schwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten i. d. R. bei max. 10 % und dies ist auch im vorliegenden Fall anzunehmen.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

---

<sup>10</sup> Nienburg (Saale) verfügt über kein Einzelhandelskonzept in welchem zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Stadt + Handel konnte jedoch im Rahmen der Angebotsanalyse einen (faktischen) zentralen Versorgungsbereich identifizieren. Eine detaillierte Abgrenzung (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche ist im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes durchzuführen, weshalb im Zuge dieses Gutachtens eine vorläufige Abgrenzung erfolgt, um dem geforderten Worst Case-Ansatz gerecht zu werden.

**Tabelle 1:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand/genehmigt in m <sup>2</sup>	VKF Planung in m <sup>2</sup>	VKF-Differenz in m <sup>2</sup>
<b>EDEKA</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	855	1.600	+ 745
Drogeriewaren	10	106	200	+ 94
sonstige Sortimente	10	106	200	+ 94
<b>GESAMT EDEKA</b>	<b>100</b>	<b>1.067</b>	<b>2.000</b>	<b>+ 933</b>
<b>ALDI Nord (Leerstand)*</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	521		- 521
Drogeriewaren	10	65	<i>entfällt</i>	- 65
sonstige Sortimente	10	65		- 65
<b>GESAMT ALDI Nord</b>	<b>100</b>	<b>651</b>		<b>- 651</b>
<b>GESAMTVORHABEN**</b>	<b>-</b>	<b>1.718</b>	<b>2.000</b>	<b>+ 282</b>
<b>GESAMT Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>-</b>	<b>1.376</b>	<b>1.600</b>	<b>+ 224</b>
<b>GESAMT Drogeriewaren</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>200</b>	<b>+ 29</b>
<b>GESAMT sonstige Sortimente</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>200</b>	<b>+ 29</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020.  
 \* Der ALDI Nord am Vorhabenstandort steht derzeit leer. Es handelt sich hierbei jedoch um genehmigte Einzelhandelsflächen, weshalb eine Darstellung der Flächen erfolgt. \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> (+ 282 m<sup>2</sup> VKF). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.600 m<sup>2</sup> projiziert (+ 224 m<sup>2</sup> VKF).

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> erreicht (+ 29 m<sup>2</sup> VKF). Die **sonstigen Sortimente** werden ebenfalls auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (+ 29 m<sup>2</sup> VKF) angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. Kapitel 5.2) im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

# 4

## Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

### 4.1 MAKROSTANDORT

Das Grundzentrum<sup>11</sup> Die Stadt Nienburg (Saale) befindet sich zentral im Bundesland Sachsen-Anhalt und ist gemäß dem Entwurf des REP Magdeburg 2016 als Grundzentrum definiert. In Nienburg (Saale) leben 6.158 Einwohner<sup>12</sup>. Die Stadt gliedert sich neben der Kernstadt in die 11 Ortsteile Altenburg, Borgesdorf, Gerbitz, Gramsdorf, Grimschleben, Jesar, Latdorf, Neugattersleben, Pobzig, Wedlitz und Wispitz. Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Bereich der Kernstadt (s. Kapitel 3.1).

Im Umland Nienburgs (Saale) befinden sich nördlich an das Kommunalgebiet angrenzend das Grundzentrum Calbe (Saale) und im Westen bzw. Süden angrenzend die Mittelzentren Staßfurt und Bernburg (Saale)<sup>13</sup>.

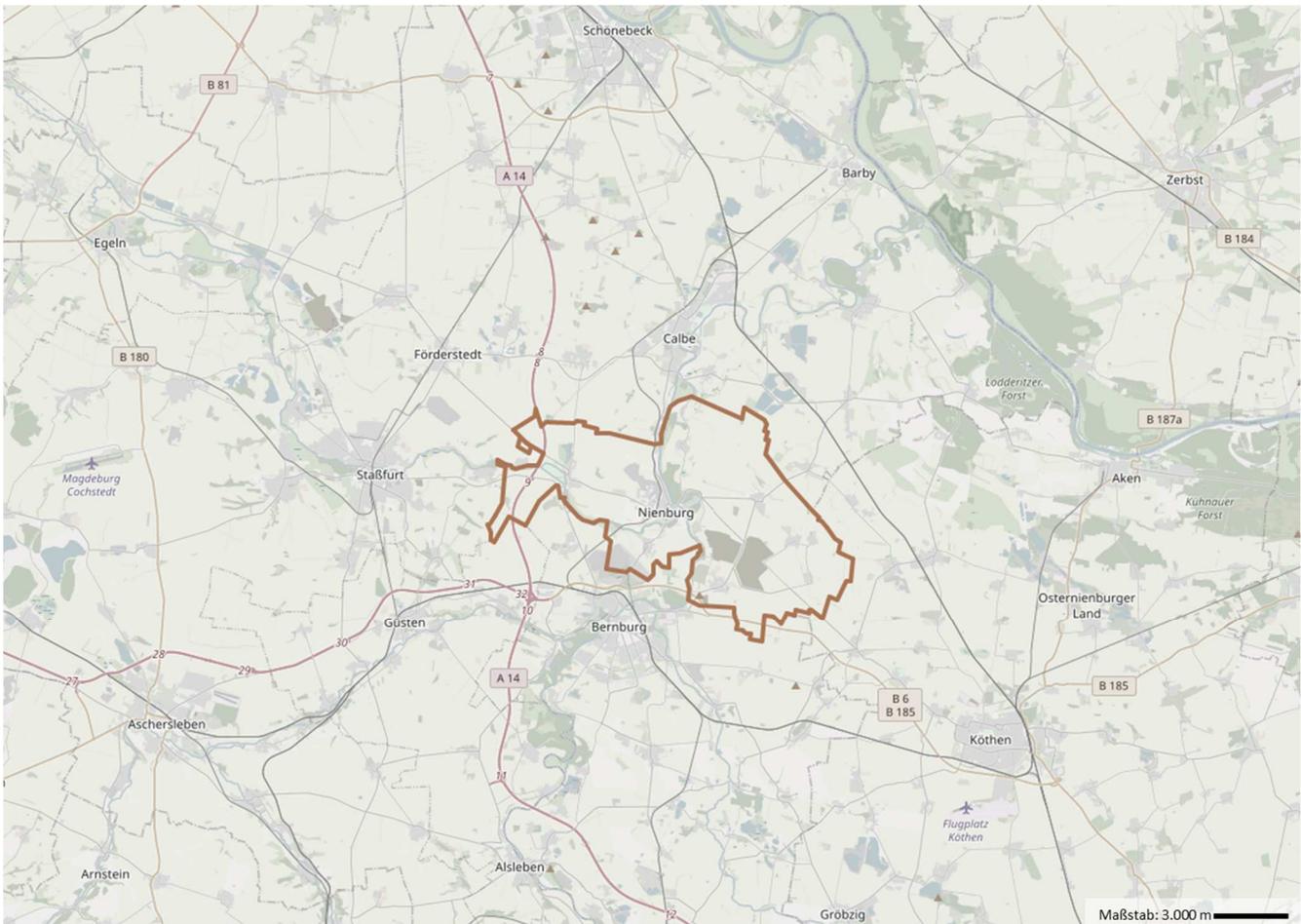
---

<sup>11</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2016): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf.

<sup>12</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2019.

<sup>13</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2016): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf.

**Abbildung 2: Lage der Stadt Nienburg (Saale)**



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### Verkehrsinfrastruktur

Verkehrlich ist Bernburg (Saale) über die südlich Nienburgs verlaufende B 185 sowie die westlich in Nord-Süd-Richtung verlaufende A 14 (Magdeburg – Halle, Saale) angebunden. Die Stadt Nienburg (Saale) ist folglich gut an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. Der direkte Anschluss an das regionale Bahnnetz ist in Richtung Magdeburg und Bernburg (Saale) gegeben. Im ÖPNV verkehren mehrere (Regional-) Buslinien, welche den Kernort Nienburg mit den abgesetzten Ortsteilen und den Umlandgemeinden verbindet.

### Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Nienburg (Saale) wird bis Ende 2024 gemäß Landesamt Sachsen-Anhalt eine negative Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 6,1 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert<sup>14</sup>. Im Untersuchungsraum ist insgesamt eine negative Einwohnerentwicklung von „minus“ rd. 6,3 %<sup>15</sup> zu erwarten.

<sup>14</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (zum: 31.12.2024).

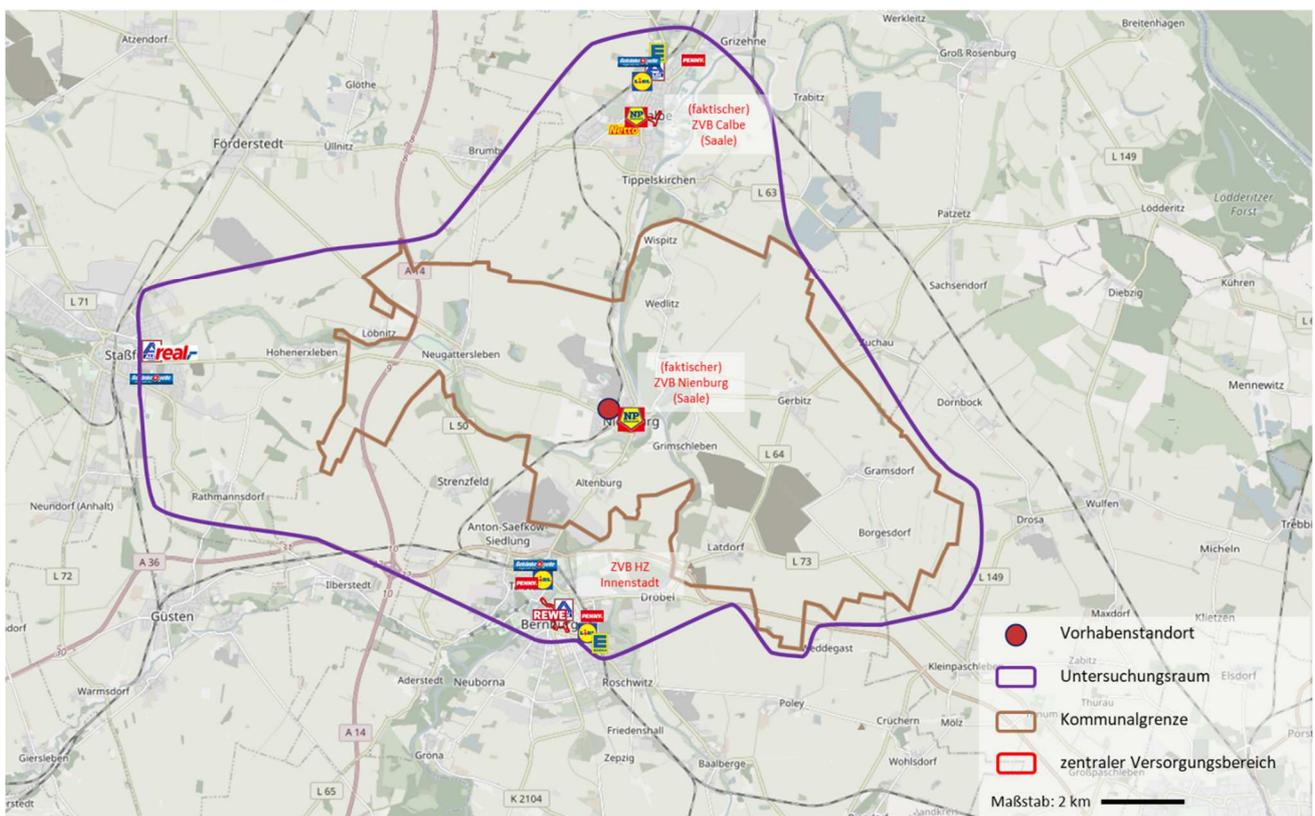
<sup>15</sup> Nach Einwohnern gewichteter Wert.

## 4.2 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

**Abbildung 3:** Untersuchungsraum



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Bernburg 2017<sup>16</sup> sowie Abgrenzung (faktischer) ZVB durch Stadt + Handel.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet Nienburgs (Saale) sowie Teilbereiche der umliegenden Kommunen Bernburg (Saale), Staßfurt, Calbe (Saale). Im Norden, Süden und Westen begrenzen die vorhandenen Angebotsstrukturen in Calbe (Saale), Staßfurt und Bernburg

<sup>16</sup> Junker & Kruse (2017): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) – Fortschreibung-, Dortmund. Nachfolgend als EHK Bernburg 2017 bezeichnet.

(Saale) eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes. Im Osten ist eine weitere Ausdehnung aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

### 4.3 ANGEBOTSANALYSE

#### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

- Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in der Mauerstraße in Bernburg (Saale) auf rd. 1.119 m<sup>2</sup> GVKF;
- Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit 2.700 m<sup>2</sup> GVKF und Abriss der bestehenden Lebensmitteldiscounter (Netto, Norma) an der Gröbziger Straße in Bernburg (Saale).

Die vorgenannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als **Bestand** in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

#### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderung)*

Im Untersuchungsraum sind 12 Lebensmitteldiscounter, drei Lebensmittelsupermärkte (inkl. Planvorhaben) (zzgl. 1 x zugehöriger Getränkemarkt), perspektivisch ein Verbrauchermarkt sowie ein SB-Warenhaus verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch drei Getränkemarkte (stand-alone) arrondiert.

In Nienburg (Saale) ist neben dem Planvorhaben (EDEKA) mit einem NP-Lebensmitteldiscounter lediglich ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter verortet.

Vier der 17 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ohne Getränkemarkte) befinden sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Demnach lässt sich derzeit ein Angebotsschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche feststellen, was auch insbesondere auf den außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verorteten Verbrauchermarkt und das ebenfalls außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortete SB-Warenhaus, welche ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot bereithalten, zurückzuführen ist.

Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 650 m<sup>2</sup> und rd. 1.100 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 800 m<sup>2</sup>.

Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 1.050 m<sup>2</sup> und rd. 1.850 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.400 m<sup>2</sup>.

Der Verbrauchermarkt (EDEKA) in Bernburg (Saale) und das SB-Warenhaus (Real) in Staßfurt offerieren ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot (über 2.500 m<sup>2</sup> GVKF bzw. über 5.000 m<sup>2</sup> GVKF).

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum liegt mit rd. 0,70 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert<sup>17</sup>. Dies lässt sich auf den im Randbereich des Untersuchungsraumes verorteten Verbrauchermarkt und das SB-Warenhaus zurückführen, welche eine Versorgungsfunktion weit über die Grenzen des Untersuchungsraumes hinaus aufweisen.

In Nienburg (Saale) ist hingegen mit 0,28 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zu konstatieren. Angesichts der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung sowie der differentiellen Betriebs-typik der beiden strukturprägenden Anbieter (Lebensmittelvollsortimenter vs. Discounter) ist innerhalb Nienburgs (Saale) von einem eher geringen Wettbewerb auszugehen. Demnach wird durch die umliegenden Kommunen ein hoher Wettbewerbsdruck für die Stadt Nienburg (Saale) ausgelöst.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

---

<sup>17</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

**Tabelle 2:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Nienburg (Saale)	(faktischer) ZVB Nienburg	600	3,1
	sonstige Lagen *	900	3,8
Bernburg (Saale)**	ZVB HZ Innenstadt	2.400	12,3
	sonstige Lagen	5.500	27,2
Calbe (Saale)**	(faktischer) ZVB Calbe (Saale)	200	1,3
	sonstige Lagen	5.300	23,6
Staßfurt**	sonstige Lagen	4.100	16,8
<b>GESAMT***</b>		<b>19.000</b>	<b>88,2</b>

**Quelle:** VKF: Erhebung Stadt + Handel 08/2020; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* inkl. Bestandsmärkte des Planvorhabens; \*\* Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere in den sonstigen Lagen festzustellen. Hier sind vor Allem die Angebotsstrukturen im Bereich der Gröbziger Straße in Bernburg (Saale) (EDEKA, Lidl), die Fachmarkttagglomeration an der Magdeburger Straße in Calbe (Saale) (EDEKA, ALDI Nord) sowie das SB-Warenhaus (Real) in Staßfurt als relevante Angebotsschwerpunkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu nennen. Insgesamt ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als weitestgehend flächendeckend einzustufen. Lediglich in den ländlich geprägten Ortsteilen im Untersuchungsraum ist kein adäquates strukturprägendes Angebot vorhanden. Angesichts der geringen Mantelbevölkerung in den Ortsteilen fernab der Kernsiedlungsbereich ist kein entsprechendes Nachfragepotenzial für den Betrieb eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes vorhanden. Demnach kann das Angebotsdefizit in Nienburg (Saale) absehbar nur durch die Entwicklung von Flächen in der Kernstadt ausgeglichen werden.

#### 4.4 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum wie Nienburg (Saale) weisen eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 89 (IfH 2019) auf. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Nienburg (Saale) ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 13,6 Mio. Euro/Jahr und im Untersuchungsraum von rd. 68,7 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Halberstadt dar.

**Tabelle 3:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommunen	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel**
Nienburg (Saale)	6.158	13,6
Bernburg (Saale)*	12.656	28,0
Calbe (Saale)*	7.959	17,4
Staßfurt*	4.408	9,7
<b>GESAMT</b>	<b>31.182</b>	<b>68,7</b>

**Quelle:** Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt 2020; Kaufkraft: IfH Köln (2019); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereiche der Kommunen (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich..

Die Zentralität<sup>18</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Nienburg (Saale) aktuell rd. 61 und im Untersuchungsraum aktuell rd. 138. Die vergleichsweise hohen Zentralitätswerte im Untersuchungsraum sind insbesondere auf den Verbrauchermarkt in Bernburg (EDEKA) und das SB-Warenhaus in Staßfurt (Real) zurückzuführen, welche beide im Randbereich des Untersuchungsraumes verortet sind und einen weit über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen. Die berechneten Kennwerte sind daher zu relativieren. In Nienburg (Saale) sind bei einer Zentralität von rd. 61 aktuell deutlich Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Das vorhandene Angebot kann demnach angesichts der qualitativen wie quantitativen eher schwachen Ausstattung derzeit nicht in einem für ein Grundzentrum adäquaten Maße die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel binden.

### Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in der Stadt Nienburg (Saale) wie im gesamten Untersuchungsraum mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 6,3 % bis Ende 2024 zu rechnen (Nienburg (Saale): „minus“ rd. 6,1 %, Bernburg (Saale): „minus“ rd. 6,6 %, Calbe (Saale): „minus“ rd. 6,1 %, Staßfurt: „minus“ rd. 6,3 %) <sup>19</sup>.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2024 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,3 % ableiten.

<sup>18</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

<sup>19</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2019, Prognose: 31.12.2024).

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „minus“ rd. 2,3 % bzw. „minus“ rd. 1,6 Mio. Euro auf rd. 67,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

## **4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Bernburg 2017 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 4:** Standortprofil (faktischer) ZVB Nienburg (Saale)

**(faktischer) ZVB Nienburg**

**Lage**

Verortung Kernstadt

Ausdehnung Der (faktische) ZVB erstreckt sich im Bereich Marktstraße/Adolf-Meyer-Straße

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur des ZVB ist insbesondere durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.

Relevante Magnetbetriebe NP

**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr Der ZVB ist mit dem MIV über die „Steinbruchstraße“ und die „Gattersleber Straße“ zu erreichen.

ÖPNV Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Nienburger Markt“.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur Der ZVB ist mit dem höchsten Einzelhandelsbesatz im Bereich Adolf-Meyer-Straße sowie um den Marktplatz organisiert.

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt

Abgrenzung des ZVB

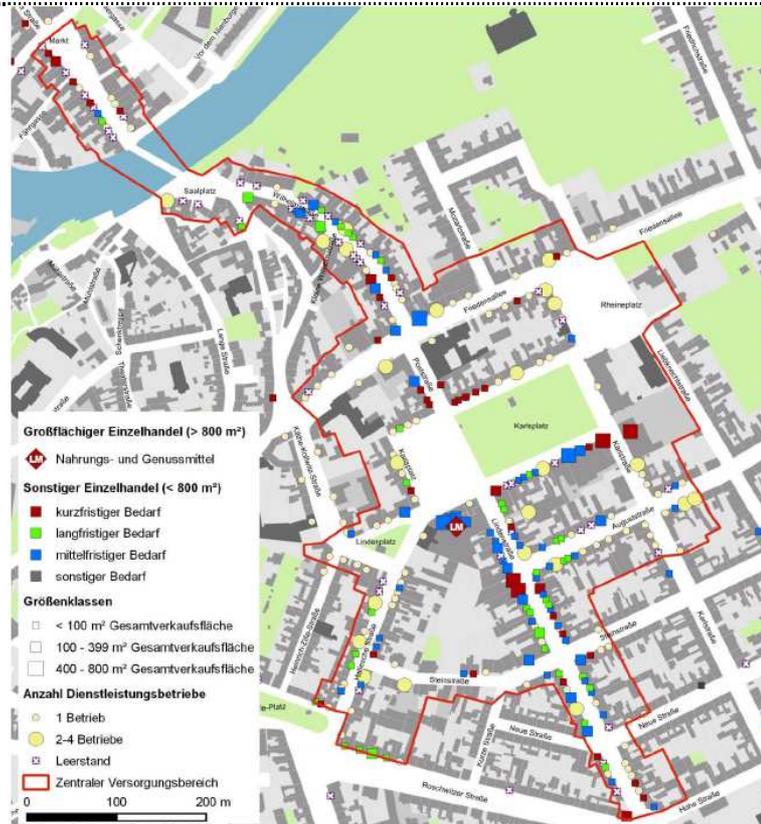


Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020.

**Tabelle 5: Standortprofil ZVB HZ Innenstadt Bernburg (Saale)**

**ZVB HZ Innenstadt Bernburg**

<b>Lage</b>	
Verortung	Kernstadt
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Marktes nördlich der Saale, welcher mit einer Fußgängerbrücke über die Saale mit der Wilhelmstraße verbunden ist, der Poststraße und der Lindenstraße bis hin zur Hohen Straße im Süden. Der ZVB schließt im Norden den Marktplatz mit ein und reicht bis zum Kreuzungsbereich Krumbholzstraße/Breite Straße/Nienburger Straße. Die östliche Begrenzung bilden der Rheineplatz und die Liebknechtstraße, die westliche Begrenzung die Hallesche Straße sowie die Käthe-Kollwitz-Straße. Im Süden reicht der ZVB bis zur Roschwitzer Straße.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des HZ Innenstadt ist insbesondere durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet.
Relevante Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist mit dem MIV über diverse Ausfallstraßen (u.a. Hallesche Straße, Annenstraße) erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Bernburg (Saale) sowie über diverse Bushaltestellen (u.a. Alter Markt, Karlsplatz, Lindenstraße).
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt des ZVB ist im Bereich Lindenstraße und Karlsplatz verortet.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und den mittelzentralen Verflechtungsbereich.
<b>Abgrenzung des ZVB</b>	



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Bernburg 2017 (Junker & Kruse 2017), S. 64 und 90 ff.

**Tabelle 6:** Standortprofil (faktischer) ZVB Calbe (Saale)

**ZVB (faktischer) ZVB Calbe**

<b>Lage</b>	
Verortung	Kernstadt
Ausdehnung	Der (faktische) ZVB erstreckt sich im Bereich Wilhelm-Loewe-Straße/Ritterstraße/Markt/Bernburger Straße/Schloßstraße.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des NVZ ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Relevante Magnetbetriebe	-
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Das NVZ ist mit dem MIV über die „Magdeburger Straße“ erreichbar, welche die Hauptverkehrsachse in Calbe in Nord-Süd-Richtung darstellt.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestpunkte „Am Anger“ und „Apothek“.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz um die Kirche St. Stephani organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt.
Abgrenzung des ZVB	



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020.

## 4.6 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum weitestgehend flächendeckend zu bezeichnen. Lediglich in den ländlich geprägten Ortsteilen im Untersuchungsraum sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren, was auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Ortsteilen zurückzuführen ist (s. Abbildung 3). Die Angebotsstrukturen in den Kernorten übernehmen folglich eine bedeutende Rolle für die wohnortnahe Versorgung der ländlich geprägten Ortsteile. Eine Optimierung des qualitativen wie quantitativen Angebots im Zuge einer Vorhabenrealisierung würde zu einer Optimierung der wohnortnahen Versorgung in Nienburg (Saale) sorgen.
- Im Kernort Nienburg (Saale) ist mit einem NP-Lebensmitteldiscounter innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg nur ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter verortet. Die Verkaufsflächenausstattung in Nienburg (Saale) ist dementsprechend mit 0,28 m<sup>2</sup> VKF/EW als deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einzustufen. Dies lässt auf einen nur schwach ausgeprägten Wettbewerb innerhalb Nienburgs schließen, was insbesondere bei der Umsatzprognose des Planvorhabens von Relevanz ist. Durch die hohe Ausstattung mit strukturprägenden Anbietern in den umliegenden Kommunen wird demnach ein hoher Wettbewerbsdruck für die Stadt Nienburg (Saale) ausgelöst.
- Der Vorhabenstandort ist er als städtebaulich integriert anzusehen und verfügt über eine gute MIV- sowie eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung (s. Kapitel 3.1). Aktuell weist der Vorhabenstandort durch den Leerstand des ALDI Nord-Marktes einen städtebaulichen Missstand auf, weshalb durch eine Vorhabenrealisierung eine Aufwertung der städtebaulichen Situation resultieren würde.
- Mit NP befindet sich der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg in rd. 400 m Entfernung zum Vorhabenstandort (s. Kapitel 3.1).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt aktuell rd. 138 und in Nienburg (Saale) rd. 61. Diese vergleichsweise hohen Zentralitätswerte für den Untersuchungsraum sind insbesondere auf den angebotsstarken Verbrauchermarkt und das SB-Warenhaus (EDEKA und Real)) zurückzuführen, die aufgrund ihrer Verkaufsflächenausstattung und verkehrsgünstigen Lage über eine hohe Strahlkraft verfügen, die z.T. deutlich über den Untersuchungsraum hinausgeht. Es ergeben sich für den Untersuchungsraum somit Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Für Nienburg (Saale) sind hingegen deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Die vorhandenen Angebotsstrukturen können demnach nicht einen der grundzentralen Funktion von Nienburg (Saale) entsprechenden Anteil der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel binden. Durch eine Vorhabenrealisierung würde sowohl das qualitative wie quantitative Angebot in Nienburg (Saale) optimiert werden, womit eine Steigerung der Zentralität zu erwarten wäre und die grundzentrale Versorgungsfunktion Nienburgs gestärkt werden würde. Im Hinblick auf

die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bedeutet dies, dass es sich bei zu erwartenden Umsatzumverteilungen angesichts der bestehenden hohen Kaufkraftabflüsse größtenteils um Kaufkraftrückbindungsprozesse in Nienburg (Saale) handeln wird, was entsprechend bei der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen ist.

- Der Untersuchungsraum sowie Nienburg (Saale) weisen ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 89 (IfH 2019) auf. Bis Ende 2024 ist ein Absinken der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „minus“ rd. 2,3 % bzw. „minus“ rd. 1,6 Mio. Euro auf rd. 67,2 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.4). Das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau ist insbesondere bei der Herleitung des Vorhabenumsatzes sowie bei der Würdigung der Umsatzumverteilungen zu berücksichtigen.
- Angesichts dessen, dass lediglich vier Betriebe innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen verortet sind, gehen die Umsatzumverteilungen in Summe insbesondere zu Lasten von den Standorten in den sonstigen Lagen. Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist demnach relevant: vier der 16 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Bestandsmarkt Planvorhaben und ohne Getränkemärkte) sind innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die systemähnlichen bzw. -gleichen Lebensmittelsupermärkte, ergeben.

# 5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

## 5.1 EINZUGSGEBIET

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

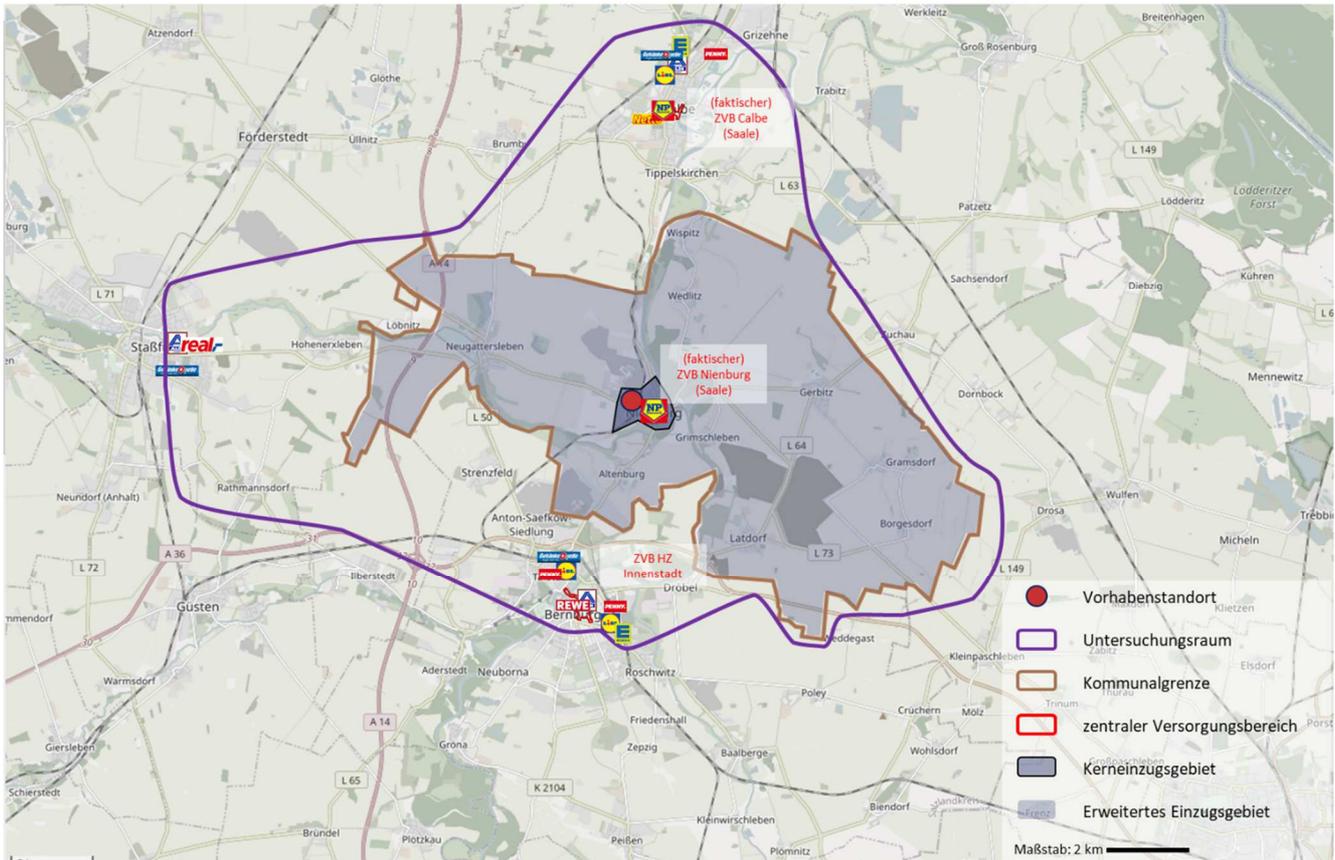
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der Topographie sowie unter Berücksichtigung der Versorgungsbedeutung des Standortes im Wesentlichen den Kernort Nienburg (Saale). Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes befindet sich mit einem NP-Markt ein weiterer strukturprägender Anbieter, welcher jedoch einen differenten Betriebstyp zum Planvorhaben aufweist (Discounter vs. Vollsortimenter). Im Kerneinzugsgebiet ist insbesondere aufgrund der guten Erreichbarkeit mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die weiteren 11 Ortsteile des übrigen Stadtgebietes von Nienburg (Saale). Eine darüber hinausgehende Ausdehnung ist unter Berücksichtigung der projektierten Verkaufsfläche des Planvorhabens und der hiermit verbundenen Strahlkraft und unter Berücksichtigung der umfassenden Angebotsstrukturen in Bernburg (Saale), Calbe (Saale) und Staßfurt nicht gegeben. In Richtung Osten limitieren zunehmende Raum-Zeit-Distanzen eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine geringere Marktdurchdringung des Planvorhabens zu erwarten.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet, unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet dar.

**Abbildung 4:** Einzugsgebiet des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartgrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Bernburg 2017<sup>20</sup> sowie Abgrenzung (faktischer) ZVB durch Stadt + Handel.

## 5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standort-spezifischen Rahmenbedingungen für Nienburg (Saale), den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>21</sup> des Betreibers EDEKA beträgt rd. 4.4650 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.243 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes ALDI Nord ableiten.

### Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 89 vgl. IfH 2019). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 11 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.

<sup>20</sup> Junker & Kruse (2017): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) – Fortschreibung-, Dortmund. Nachfolgend als EHK Bernburg 2017 bezeichnet.

<sup>21</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2019/2020.

Im Untersuchungsraum und im Einzugsgebiet des Bestandsmarktes EDEKA ist ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen, was ein Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA in Deutschland erwarten lässt.



### Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Nienburg ist mit 0,28 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>22</sup> einzustufen. Dies ist ein Hinweis auf einen schwach ausgeprägten Wettbewerb in Nienburg (Saale).
- Neben dem Bestandsmarkt EDEKA ist lediglich ein weiterer, betriebstypendifferenzierter strukturprägender Anbieter in Nienburg verortet (NP-Lebensmitteldiscounter). Im vollsortimentierten Segment herrscht folglich kein relevanter Wettbewerb in Nienburg (Saale), sondern lediglich mit den in den Nachbarkommunen verorteten Angebotsstrukturen.
- Mit NP befindet sich der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg in unmittelbarer Nähe. Die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber (REWE in Bernburg (Saale), EDEKA in Calbe (Saale)) befindet sich in rd. 7 bzw. 9 km Entfernung.

In Nienburg (Saale) ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine schwach ausgeprägte Wettbewerbssituation insbesondere im vollsortimentierten Segment festzustellen. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist ein Ansteigen der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA anzunehmen.



### Mikrostandort

- Der Vorhabenstandort im Bereich Ernst-Thälmann-Allee verfügt seit Schließung des ALDI Nord über keine relevanten Kopplungseffekte mehr.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Vorhabenstandort verfügt darüber hinaus über eine vergleichsweise hohe Mantelbevölkerung im (fußläufigen) Kerneinzugsgebiet.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Relevante Kopplungseffekte sind derzeit nicht vorhanden. Eine hohe Mantelbevölkerung im Kerneinzugsgebiet ist für städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte üblich. Ein relevantes Abweichen der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA ist folglich nicht anzunehmen.



<sup>22</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb EDEKA eine Flächenproduktivität erzielt, die im Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.460 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr für den EDEKA angenommen.

### 5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 933 m<sup>2</sup> des EDEKA. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kosten- seite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert

Ein höherer Flächenbedarf pro Sortiment hat ein Absinken der Flächenproduktivität zur Folge.



- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes EDEKA zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Durch die Modernisierung ist insbesondere im erweiterten Einzugsgebiet mit einer im Vergleich zum Bestandsmarkt höheren Marktdurchdringung zu rechnen.

Der neu strukturierte Betrieb EDEKA wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der EDEKA nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt leicht niedrigere und für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.200 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von rd. 4.460 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spanneiten (Moderate Case und Worst Case):

**Tabelle 7:** Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Realisierung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro *
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	
<b>EDEKA</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	4.460	3,8	4.200 -	6,7 - 7,1	+ 2,9 - 3,2
Drogeriewaren		0,5		0,8 - 0,9	+ ~ 0,4
sonstige Sortimente		0,5		4.460	0,8 - 0,9
<b>GESAMT EDEKA*</b>		<b>4,8</b>		<b>8,4 - 8,9</b>	<b>+ 3,6 - 4,2</b>
<b>ALDI Nord (Leerstand)</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	<i>kein Bestandsmarkt vorhanden (vorhandene Genehmigung)</i>				
Drogeriewaren					
sonstige Sortimente					
<b>GESAMT ALDI Nord*</b>					
<b>GESAMT*</b>	-	<b>4,8</b>	-	<b>8,4 - 8,9</b>	<b>+ 3,6 - 4,2</b>

**Quelle:** Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2019/2020); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den EDEKA ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,4 - 8,9 Mio. Euro (+ rd. 3,6 - 4,2 Mio. Euro) prognostiziert. Rund 6,7 - 7,1 Mio. Euro (+ rd. 2,9 - 3,2 Mio. Euro) werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen.

Im **Sortiment Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro (+ rd. 0,4 Mio. Euro) prognostiziert. Auf die **sonstigen Sortimente** entfallen ebenfalls rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro (+ rd. 0,4 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Aus diesem Grund werden die sonstigen Sortimente nicht tiefergehend betrachtet

# 6

## Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

### 6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2024.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		perspektivische Bestandsumsätze	max. Umsatzumverteilung (WC)	
			in Mio. Euro	in %
Nienburg (Saale)	(faktischer) ZVB Nienburg	3,1	0,3	9
	sonstige Lagen*	-	-	-
Bernburg (Saale)	ZVB HZ Innenstadt	12,0	0,4	3
	sonstige Lagen	26,5	1,1	4
Calbe (Saale)	(faktischer) ZVB Calbe	1,3	**	**
	sonstige Lagen	23,1	0,9	4
Staßfurt	sonstige Lagen	16,4	0,5	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			0,2	
<b>GESAMT***</b>		<b>82,4</b>	<b>3,3</b>	<b>-</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Bestandsmarkt Planvorhaben; \*\* empirisch nicht valide darstellbar; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von Planvorhaben resultiert im Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3,3 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

## 6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

### Nienburg (Saale)

#### Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Nienburg

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen auf den (faktischen) ZVB Nienburg i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. rd. 9 % induziert. Diese werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelanbieter NP tangieren. Dieser ist bereits am Markt etabliert und profitiert von seiner zentralen Lage innerhalb des (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches und den Kopplungseffekten mit den hier angesiedelten zentrenergänzenden Funktionen (u.a. Sparkasse) und kleinteiligen Angebotsstrukturen (u.a. Bäcker, Metzger). Er stellt neben dem Planvorhaben den einzigen strukturprägenden Anbieter in Nienburg (Saale) dar. Angesichts des derzeit nur schwach ausgeprägten Wettbewerbs in Nienburg (s. Kapitel 4.3) ist davon auszugehen, dass der NP-Markt derzeit eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenleistung aufweist. So wird der NP-Markt nach Berechnungen von

Stadt + Handel auch nach den zu erwartenden und als relativ hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen prozentualen Umsatzumverteilungen eine Flächenleistung erzielen, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers entspricht. Vor diesem Hintergrund sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktschließung oder -umstrukturierung nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da der NP-Markt auch zum Zeitpunkt des ALDI Nord-Marktes koexistieren konnte. Im Zuge der ALDI Nord-Aufgabe wurden gebundene Kaufkraftpotenziale freigesetzt, welche insbesondere dem Lebensmitteldiscounter NP zu Gute kamen. Ferner sei darauf verwiesen, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA ein langfristiger Fortbestand des Marktes in Nienburg (Saale) gesichert wird und folglich weiterhin eine vollumfängliche Nahversorgung in Nienburg (Saale) gewährleistet wird und es nicht zu weiteren Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet kommt. Hiervon profitieren insbesondere auch die kleinflächigen Angebotsstrukturen im (faktischen) ZVB Nienburg, da aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zu diesen von gewissen Kopplungseffekten auszugehen ist.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB Nienburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **Bernburg (Saale)**

### **Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt**

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen auf den ZVB HZ Innenstadt i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3 % induziert. Diese werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelanbieter Rewe tangieren. Dieser ist am Markt etabliert, profitiert von seiner zentralen Lage am Karlsplatz und verfügt über Kopplungseffekte mit dem benachbarten Angebotsstrukturen (u.a. dm, Ernstings Family). Unter Berücksichtigung der derzeitigen deutlichen Kaufkraftabflüsse aus Nienburg (Saale) (s. Kapitel 4.4) sind die zu erwartenden und als ohnehin gering zu bezeichnenden prozentualen Umsatzumverteilungen zu relativieren, da es sich bei diesen größtenteils um Kaufkraftrückbindungsprozesse in Nienburg (Saale) handelt. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung sind folglich nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf sonstige Versorgungslagen in Bernburg (Saale)**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bernburg, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 4 %. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Anbieter, womit sich auch einzelbetrieblich mit nur geringen bis moderaten prozentualen Umsatzumverteilungen zu rechnen ist. Ferner handelt es sich bei den zu erwartenden Umsatzumverteilungen wie bereits erwähnt größtenteils um Kaufkraftrückbindungsprozesse

innerhalb Nienburgs (Saale) womit die geringen bis moderaten einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen weiter zu relativieren sind. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Bernburg (Saale)** sind angesichts der einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

## **Calbe (Saale)**

### **Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Calbe**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den (faktischen) ZVB Calbe (Saale) aus, womit städtebaulich negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB Calbe** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf sonstige Versorgungslagen in Calbe (Saale)**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Calbe (Saale), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,9 Mio. Euro bzw. max. 4 %. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Anbieter, womit sich auch einzelbetrieblich mit nur geringen bis moderaten prozentualen Umsatzumverteilungen zu rechnen ist. Ferner handelt es sich bei den zu erwartenden Umsatzumverteilungen wie bereits erwähnt größtenteils um Kaufkrafrückbindungsprozesse innerhalb Nienburgs (Saale) womit die geringen bis moderaten einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen weiter zu relativieren sind. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Calbe (Saale) sind angesichts der einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

## **Staßfurt**

### **Auswirkungen auf sonstige Versorgungslagen in Staßfurt**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Staßfurt, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 3 %. Diese tangieren insbesondere das an der Hohenerxlebener Straße verorteten Real SB-Warenhaus. Dieses ist bereits am Markt etabliert, verfügt betriebstypenbedingt über eine deutlich größere Verkaufsflächenausstattung und im Vergleich zum Planvorhaben ein deutlich tieferes und breiteres Sortiment. Angesichts der als noch gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen, prozentualen Umsatzumverteilung und der Tatsache, dass es sich bei diesen größtenteils um Kaufkrafrückbindungsprozesse handelt sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Staßfurt sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.**

### **6.3 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN UND REGIONALPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN**

Im Landesentwicklungsplan des Bundeslandes Sachsen-Anhalt (LEP S-A 2010) finden sich die nachfolgenden Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung sind:

- *„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 46].*
- *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen [Z 47].*
- *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 48].*
- *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 [...] [Z 52].“*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Nienburg, welche laut Entwurf des REP Magdeburg als Grundzentrum eingestuft ist<sup>23</sup>. Demnach ist **keine Kongruenz zu Ziel 46 des LEP S-A 2010** gegeben. Eine Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens könnte sich jedoch aus der **Ausnahmeregelung gemäß Ziel 52 des LEP S-A 2010** ergeben (s.u.).
- Die Aufgabe der Grundzentren ist es gemäß LEP S-A 2010, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. Das Planvorhaben weist einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil von 90% (s. Kapitel 3.2) auf. Eine auf Nahversorgung ausgerichtete Sortimentierung dient der Grundversorgung. Das prognostizierte Einzugsgebiet des Planvorhabens reicht unter Berücksichtigung der geplanten Dimensionierung und Sortimentierung nicht über das Stadtgebiet Nienburgs (Saale) hinaus. Es ist folglich auf die Gewährleistung der Grundversorgung in Nienburg (Saale) ausgerichtet. Das Planvorhaben entspricht folglich der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich Nienburgs (Saale) und ist demnach **kongruent zu Ziel 47 und 48 Abs. 1 des LEP S-A 2010**.
- Ferner handelt es sich bei dem Vorhabenstandort durch seine Lage im Kernort und die umliegenden Wohnnutzungen um einen integrierten Standort. **Eine Kongruenz zu Ziel 48 Abs. 2 des LEP S-A 2010 ist gegeben**.
- Gemäß der erfolgten Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebaulicher Einordnung sind durch das Planvorhaben in seiner avisierten Verkaufsflächendimensionierung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die verbrauchernahe Nahversorgung in Nienburg (Saale) oder umliegenden Kommunen zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3). Somit wird dem **Ziel 48 Abs. 3** des LEP S-A 2010 entsprochen.
- Der Vorhabenstandort ist durch die in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes befindlichen Regionalbahnhofs sowie den Bushaltepunkt „Bahnhof“ an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden (s. Kapitel 3.1). Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort ebenfalls über einen geteilten Fußgänger- und Radweg an der Ernst-Thälmann-Allee gut erschlossen. **Ziel 48 Abs. 4 des LEP S-A 2010 wird folglich erfüllt**.
- Da es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines Bestandsbetriebes handelt ist zunächst nicht zu erwarten, dass es im Zuge der Erweiterung des EDEKA zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten durch zunehmenden Kraftverkehr kommen wird. Letztlich lässt sich dieser Nachweis abschließend jedoch nur durch ein objektives Fachgutachten erbringen, welches nicht Bestandteil der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ist. **Die Kongruenz zu Ziel 48 Abs. 5 LEP S-A ist durch ein objektives Sachverständigengutachten zu erbringen**.
- Es konnte nachgewiesen werden, dass von dem Planvorhaben ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dient (Sortimentsanteil nahversorgungsrelevanter

---

<sup>23</sup> Gemäß aktuell gültigem Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahr 2006 (REP Magdeburg 2006) kommt Nienburg (Saale) noch keine zentralörtliche Funktion zu. Unter Anwendung des REP Magdeburg 2006 für die Einordnung des Planvorhabens würde sich demnach eine differente Bewertung ergeben. Eine Kongruenz zum LEP S-A 2010 wäre sodann nicht gegeben. Angesichts des vorangeschrittenen Planungsstandes der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg erfolgt die Einordnung des Planvorhabens, auch im Hinblick auf den Prognosehorizont 2024, in den 1. Entwurf des REP Magdeburg 2016.

Sortimente von 90%) und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere für zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind. Ferner weist das Planvorhaben keine Strahlkraft über die Kommunalgrenze Nienburgs (Saale) hinaus und entspricht folglich auch dem grundzentralen Einzugsbereiches Nienburgs (Saale). Aus fachgutachterlicher Sicht ist das Planvorhaben folglich kongruent zu Ziel 52 des LEP S-A 2010.

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung des REP Magdeburg 2016 (Entwurf) – konform zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP S-A 2010.

Im REP Magdeburg 2016 (Entwurf) finden sich die nachfolgenden Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung sind:

- *„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 [Z 35].*
- *Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln [ Z 36]“*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Eine **Kongruenz des Planvorhabens zu Ziel 35 des REP Magdeburg 2016 (Entwurf)** konnte bereits bei der Einordnung in das identische landesplanerischen Ziel 52 des LEP S-A 2010 nachgewiesen werden.
- Gemäß der erfolgten Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebaulicher Einordnung sind durch das Planvorhaben in seiner avisierten Verkaufsflächendimensionierung keine negativen Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Nienburg zu erwarten. Ferner sind keine Flächenpotenziale innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg vorhanden, die eine entsprechende Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Angebots ermöglichen würden. Eine Realisierung des Planvorhabens würde sowohl die qualitative wie quantitative Angebotssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten optimieren und einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung leisten und wieder mehr Kaufkraft in Nienburg (Saale) binden, wovon auch die Angebotsstrukturen im nahegelegenen (faktischen) ZVB Nienburg profitieren können, da angesichts der räumlichen Nähe von gewissen, wenn auch geringen Kopplungseffekten zwischen dem Planvorhaben und den Angebotsstrukturen innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg auszugehen ist. Aus fachgutachterlicher Sicht steht das Planvorhaben folglich **Ziel 36 des REP Magdeburg 2016 (Entwurf) nicht entgegen**.

Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten Zielen des REP Magdeburg 2016 (Entwurf).



# 7

## Zusammenfassung der Ergebnisse

In Nienburg (Saale) ist an der Ernst-Thälmann-Allee 51 die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters von 1.067 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> GVKF (+ 933 m<sup>2</sup> GVKF) auf die westlich des Bestandsmarktes liegende Freifläche durch Neubau geplant. Eine zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Bestandsmarktes durch Einzelhandel wird vom Auftraggeber ausgeschlossen. Derzeit ist am Vorhabenstandort mit dem EDEKA und einem leerstehenden ALDI Nord ein Einzelhandelsbestand von insgesamt 1.718 m<sup>2</sup> GVKF genehmigt. Es ist folglich im Zuge der Erweiterung des EDEKA auf 2.000 m<sup>2</sup> GVKF ein Zuwachs der Gesamtverkaufsfläche um rd. 282 m<sup>2</sup> zum genehmigten Bestand vorgesehen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.1 und Kapitel 6.2).

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten**

### Einordnung gemäß landesplanerischer- und regionalplanerischen Grundlagen

- Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP Sachsen-Anhalt 2010 sowie des REP Magdeburg 2016 (Entwurf) (s. Kapitel 6.3).

**Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP S-A 2010 und des REP Magdeburg 2016 (Entwurf).**

# Anhang

# Literaturverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**EHI (2019):** EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln

**Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014):** Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

**Hahn Gruppe (2019):** Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

**Junker & Kruse (2017):** Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) – Fortschreibung -, Dortmund.

## SONSTIGE QUELLEN

**Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2020):** regionalstatistik.de.

**Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2006):** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Magdeburg.

**Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2016):** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf, Magdeburg.

---

# Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b>	Mikrostandort des Planvorhabens .....	6
<b>Abbildung 2:</b>	Lage der Stadt Nienburg (Saale) .....	10
<b>Abbildung 3:</b>	Untersuchungsraum .....	11
<b>Abbildung 4:</b>	Einzugsgebiet des Planvorhabens .....	24

---

# Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b>	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens .....	8
<b>Tabelle 2:</b>	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) .....	14
<b>Tabelle 3:</b>	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum .....	15
<b>Tabelle 4:</b>	Standortprofil (faktischer) ZVB Nienburg (Saale) .....	18
<b>Tabelle 5:</b>	Standortprofil ZVB HZ Innenstadt Bernburg (Saale) .....	19
<b>Tabelle 6:</b>	Standortprofil (faktischer) ZVB Calbe (Saale) .....	20
<b>Tabelle 7:</b>	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens .....	27
<b>Tabelle 8:</b>	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ....	29

---

# Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz	m .....	Meter
B .....	Bundesstraße	m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
BAB .....	Bundesautobahn	max. ....	maximal
BauGB .....	Baugesetzbuch	Mio. ....	Millionen
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung	NuG .....	Sortimentsbereich
BGF .....	Bruttogeschossfläche		Nahrungs- und Genussmittel
bspw. ....	beispielsweise	NVZ .....	Nahversorgungszentrum
BVerfG .....	Bundesverfassungsgericht	ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht	OVG .....	Oberverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise	p. a. ....	per annum
d. h. ....	das heißt	rd. ....	rund
EW .....	Einwohner	S. ....	Seite
EH .....	Einzelhandel	s. ....	siehe
gem. ....	gemäß	s. o. ....	siehe oben
ggf. ....	gegebenenfalls	s. u. ....	siehe unten
GVKF .....	Gesamtverkaufsfläche	siL .....	städtebaulich integrierte Lage
GVV .....	Gemeindeverwaltungsverband	u. a. ....	unter anderem
i. d. R. ....	in der Regel	v. a. ....	vor allem
inkl. ....	Inklusive	VG .....	Verwaltungsgericht
i. H. v. ....	in Höhe von	vgl. ....	vergleiche
i. S. ....	im Sinne	v. H. ....	von Hundert
IZ .....	Innenstadtzentrum	VKF .....	Verkaufsfläche
L .....	Landesstraße	ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
		z. B. ....	zum Beispiel
		z. T. ....	zum Teil



---

## **KONTAKT**

**Stadt + Handel Beckmann und**

**Föhrer Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43