



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Staßfurt, Löderburger Straße

---

**Auftraggeber:** Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft  
mbH, Leipzig

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 01.10.2019

---

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33  
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2. Daten zur Projektplanung	6
3. Rechtsrahmen	8
3.1. Baurechtliche Vorgaben	8
3.2. Landesplanung	9
3.3. Regionalplanung	9
3.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (Entwurf)	11
4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	14
4.1. Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	15
4.2. Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	17
<b>II. Standortbeschreibung und Standortbewertung</b>	<b>19</b>
1. Makrostandort Staßfurt	19
2. Mikrostandort „Löderburger Straße“	21
<b>III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>24</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
<b>IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation</b>	<b>28</b>
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	28
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	30
3. Zentrale Versorgungsbereiche in Staßfurt	30
4. Zusammenfassung Wettbewerbssituation	33
<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>34</b>
1. Umsatzprognose im Falle der Verlagerung (ohne Nachnutzung Altstandort)	34
2. Umsatzumverteilungen / Wettbewerbliche Wirkungen	36
2.1. Methodik	36
2.2. Umsatzumverteilungen in Varianten	36
2.3. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	40
3. Nachnutzungsperspektiven des Altstandortes Nordstraße	42
4. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung	44

4.1. Konzentrationsgebot	44
4.2. Kongruenzgebot	45
4.3. Beeinträchtungsverbot	45
4.4. Integrationsgebot	46
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>48</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Bereits im Juni 2018 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden von der Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH, Leipzig, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten Projektentwicklung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Staßfurt. Dieses Gutachten wurde im Juli 2018 vorgelegt. Weiterhin wurde im Februar 2019 eine ergänzende Stellungnahme zum Verfahren beigebracht. Aufgrund zwischenzeitlich eingegangener Hinweise wurden geringfügige Anpassungen im Gutachten erforderlich, wobei die **Grundzüge des Gutachtens bzw. die wesentlichen Rahmenbedingungen unverändert** sind. Zusätzlich wird auf eine potenzielle Nachnutzung des aktuellen Netto-Objektes an der Nordstraße eingegangen, dessen Verlagerung geplant ist (vgl. nachfolgend).

Am Standort Löderburger Straße / Salzstraße ist als Ersatz für den am Standort Nordstraße bestehenden Netto-Markt die Errichtung eines Marktneubaus mit rd. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) inkl. Backshop geplant. Die Realisierung des Vorhabens ist im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung Sondergebiet „Handel“ vorgesehen, sodass als Bewertungsgrundlage **§ 11 Abs. 3 BauNVO** heranzuziehen ist. Mit der vorliegenden Analyse sollen daher mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Effekte des Vorhabens untersucht und bewertet werden. Im Vordergrund stehen dabei eventuelle schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Staßfurt und die verbrauchernahe Versorgung.

Weiterhin sind in der Prüfung auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen (insbesondere Ziele Z 46, 47 und 48). Mit einer geplanten Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> ist das Vorhaben zudem als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im **Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte** zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften und Marktentwicklungen
- /// Beschreibung des Makrostandortes Staßfurt und des Mikrostandortes Löderburger Straße
- /// Abgrenzung und ggf. Zonierung des Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation und Darstellung der Wettbewerbssituation
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens

- /// Prüfung möglicher schädlicher Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Staßfurt
- /// Kompatibilitätsprüfung mit den Vorgaben der Raumordnung in Sachsen-Anhalt.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im **Juli 2018 eine Erhebung des relevanten Einzelhandels** im Untersuchungsraum durchgeführt. Zudem erfolgte eine Begehung des Planstandortes Löderburger Straße und weiterer relevanter Einzelhandelslagen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

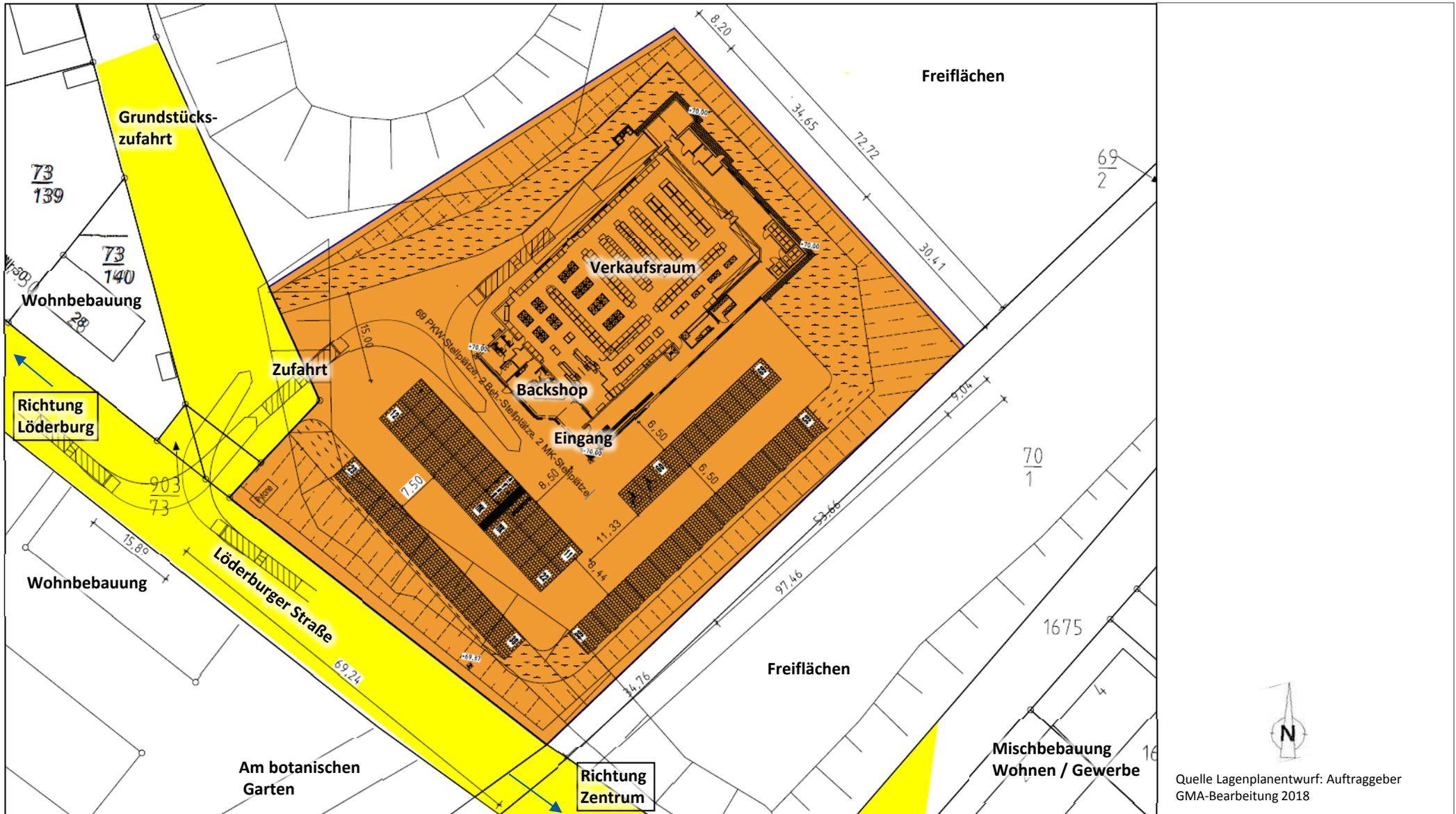
## 2. Daten zur Projektplanung

Bei dem Vorhaben in Staßfurt an der Löderburger Straße auf Höhe des Kreuzungsbereiches Salzstraße handelt es sich aus Betreibersicht (und auch Kundensicht) um die Verlagerung eines derzeit ca. 850 m stadtauswärts an der Nordstraße ansässigen Netto Lebensmittelmarktes, der aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 720 m<sup>2</sup> aufweist. Der Markt liegt in gewerblich geprägtem Umfeld und dient nur eingeschränkt der fußläufigen Nahversorgung und wird im Zuge des Vorhabens schließen. Durch die Nahlage zu den Lebensmittelmärkten Aldi und Edeka im Nahversorgungszentrum Löderburger Straße steht er in Konkurrenz zu diesen.

Da am aktuellen Standort keine langfristige Entwicklungsperspektive besteht, soll im Zuge eines Ersatzneubaus am weiter stadteinwärts in siedlungsintegrierter Lage gelegenen Planstandort Löderburger Straße / Salzstraße ein moderner Neubau mit insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Windfang entstehen. Als Konzessionär ist ein großzügiges Bäckerei-Café geplant wobei auch andere Lebensmittelhandwerker grundsätzlich möglich sind. Die Erschließung soll durch eine Grundstückszufahrt von der Löderburger Straße aus erfolgen.

**Formal kann das Vorhaben von Netto als Neuansiedlung gesehen werden**, gleichwohl der an der Nordstraße ansässige Netto Lebensmittelmarkt in diesem Zuge schließt. Eine potenzielle zu betrachtende Nachnutzung dieser Altimmoblie durch einen anderen Lebensmittelmarkt Betreiber wird in Kapitel V. 3 durchgeführt.

### Karte 1: Lagenplanentwurf, Planstandort Netto in Staßfurt, Löderburger Straße



### 3. Rechtsrahmen

#### 3.1. Baurechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>1</sup>

„1. Einkaufszentren,

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

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein **Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt** einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>2</sup>
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

Die **Regelvermutung** ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

### 3.2. Landesplanung

Neben den Instrumentarien der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch **landes- und regionalplanerische Regelungen** (vgl. Kapitel V., 3). Demnach gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich folgende wesentliche Maßgaben (vgl. Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Kapitel 2.3 – Großflächiger Einzelhandel):

- /// **Konzentrationsgrundsatz:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
- /// **Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen, d. h. der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.

### 3.3. Regionalplanung

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch die Regelungen der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Der **Regionalplan Harz 2009** (REPHarz) gibt hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe folgendes vor:

„5.18. Handel / Dienstleistungen

G 1 Die Einzelhandelsentwicklung ist an den Bedürfnissen der Menschen auszurichten. In allen Teilen der Planungsregion soll eine bedarfsorientierte Versorgung

mit Ge- und Verbrauchsgütern sowie Nahrungs- und Genussmitteln und Dienstleistungen durch eine räumlich ausgewogene und auf die differenzierten funktionalen Anforderungen der zentralörtlichen Gliederung (Ober-, Mittel-, Grundzentren, ländliche Räume) ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur erfolgen. Durch eine Vielzahl von Handelseinrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen soll insbesondere auch die Entwicklung eines breiten Mittelstandes unterstützt werden.

- Z 13 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 und mittleren Stufe zu binden.
- G 14 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen
1. mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
  2. städtebaulich integriert werden,
  3. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
  4. mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,
  5. durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
- Z 15 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.
- Z 16 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.“

Damit gibt der **Regionale Entwicklungsplans Harz 2009** (REPHarz) hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe im wesentlichen die Ziele und Vorgaben des LEP LSA 2010 wieder. Mit dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ werden die bisherigen Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung im Pkt. 4.2. des REPHarz (incl. der REPHarz-Ergänzung Wippra) aufgehoben.

Zukünftig ist für Staßfurt der in Neuaufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan für die **Planungsregion Magdeburg** zu beachten. Gem. dem 1. Entwurf des REP Magdeburg wird

Staßfurt weiterhin als Mittelzentrum geführt (Ziel Z 22). Der Planstandort befindet sich darüber hinaus innerhalb der Abgrenzung für den Zentralen Ort Staßfurt.<sup>3</sup>

Neben den Zielen 34 - 36, die im Wesentlichen die Zielsetzung des LEP LSA 2010 wiedergeben, enthält der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg noch folgende zusätzliche Grundsätze:

„**G 54** Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen.

**G 55** Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben.“<sup>4</sup>

Dazu ist anzuführen, dass die **Standortalternativenprüfung** bereits im Rahmen der 18. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans der Stadt Staßfurt im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56/17 durchgeführt wurde. Im Hinblick auf die **Nachnutzung des Altstandortes Netto** sollte eine geordnete Nachnutzung – unter Ausschluss eines Lebensmittelmarktes – angestrebt werden. Gleichwohl ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt unwahrscheinlich (vgl. Kapitel V.3).

### 3.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (Entwurf)

Neben den landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind auch kommunale Einzelhandelskonzepte und deren Aussagen zu räumlichen und sortimentsseitigen Schwerpunktsetzungen im Einzelhandel sowie den Steuerungsinstrumenten von Belang. Staßfurt verfügt über ein derartiges Einzelhandelskonzept im Entwurf<sup>5</sup>. Es soll einen verbindlichen Orientierungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Staßfurt geben und ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Als **wesentliche Ziele bzw. Konzeptbausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** (Entwurf) sind hierbei zu nennen:

#### **Erhalt, Stabilisierung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Staßfurt**

<sup>3</sup> Quelle: 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans vom 02.06.2016, Anlage 1. Das Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg, Anhang, vom 29.10.2015, Festlegungskarte 2.1.2., derzeit befindet sich der 2. Entwurf in Erarbeitung,

<sup>4</sup> Quelle: 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans vom 02.06.2016, Kapitel 4.3 Großflächiger Einzelhandel, S. 27 ff.

<sup>5</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt, Juni 2015, mit Überarbeitung März 2018 (Entwurf).

- // **Weiterentwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches** und Positionierung eines Angebotsschwerpunktes für insbesondere zentrenrelevante Sortimente und ergänzende Dienstleistungen
- // **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung** in Staßfurt, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie optimale Erreichbarkeit dieser Versorgungseinrichtungen
- // **Standortkonzept** mit der Definition zentraler Versorgungsbereiche, Grund- / Nahversorgungslagen und Sonderlagen
- // **Sortimentskonzept** mit der Definition von zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.<sup>6</sup>

Mit Blick auf die **zentralen Versorgungsbereiche der Stadt** wird hier neben der Innenstadt auch das Nahversorgungszentrum Löderburger Straße definiert. Folglich sind im Folgenden mögliche städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung dieser Versorgungsbereiche zu untersuchen.

Im Hinblick auf die **Entwicklungsziele zur Nahversorgung** steht die Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung im Segment Lebensmittel im Vordergrund. Als Ziele werden angeführt:

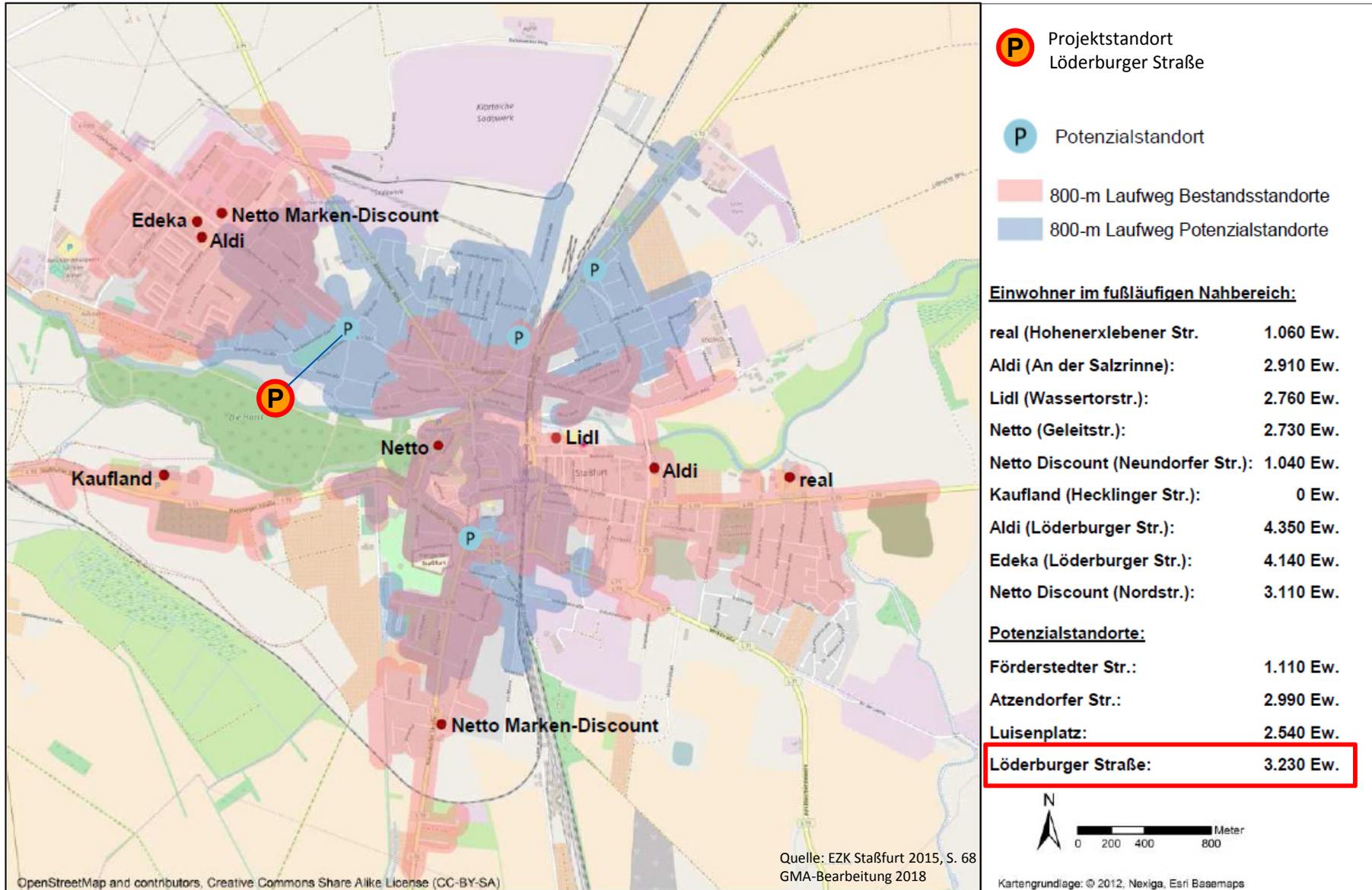
- // Sicherung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen
- // Entwicklung von leistungsfähigen Nahversorgungsstandorten in den verdichteten Wohnsiedlungsbereichen
- // Installation einer Nahversorgung in den peripheren Ortsteilen von Staßfurt.<sup>7</sup>

Hinsichtlich der quantitativen Verkaufsflächenausstattung ist in Staßfurt eine gute Ausstattungssituation festzuhalten, wobei sogar Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt zu verzeichnen sind. Mit Blick auf die räumliche Lageverteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter werden für Staßfurt **Potenzialstandorte** ausgewiesen, welche jeweils geeignet sind, bestehende Nahversorgungslücken zu decken (vgl. Karte 2).

<sup>6</sup> Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015 (Entwurf), S. 77

<sup>7</sup> Quelle: ebd., S. 66 f.

**Karte 2: Abdeckung des Kernstadtgebietes durch strukturprägende Lebensmittelanbieter gem. EZK Staßfurt 2015**



Für das **Gebiet Alt-Staßfurt** wurde der geplante Standort für das Vorhaben (Planstandort Löderburger Straße/Salzstraße) bereits als ein derartiger Potenzialstandort aufgenommen. Dazu heißt es:

„An der Löderburger Straße im Gebiet **Alt-Staßfurt** besteht in Höhe der Salzstraße eine Anfrage zwecks Verlagerung der bestehenden Filiale von Netto Marken-Discount aus der Nordstraße. Bei einer möglichen Absiedlung des Marktes aus Staßfurt-Nord wird sich für die dort lebende Bevölkerung definitiv **keine Versorgungslücke** ergeben, da die im Standortverbund befindlichen Anbieter Edeka und Aldi eine umfassende Versorgung offerieren und zudem direkt in die Bebauungsstrukturen dieser Großwohnsiedlung eingebunden sind. Demgegenüber befindet sich die Filiale von Netto Marken-Discount in Randlage zu dem verdichteten Siedlungsbereich des Stadtteils Nord in einer nicht-integrierten Lage. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch die Lage nordöstlich der Löderburger Straße deutlich eingeschränkt, wenngleich der Markt auf ein relativ hohes Einwohnerpotenzial im Nahbereich zurückgreifen kann.

Eine Verlagerung dieses Marktes ist **versorgungsstrukturell sinnvoll**, da sich in der Nähe des geplanten Verlagerungsstandortes bzw. in dessen fußläufigem Umfeld kein Lebensmittelanbieter befindet [...]. Somit würde eine Nachverdichtung in diesem Stadtgebiet erfolgen. Grundsätzlich ist bauplanungsrechtlich die langfristige Nachnutzung des Bestandsstandortes durch Lebensmitteleinzelhandel und auch durch Handel mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen, um insbesondere die Funktionsfähigkeit des naheliegenden zentralen Versorgungsbereiches Löderburger Straße nicht zu gefährden.“

**Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass das seitens des Auftraggebers geplante Netto-Vorhaben von an der Planstandort Löderburger Straße / Salzstraße im Sinne des Entwurfes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Staßfurt 2015 (Entwurf) erfolgt<sup>8</sup>. Der Bestandsmarkt liegt in gewerblich geprägtem Umfeld und steht in Konkurrenz zum Nahversorgungszentrum Löderburger Straße. Durch die Verlagerung / das Ansiedlungsvorhaben entsteht keine Nahversorgungslücke. Bisher unterversorgte Bereiche gewinnen dagegen einen Nahversorgungsstandort in direkter Nachbarschaft.

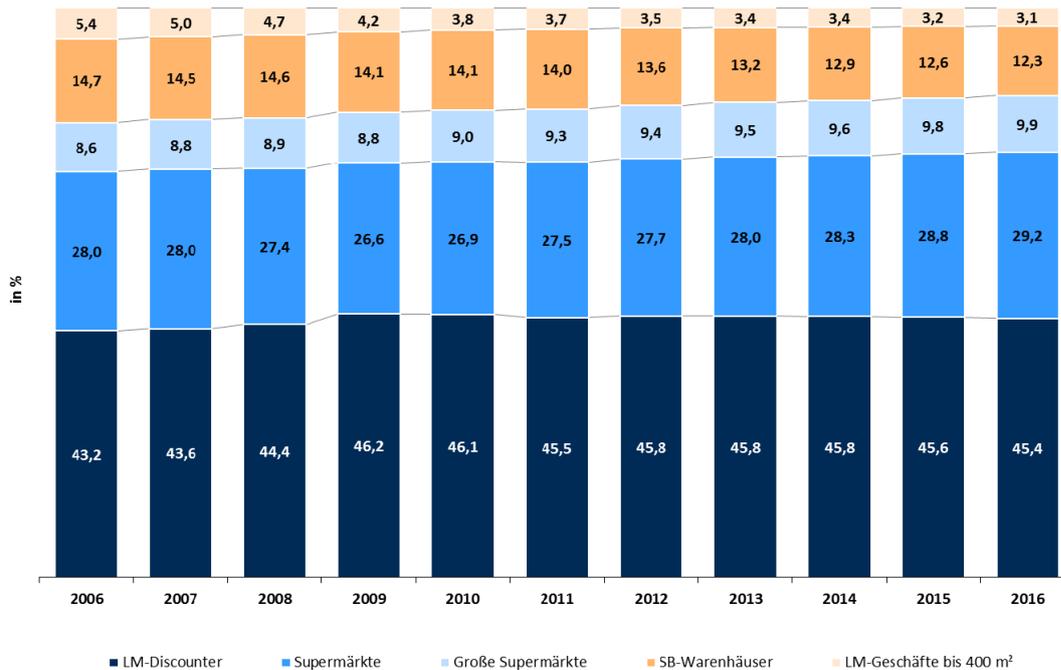
#### 4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

<sup>8</sup> Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt (Entwurf) geht hier von einer Verlagerung aus.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 - 2016**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2017

#### 4.1. Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:<sup>9</sup>

##### **Supermarkt:**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel<sup>10</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

<sup>9</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, Seite 381.

<sup>10</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

**Großer Supermarkt:**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel<sup>11</sup> führt.

**SB-Warenhaus:**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

**Discounter:**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

**LEH-Fachgeschäft:**

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischerien.

**Convenience Store:**

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

**Kleines Lebensmittelgeschäft:**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass **Lebensmitteldiscounter** die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von etwa 780 m<sup>2</sup> auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 1.000 m<sup>2</sup> angestrebt werden.<sup>12</sup> Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

<sup>11</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

<sup>12</sup> Die Erweiterung ist somit auf kunden- und betreiberseitige Anforderungen zurückzuführen und dient der Bestandserhaltung des Standortes. Diese Erhaltung ist unabhängig von der Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet zu sehen, da die kunden- und betreiberseitigen Anforderungen auch im Falle eines Einwohnerrückgangs bestehen bleiben.

## 4.2. Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 24 % der Artikel dem Nonfood-Bereich zuzuordnen sind (davon ca. 12 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).<sup>13</sup> Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.<sup>14</sup>

**Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel**

Hauptwarengruppen	Lebensmittel-discounter (Ø 779 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 982 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.461 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, S. 79, 80, 90.

Beim **Anbieter Netto** liegt der Anteil am Nonfood-Sortiment sogar nur bei rd. 13 %<sup>15</sup>. Im Bereich der Nonfood I-Waren verfügt der Anbieter über eine größere Sortimentsbreite als Hard- und Soft-discounter. Das heißt, es werden mehr Waren des täglichen Bedarfs geführt. Hierbei sind solche Waren angesprochen, die auch der Sortimentsstruktur im Nonfood-Bereich eines Supermarktes entsprechen. Nach Angaben der Firma Netto beträgt der Umsatzanteil an Nonfood I-Waren ca. 10 %. Zudem verzichtet Netto im Bereich der Nonfood II-Waren weitestgehend auf Aktionsware, so dass der Umsatzanteil hier lediglich bei etwa 3 % liegt. Insgesamt entfallen somit rd. 87 % des Umsatzes auf den Foodbereich bzw. 97 % auf Food- und Nonfood I-Waren und nur 3 % auf das Nonfood II-Sortiment. Dies hebt Netto wesentlich von anderen Discountern ab und zeigt bereits

<sup>13</sup> Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Foodbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

<sup>14</sup> Quelle: EHI handelsdaten 2013.

<sup>15</sup> BBE-Strukturanalyse „Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels“ 2013, Seite 14.

Ansätze eines Supermarktes. Entscheidend für die weitere Bewertung des konkreten **Vorhabens in Staßfurt** sind folgende Punkte:

- /// Alle Systemwettbewerber von Netto verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation in Staßfurt oder der Region dar.
- /// Die Artikel werden überregional beworben, d. h., der spezielle Markt am Standort Löderburger Straße unterscheidet sich nicht von der weiteren Niederlassung von Netto in Staßfurt oder in der Region.

Insofern kann bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Markt an der Löderburger Straße von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Standorten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den Betreiber **typische Niederlassung**. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in der Löderburger Straße / Salzstraße in Staßfurt nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Standorte von Netto in der Umgebung.

Nach einer Studie zur **Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels** wird auf eine Sondersituation hingewiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelanzahl, Verkaufsfläche aber auch des Kundenservice und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für die Netto-Märkte festgestellt, dass sie ...

- „eine höhere Artikelanzahl führen,
- einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- einen deutlich geringen Nonfood II-Anteil aufweisen,
- bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen,
- eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“<sup>16</sup>

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels einordnen lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Dieser Einstufung zur Folge wird die Firma Netto gelegentlich auch als „**Hybrid-Discounter**“ eingestuft, also um eine Variante des Discounters, welche zwischen Softdiscount und Supermarkt anzusiedeln ist.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> BBE Handelsberatung GmbH, München 2013 „Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels“ im Auftrag der Netto Marken-Discount-AG & Co. KG, S. 22.

<sup>17</sup> Vgl. Definition zu Einzelhandelsanalyse, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Arbeitspapier Februar 2014, Seite 55.

## II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

### 1. Makrostandort Staßfurt

Die **Stadt Staßfurt** (ca. 26.170 Einwohner<sup>18</sup>) liegt im Salzlandkreis im zentralen mittleren Teil von Sachsen-Anhalt. Staßfurt nimmt gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Mittelzentrums ein (vgl. Karte 3). Auf Grund dieser gehobenen zentralörtlichen Bedeutung hat die Stadt sowohl umfangreiche Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung als auch für die Bevölkerung der benachbarten Kommunen zu erfüllen. Das nächstgelegene Oberzentrum bzw. die Landeshauptstadt Magdeburg liegt ca. 40 km nördlich.

Die **Siedlungsstruktur** der Stadt ist als dispers zu bezeichnen. Einwohnerschwerpunkt bildet mit rd. 15.910 Einwohnern<sup>19</sup> (ca. 59 % der Einwohner) die Kernstadt Staßfurt, die neben dem Stadtzentrum auch angelagerte Stadtteile umfasst. Verdichtete Wohnbereiche bestehen u. a. nördlich im Umfeld des Friedensplatzes und in Staßfurt-Nord (Löderburger Straße). Zum Stadtgebiet gehören darüber hinaus mehrere räumlich abgesetzte Ortsteile, die insgesamt ca. 11.280 Einwohner (ca. 41 %) aufweisen. Größte Ortsteile sind Löderburg (ca. 2.480 Einwohner), Neundorf (Anhalt) (ca. 2.000 Einwohner) und Förderstedt (ca. 1.790 Einwohner). Staßfurt wird von der Bode durchflossen und weist in der Fläche überwiegend agrargenutzte Strukturen auf.

Die **Einwohnerentwicklung** von Staßfurt verlief in der vergangenen Dekade rückläufig. So sank die Einwohnerzahl von ca. 30.820 im Jahr 2006 um ca. 4.650 Einwohner bis zum Jahr 2016 (ca. - 15 %).<sup>20</sup> In der **Bevölkerungsprognose** wird für die Stadt Staßfurt bis zum Jahr 2030 mit einem weiteren Einwohnerrückgang um ca. - 4.510 (- ca. 17 %) gegenüber dem Basisjahr 2014 der Prognose gerechnet.<sup>21</sup>

Die **Erreichbarkeit** der Stadt Staßfurt für den Individualverkehr kann als gut bezeichnet werden. An das überregionale Verkehrsnetz ist die Stadt über die Bundesautobahn A 14 (Halle (Saale) – Magdeburg) sowie die autobahnähnliche Bundesstraße B 6 (Bernburg (Saale) – Goslar / A 395) angeschlossen. Die nächst gelegenen Anschlussstellen sind Staßfurt (A 9) und Güsten / Ilberstedt (B 6) in je ca. 7 km Entfernung. Ergänzend binden mehrere Landes- und Kreisstraßen Staßfurt an die umliegenden Gemeinden an und verbinden auch die Kernstadt mit den Ortsteilen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Regionalbahnverbindungen, u. a. nach Erfurt, Magdeburg und Aschersleben über den Bahnhof der Stadt. Zusätzlich ist die Stadt über Busverbindungen aus den angrenzenden Gemeinden sowie den Ortsteilen erreichbar.

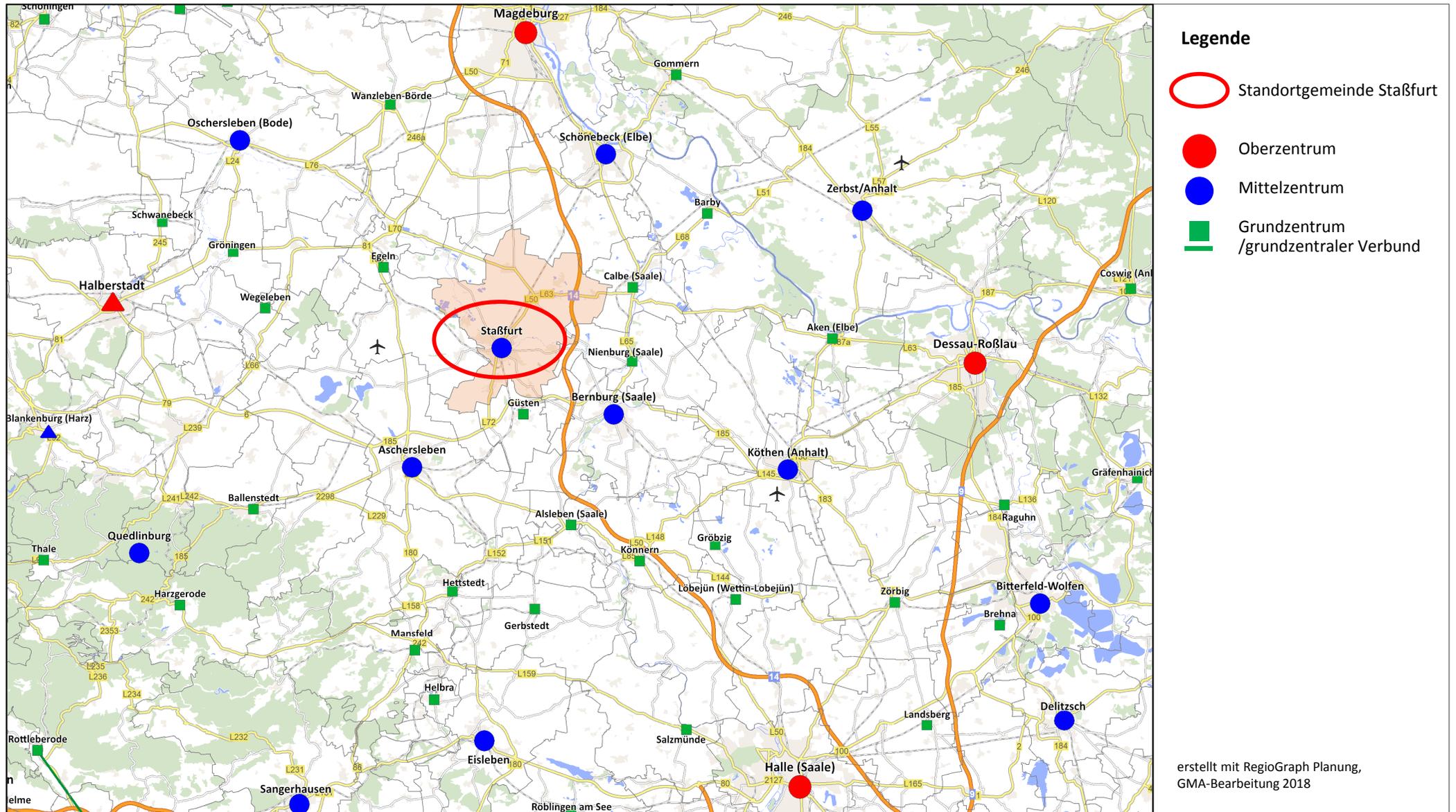
<sup>18</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2016

<sup>19</sup> Quelle Einwohner auf Ortsteilebene: Stadt Staßfurt, Einwohnermeldeamt, Stand: 31.12.2015 gem. Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt 2016, Daten des statistischen Landesamtes ggf. abweichend

<sup>20</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: jeweils 31.12.

<sup>21</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 – 2030.

### Karte 3: Lage von Staßfurt und zentralörtliche Struktur der Region



Die **Einzelhandelsstruktur** von Staßfurt wird durch mehrere Konzentrationsbereiche geprägt, die sich in der Kernstadt befinden. Hervorzuheben sind hier v. a. die flächenintensiven **Fachmarktstandorte** Hecklinger Straße (u. a. Kaufland, kik, Deichmann, toom), Förderstedter Straße (u. a. Hellweg Baumarkt, Ihr Teppichfreund) und Hohenerxebener Straße (u. a. real, Takko, Zoo & Co.). Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015 (Entwurf) sind allein an den Fachmarktstandorten rd. 32.970 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 63 %) der städtischen Einzelhandelsflächen verortet. **Innenstadtlagen** nehmen mit ca. 7.130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 14 %) eine nur untergeordnete Rolle ein, wobei hier v. a. der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Staßfurt-Mitte mit der Hauptgeschäftsstraße Steinstraße und dem Fachmarktstandort Geleitstraße hervorzuheben ist.<sup>22</sup> Darüber hinaus ist an der Löderburger Straße ein **Nahversorgungszentrum** (u. a. Edeka, Aldi) etabliert.

**Insgesamt** verfügt Staßfurt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015 (Entwurf) über ca. 52.280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wobei eine Einzelhandelszentralität von ca. 111 erreicht wird. Damit übernimmt die Stadt Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung, wobei auch Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu konstatieren sind. Dies ist v. a. auf die leistungsfähigen großflächigen Fachmärkte zurückzuführen. Mit Blick auf das Nahversorgungsnetz der Kernstadt wird dieses durch weitere, z. T. solitär gelegene Lebensmittelmärkte (u. a. Netto, Aldi, Lidl) ergänzt.

## 2. Mikrostandort „Löderburger Straße“

Der **Planstandort** liegt im nordwestlichen Kernstadtbereich von Staßfurt im Kreuzungsbereich von Löderburger Straße und Salzstraße. Das direkte Standortumfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen sowie Freiflächen geprägt. Direkt westlich schließt sich entlang der Löderburger Straße straßenbündig zusammenhängende Wohnbebauung in Geschossbauweise an. Die rückwärtigen Bereiche in Richtung Südwesten, die u. a. durch die direkt auf Höhe des Planstandortes einmündende Straße Am botanischen Garten erschlossen werden, sind überwiegend kleinteilig strukturiert, wobei Gartengrundstücke im straßenabgewandten Bereich eine aufgelockerte Wohnbebauung prägen. Der gegenüber des Planstandortes liegende Kreuzungsbereich von Am botanischen Garten und Löderburger Straße weist Platzcharakter auf, wobei hier neben Wohnhäusern auch einige Gewerbebetriebe ansässig sind (u. a. Griechisches Restaurant, Berufsbekleidung). Das Areal nördlich der geplanten Liegenschaft ist durch Freiflächen bzw. Wildwuchs geprägt und stellt ein Grünband zwischen dem Flusslauf der Bode in Richtung Athenslebener Weg dar. Auch ein Gewerbebetreiber sowie Garagenkomplex sind hier verortet. Stadteinwärts der Löderburger Straße schließt sich durchmischte Wohn- und Gewerbebebauung an. So befinden sich hier heterogene Baustrukturen, wobei Wohnnutzung vorherrscht. Auch Kleingewerbenutzungen sowie hallenartige Gebäude (u. a. Bänninger Rohrleitungssysteme GmbH, Stadtwerke Staßfurt) und ein Elektrofachgeschäft sind hier vorhanden.

<sup>22</sup> Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015 (Entwurf), S. 43

**Foto 1: Projektgrundstück Löderburger Straße**

**Foto 2: Wohnbebauung stadtauswärts**

**Foto 3: Wohnbebauung „Am botanischen Garten“**

**Foto 4: Bushaltestelle „Botanischer Garten“ am Planstandort**

**Foto 5: Geh- und Fahrradweg Löderburger Straße**

**Foto 6: Wohnbebauung Löderburger Straße stadteinwärts**


GMA-Aufnahmen 2018

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Planstandortes wird primär über die Löderburger Straße (Kreisstraße K 1303) hergestellt, die eine wichtige Verbindungs- und Erschließungsstraße aus der Kernstadt in Richtung Nordwesten ist. Sie verbindet die Innenstadt mit den einwohnerstarken Wohngebieten in Staßfurt-Nord sowie dem räumlich abgesetzten Stadtteil Löderburg. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist durch kombinierte, straßenbegleitende beidseitige Geh- und Radwege entlang der Löderburger Straße gewährleistet. Auch aus den umliegenden Wohngebieten besteht durch Gehwege eine gute fußläufige Erreichbarkeit. In Richtung Athenslebener Weg (Landesstraße L 71) sind unbefestigte Gehwege vorhanden. Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Standortes wird durch die Bushaltestelle Staßfurt, Botanischer Garten, gewährleistet. Diese liegt ca. 100 m stadteinwärts an der Löderburger Straße und wird durch mehrere Buslinien der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland (KVG) frequentiert.

Für den Planstandort ist eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in

einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.<sup>23</sup> Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert. In aufgelockerten Siedlungsbereichen sind dagegen i. d. R. bis zu 700 bis 800 m Fußwegedistanz anzusetzen. Im ländlichen Bereich sind auch größere Entfernungen möglich.

In Anbetracht der durchmischten Wohngebiets- und Siedlungsstrukturen in den umliegenden Stadtteilen sowie der Lage von weiteren Lebensmittelmärkten kann für den Standort Netto, Löderburger Straße ca. **800 m Gehwegedistanz** als fußläufig akzeptable Entfernung angesetzt werden. Diese Entfernung wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015 (Entwurf) zugrunde gelegt. Sowohl die unmittelbar an den Standortbereich angrenzende Wohnbebauung als auch die im weiteren Umfeld des Standortes vorhandenen Wohnbereiche befinden sich in einer fußläufigen Entfernung zum Standort (vgl. Karte 2). Die verbrauchernahe Versorgungsfunktion wird durch die hohe Bevölkerungszahl im 800 m Laufweg-Radius unterstrichen (ca. 3.230 Einwohner<sup>24</sup>).

**Zusammengefasst** kann der Planstandort Löderburger Straße / Salzstraße als siedlungsintegriert bzw. städtebaulich integriert bewertet werden. So befinden sich zusammenhängende Wohnbereiche sowohl in Richtung Westen (Staßfurt-Nord) als auch nach Osten in Richtung Kernstadt. Der Standort ist verkehrlich günstig zu erreichen und verfügt über einen Anschluss an das Geh- und Radwegenetz sowie den ÖPNV.

Auch die gem. EZK Staßfurt 2015 angeführten Kriterien für eine städtebaulich integrierte Lage werden erfüllt:

„Ein Standort ist als städtebaulich integriert einzustufen, wenn sich dieser in zentraler und für einen Großteil der lokalen Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbaren Lage befindet, an einem siedlungsintegrierten Standort verortet ist, über eine gute verkehrliche Anbindung (Straße, Fuß- ggf. Radweg) verfügt, im Umfeld einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss besitzt, sich räumlich in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Einbindung in vorhandene Einzelhandelsstrukturen) und ein hohes zu versorgendes Bevölkerungspotenzial in seinem fußläufigen Nahbereich besteht.“<sup>25</sup>

Mit dem Planvorhaben tritt zudem eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung ein. So wird die Nahversorgung im Stadtgebiet Staßfurt-Nord aktuell durch das Nahversorgungszentrum Löderburger Straße (Edeka, Aldi) ausreichend gewährleistet. Dagegen besteht im Umfeld des projektierten Standortes ein Angebotsdefizit, welches auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015 (Entwurf) thematisiert wird.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10. (<https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=20579&o=993020579>)

<sup>24</sup> Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015 (Entwurf), S. 68.

<sup>25</sup> vgl. EZK Staßfurt, S. 114

<sup>26</sup> vgl. Kapitel I.3.4

### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

#### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

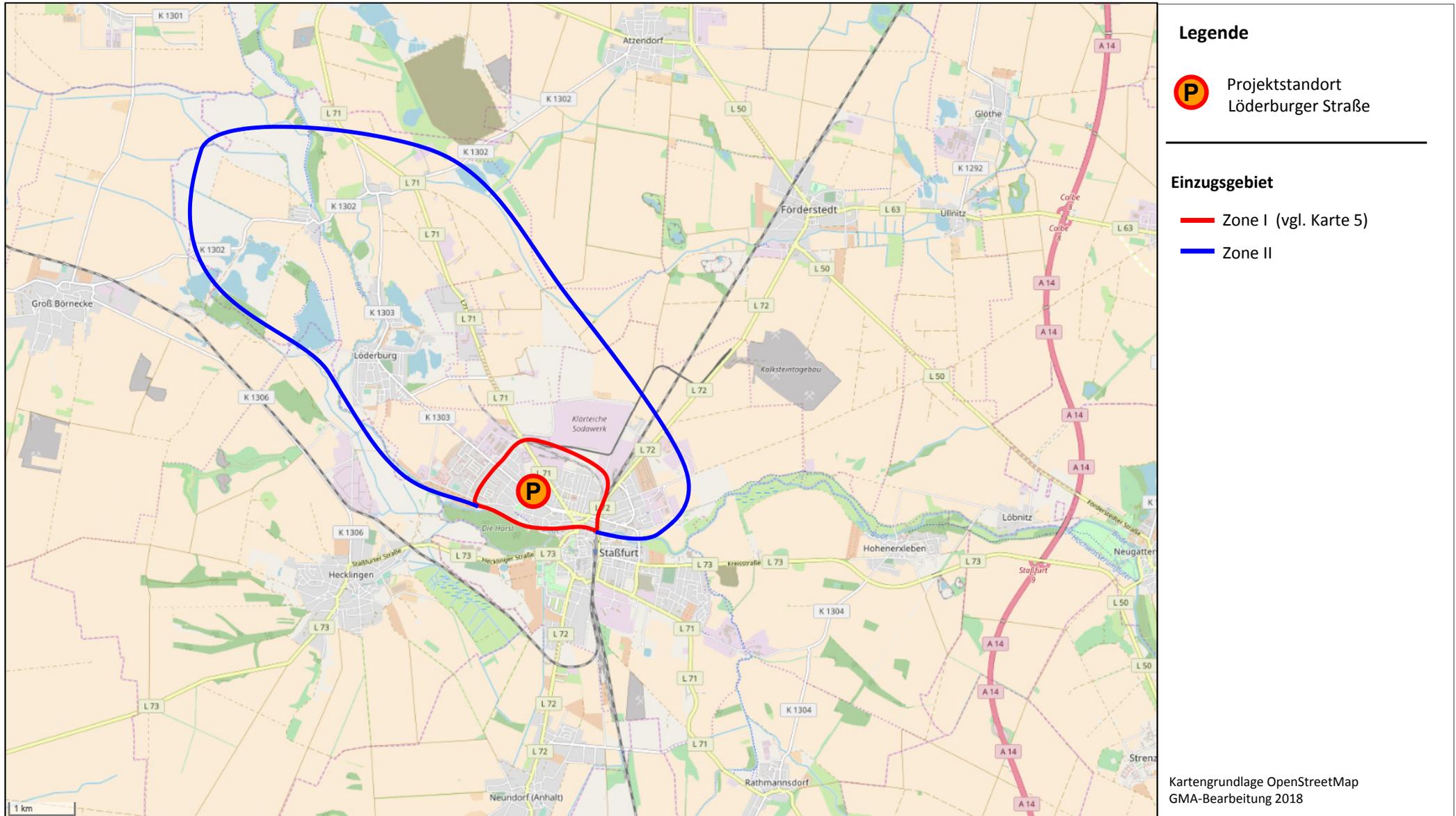
Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten sind. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// **Wesentliche Strukturdaten** und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, städtebauliche Zäsuren)
- /// **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// **Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur** des Vorhabens
- /// **Wettbewerbssituation** und Einkaufsalternativen in Staßfurt (vgl. Kapitel IV.)
- /// Ergebnisse aus **anderen GMA-Untersuchungen** in der Region, u. a. Bernburg (Saale).

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das **Einzugsgebiet** des Vorhabens wie in Karte 4 dargestellt abgrenzen.

### Karte 4: Einzugsgebiet des Netto Marktes, Löderburger Straße



In dem solchermaßen definierten **Einzugsgebiet** leben gegenwärtig **ca. 11.230 Personen**.<sup>27</sup>

<b>Zone I:</b>	Naheinzugsgebiet	ca. 4.920 Einwohner
<b>Zone II:</b>	Teile des Stadtgebietes von Staßfurt nördlich der Bode	ca. 6.310 Einwohner
<b>Insgesamt:</b>		<b>ca. 11.230 Einwohner.</b>

Für den Planstandort des Netto-Marktes ist ein Einzugsgebiet zu definieren, welches sich zunächst im Kern (**Zone I**) auf einen modifizierten 800 m-Radius um den Planstandort erstreckt. Dieser bedingt sich aus der akzeptablen fußläufigen Gehwegedistanz und der Erreichbarkeit aus den Wohngebieten. Die genaue Abgrenzung des Naheinzugsgebietes orientiert sich an den konkreten siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und städtebaulichen Zäsuren. Das Gebiet erstreckt sich zwischen dem Fluss Bode im Süden, der Doktor-Frank-Straße / Knappenweg im Westen und den gewerblich geprägten Bereichen bzw. Gleisanlagen der Bahn im Norden und Osten.

Ergänzend zählen auch die weiteren Wohngebiete der Kernstadt Staßfurt nördlich der Bode, sowie der Ortsteil Löderburg zur **Zone II**. Dies ist v. a. auf die verkehrlich günstige Erreichbarkeit aus dem nördlichen Kernstadtgebiet sowie der Verbindungsstraße Löderburger Straße in Richtung Norden und Westen zurückzuführen.

Darüber hinaus sind in gewissem Maße Kundenzuführungseffekte von außerhalb des Einzugsgebietes anzunehmen. Diese werden im Rahmen von **Streuumsätzen** bei den Umsatzumverteilungsberechnungen abgebildet.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. € 6.035.**<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Einwohnerberechnung auf Straßenabschnittsebene RegioGraph Strategie.

<sup>28</sup> GMA Grundlagenforschung 2019, Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Staßfurt, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

**ca. 2.210 €.**<sup>29</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>30</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet bei 85,1 (Stadt Staßfurt) und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 21,1 Mio. €**. Davon entfallen auf

/// Zone I: ca. 9,2 Mio. €

/// Zone II: ca. 11,9 Mio. €

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Netto bei ca. 13 %.

<sup>29</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>30</sup> Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

## IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Für die Prüfung möglicher Auswirkungen des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln. Die Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation basiert auf einer aktuellen Erhebung der projektrelevanten Betriebe im Juli 2018.

Als Wettbewerber für den geplanten Netto-Markt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypenaffine Betriebe (Supermärkte, SB-Warenhäuser, auch Lebensmitteldiscounter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind, die von Wettbewerbswirkungen betroffen sein werden.

Für die nachfolgenden Berechnungen werden mögliche Umsatzumverteilungen des Gesamtvorhabens (Netto inkl. Lebensmittelhandwerker) i. S. eines worst-case Ansatzes nur gegenüber den strukturprägenden Lebensmittelmärkten berechnet, da ein Einbezug der kleinteiligen Wettbewerber lediglich zu einer Verwässerung der Auswirkungen führen würde.

### 1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

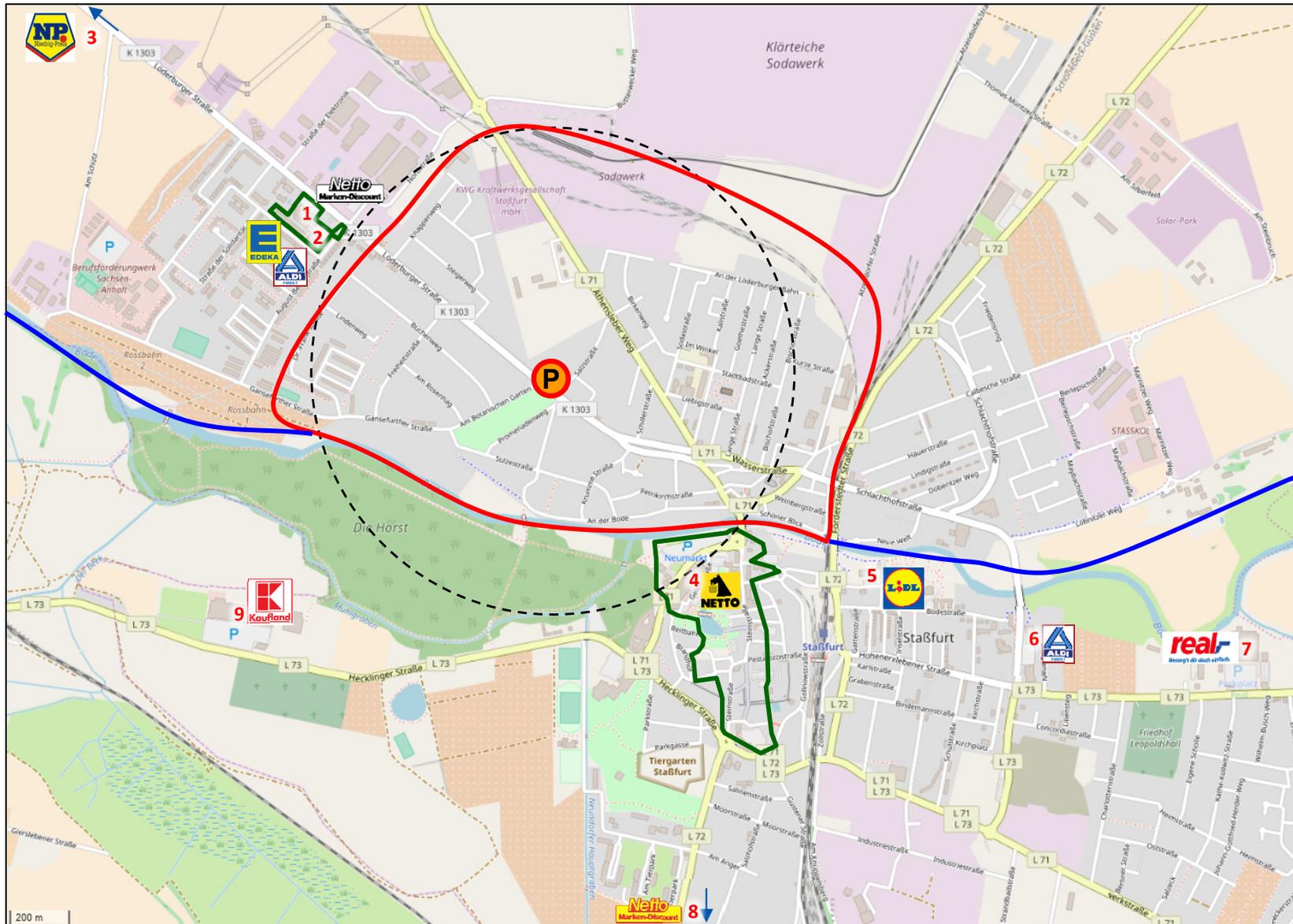
Innerhalb des **Einzugsgebietes (Zonen I und II)** ist neben dem Netto-Objekt, Nordstraße auf folgende strukturprägende Anbieter im **Nahrungs- und Genussmittelsektor**<sup>31</sup> hinzuweisen (vgl. Karte 5):

- (1) **Edeka**, Löderburger Straße (Nahversorgungszentrum Löderburger Straße)
- (2) **Aldi**, Löderburger Straße (Nahversorgungszentrum Löderburger Straße)
- (3) **NP-Markt**, Löderburg, Neue Straße

Darüber hinaus sind keine als Hauptwettbewerber einzustufenden Lebensmittelmärkte innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets zu identifizieren. Lediglich kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerker, Getränkeanbieter, Tankstellenshops) sind im Einzugsgebiet vorhanden und ergänzen das Angebot.

<sup>31</sup> Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup>, ohne Bestandsmarkt Netto, Nordstraße.

### Karte 5: Projektrelevante Wettbewerbssituation und zentrale Versorgungsbereiche in Staßfurt



**Legende**

-  Projektstandort  
Löderburger Straße
-  Zentrale  
Versorgungsbereiche
-  800 m Radius der  
fußläufigen Erreichbarkeit

**Einzugsgebiet (siehe Karte 4)**

-  Zone I
-  Zone II

**Hauptwettbewerber**

1-9 Die Nummerierung der Wettbewerbsbetriebe entspricht der Nummerierung im Gutachten.

Abgrenzung ZVB in Staßfurt gem. EZK Staßfurt 2015

Kartengrundlage OpenStreetMap  
GMA-Bearbeitung 2018

## 2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen innerhalb der Kernstadt von Staßfurt. Diese sind mit Betrieben zu sehen, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens an der Löderburger Straße maßgeblich überschneiden und bei denen Angebots- bzw. Sortimentsparallelen bestehen. Dies sind insbesondere die umliegenden Lebensmittelmärkte in der Kernstadt von Staßfurt (Nr. 4 – 9 in Karte 5). Hier werden aufgrund der räumlichen Nähe und der Einzugsgebietsüberschneidungen Wettbewerbswirkungen auftreten (vgl. Karte 5).

Konkret sind in der **Kernstadt Staßfurt** (=Untersuchungsraum) folgende strukturprägende Anbieter anzuführen:

- (4) **Netto (dansk)**, Scheitstraße (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt)
- (5) **Lidl**, Förderstedter Straße
- (6) **Aldi**, An der Salzrinne
- (7) **real**, Hohenerxebener Straße
- (8) **Netto**, Neuendorfer Straße
- (9) **Kaufland**, Hecklinger Straße.

Der im Ortsteil Förderstedt ansässige NP-Markt ist dagegen nicht als Hauptwettbewerber anzuführen, da dieser v. a. der Nahversorgung in Förderstedt dient und absehbar nicht von Auswirkungen durch das Planvorhaben betroffen sein wird.

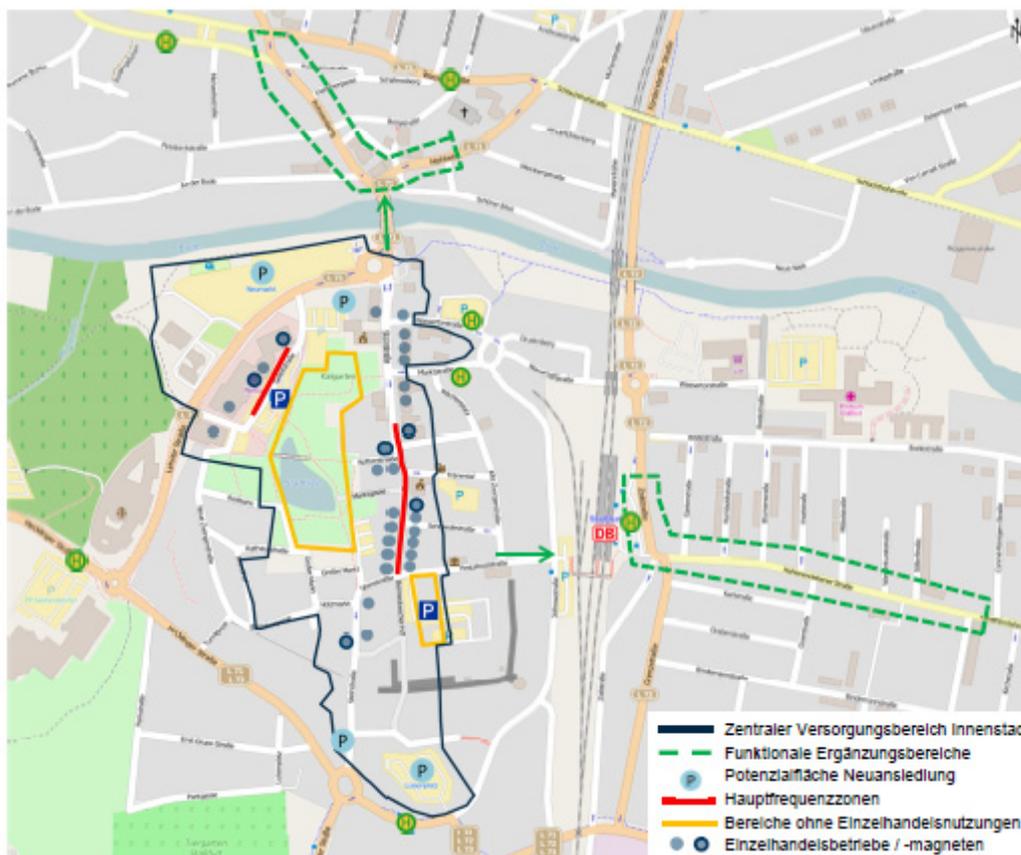
## 3. Zentrale Versorgungsbereiche in Staßfurt

Gemäß **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015** (Entwurf) werden für die Stadt zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** befindet sich in der geografischen Mitte von Staßfurt im Bereich der Altstadt. Als Einzelhandelsschwerpunkte sind die Steinstraße als kleinteilige gewachsene Geschäftsstraße sowie der Bode-Park mit den Fachmärkten Netto (dansk) und Dänisches Bettenlager zu identifizieren (vgl. Abbildung 2). Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015 (Entwurf) verfügt die Innenstadt über ca. 5.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 30 Einzelhandelsgeschäfte. Mit einem **Verkaufsflächenanteil von ca. 16 %** nimmt die Warengruppe Lebensmittel / Reformwaren einen wichtigen, aber keinen dominierenden Stellenwert ein. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch weitere Komplementärangebote wie Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Verwaltungseinrichtungen in seiner Multifunktionalität ergänzt.

Als Magnetbetrieb im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** ist auf den Anbieter netto (dansk) an der Geleitstraße hinzuweisen, der in Agglomeration mit Kik und dem Dänischen Bettenlager als wirtschaftlich stabil einzustufen ist. Zwar weist der „Bodepark“ einen gewissen Revitalisierungsbedarf auf, dennoch sind größere strukturelle Leerstände nicht zu verzeichnen. Zudem profitiert der Standort von seiner zentralen verkehrsgünstigen Lage an der Lehrter Straße (Landesstraße L 71). Dagegen ist in der räumlich vom „Bodepark“ getrennten Geschäftsstraße Steinstraße nur ein kleinteiliger Einzelhandelsbesatz vorhanden. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt fehlt hier. Insgesamt werden sich potenzielle Auswirkungen des Planvorhabens primär gegen den Anbieter Netto (dansk) richten. Dieser ist – wie dargestellt – als wirtschaftlich stabil einzustufen, so dass für den „Bodepark“ **keine Vorschädigung<sup>32</sup> zu konstatieren** ist.

**Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt (Entwurf), 2015, S. 86; GMA-Bearbeitung 2018 / 2019

Als weiterer zentraler Versorgungsbereich wurde das **Nahversorgungszentrum Löderburger Straße** im nordwestlichen Kernstadtgebiet als funktionale Mitte der Großwohnsiedlung ausgewiesen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Lebensmittel / Reformwaren (ca. 90 % Verkaufsflächenanteil), wobei die Magnetbetriebe Edeka und Aldi den Schwerpunkt bilden

<sup>32</sup> z.B. geringe städtebauliche Qualität, mangelnde Aufenthaltsqualitäten, geringe Einzelhandelsdichte, strukturelle Geschäftsleerstände, unattraktives Angebot

(vgl. Abbildung 3). Insgesamt sind ca. 3.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch neun Einzelhandelsgeschäfte gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt 2015 (Entwurf) verortet. Der Versorgungsauftrag liegt im Wesentlichen im Bereich der Nahversorgung für die umliegenden verdichteten Wohnbereiche. Ergänzend sind auch Komplementärnutzungen, wie z. B. Gastronomen, Ärzte und Gesundheitsdienstleister, ansässig. Die Standortlage kann von den internen Kopplungseffekten sowie auch dem benachbarten Busbahnhof als ÖPNV-Knoten profitieren.

Mit Blick auf die beiden **Magnetanbieter Aldi und Edeka** weisen diese für die jeweiligen Betriebstypen durchschnittliche Verkaufsflächengrößen auf, wobei die Objektsituation und das Erscheinungsbild als marktfähig zu bewerten ist. Lediglich für den Betreiber Aldi ist zu konstatieren, dass dieser aktuell regelmäßig Flächengrößen ab ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK favorisiert, so dass hier ggf. Entwicklungsperspektiven am Standort NVZ Löderburger Straße zu prüfen sind. Dagegen weist die rückwärtige Ladenzeile an der Straße der Solidarität Revitalisierungsbedarf auf.

**Insgesamt** weist das NVZ Löderburger Straße in einigen Bereich Nachholbedarf auf, was aber nicht auf das zentrale Gebäude von Edeka zutrifft. Für beide strukturprägenden Lebensmittelmärkte kann von marktgängigen Konzepten ausgegangen werden, wobei **keine städtebauliche Vorschädigung** vorliegt. **Weiterhin sichern zwei Lebensmittelmärkte redundant den Nahversorgungsauftrag für die umliegenden Wohnbereiche ab.**

**Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Löderburger Straße**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Staßfurt (Entwurf), 2015, S. 93; GMA-Bearbeitung 2018 / 2019

#### 4. Zusammenfassung Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung ist die Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der **Kernstadt Staßfurt** als intensiv einzustufen. Derzeit sind neben dem Netto-Objekt, Nordstraße, zwei große Supermärkte / SB-Warenhäuser, fünf Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt ansässig. Während die großflächigen Vollsortimenter eine gesamtstädtische und z. T. überörtliche Versorgungsfunktion ausüben, nehmen die Lebensmittelstandorte der Discounter und des Supermarktes (auch fußläufige) Nahversorgungsfunktion für das Kernstadtgebiet wahr.

**Innerhalb des Einzugsgebietes** für den Standort von Netto an der Löderburger Straße sind lediglich die Anbieter Edeka und Aldi im Nahversorgungszentrum Löderburger Straße im Kernstadtgebiet anzuführen. Mit Blick auf das fußläufige Naheinzugsgebiet (Zone I) nimmt der Planstandort eine Alleinstellung als Nahversorger ein bzw. schließt eine vorhandene Versorgungslücke. Darüber hinaus ist im Ortsteil Löderburg ein NP-Markt als Nahversorger ansässig.

Mit nachfolgender Tabelle werden die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet im **Bereich Nahrungs- und Genussmittel** dargestellt.

**Tabelle 2: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel**

Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)*	
	in m <sup>2</sup>	in %	In Mio. €	in %
<b>Untersuchungsraum insgesamt**</b>	<b>11.330</b>	<b>100</b>	<b>46,5</b>	<b>100</b>
<i>davon Nahversorgungszentrum Löderburger Straße</i>	<i>2.065</i>	<i>18</i>	<i>7,8</i>	<i>17</i>
<i>davon Anbieter im ZVB Innenstadt Staßfurt</i>	<i>700</i>	<i>6</i>	<i>2,5</i>	<i>5</i>
<i>davon Anbieter sonstige Anbieter im Untersuchungsraum</i>	<i>8.565</i>	<i>76</i>	<i>36,3</i>	<i>78</i>

\* nur Umsatz mit Lebensmitteln

\*\* Alle projektrelevanten Hauptwettbewerber inkl. Anbieter im Einzugsgebiet, ohne Netto-Objekt, Nordstraße  
GMA Erhebung und Berechnung 2018 / 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

## V. Auswirkungsanalyse

### 1. Umsatzprognose im Falle der Verlagerung (ohne Nachnutzung Altstandort)

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>33</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den Netto Lebensmittelmarkt inkl. des Konzessionärs (Backshop) mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>34</sup>

**Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatzgesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	9,2	20 – 25	2,0	0,3	2,3	52
Zone II	11,9	10 – 15	1,5	0,2	1,7	38
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>21,1</b>	<b>14 – 18</b>	<b>3,5</b>	<b>0,5</b>	<b>4,0</b>	<b>90</b>
Streuumsätze			0,4	< 0,1	0,4	10
<b>Insgesamt</b>			<b>3,8</b>	<b>0,6</b>	<b>4,4</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2018 / 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>33</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. Unter anderem sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>34</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den geplanten Netto-Markt inkl. des Konzessionärs (Backshop) mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine **Gesamtumsatzleistung** von ca. 4,4 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,8 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Non-food I und II).

Mit einem Marktanteil von ca. 20 – 25 % im Naheinzugsgebiet (Zone I) kommt dem Netto-Markt eine herausragende Bedeutung zu. Dies ist auf die Alleinstellung im fußläufigen Einzugsgebiet von rd. 800 m günstige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten zurückzuführen. Innerhalb von Zone II werden noch ca. 10 – 15 % Marktanteil zu erwarten sein, was auf die verkehrlich günstige Erreichbarkeit des Standortes an der Löderburger Straße zurückzuführen ist. Zudem wird ein gewisser Streuumsatzanteil von außerhalb des Einzugsgebietes von ca. 10 % angesetzt.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Retail Real Estate Report Germany 2017 / 2028 liegt die durchschnittliche Filialleistung von Netto bei ca. 3,3 – 3,4 Mio. €. Damit läge der Markt in Staßfurt, Löderburger Straße auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Allerdings ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. des Konzessionärs / Backshop) auch deutlich über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Netto-Märkten (gem. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2017 / 2018 / 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) liegen wird. Mit einer Flächenleistung von ca. 4.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird dagegen nur eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität erreicht. Dies ist v. a. auf die Größe der geplanten Verkaufsfläche des Marktes, die intensive Wettbewerbssituation in Staßfurt und das nur unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet zurückzuführen (Kaufkraftkennziffer Staßfurt 85,1). Vor diesem Hintergrund wird mit der Umsatzprognose bereits der sog. worst-case abgebildet, insofern eine höhere Umsatzleistung nicht zu erwarten ist.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der überwiegende Teil der zusätzlichen Verkaufsfläche von Erweiterungsvorhaben im großflächigen Bereich dem Komfort der Kunden (breitere Gänge für angenehmeres Bewegen und bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Vereinfachung der Regalbestückung mit Waren) zugutekommen wird, ohne dass der Umsatz proportional zur Verkaufsfläche wächst.

**Im Falle einer potenziellen Nachnutzung des Altstandortes an der Nordstraße durch einen anderen Lebensmittelmarkt würde die Umsatzprognose für das Planvorhaben dagegen deutlich geringer ausfallen (vgl. Kapitel V.2.2, Variante 2).**

## 2. Umsatzumverteilungen / Wettbewerbliche Wirkungen

### 2.1. Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines **Gravitationsmodells** basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die **Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz** beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Angebotsstandorten ergibt.

Daraus folgt, dass die **relative Umsatzumverteilung (in %)** v. a. gegenüber den räumlich nächstliegenden Standortlagen mit systemgleichen bzw. ähnlichen Hauptwettbewerbsbetrieben deutlich höher ausfallen wird. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass besonders leistungsstarke Anbieter mit hohen Bestandumsätzen **absolut gesehen (in Mio. €)** u. U. stärker belastet werden können. Dies ist v. a. auf großflächige Betriebsformate mit gesamtstädtischen Einzugsgebieten (z. B. SB-Warenhäuser Kaufland, real) zurückzuführen, die auch innerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes des Planvorhabens Marktanteile erwirtschaften. Hier ist davon auszugehen, dass aufgrund der Verbesserung der Angebotssituation im nördlichen Kernstadtgebiet zukünftig Einkaufsfahrten an diese entfernteren Standorte (z. B. SB-Warenhäuser) außerhalb des Einzugsgebietes entfallen werden und die wohnortnahe Versorgung gestärkt wird. Dieser Effekt ist als Kaufkraftrückholung zu werten und wird sich in Form von Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes äußern. Insgesamt ist auf die Zäsurwirkung des Flusses Bode hinzuweisen, wobei fußläufige Austauschbeziehungen mit den südlichen Kernstadtteilen hier gehemmt werden.

### 2.2. Umsatzumverteilungen in Varianten

Für die Bewertung des Netto-Vorhabens am Standort Löderburger Straße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in **Variante 1** (Verlagerung ohne Nachnutzung Altimmobilie an der Nordstraße) folgende Annahmen getroffen:

- /// Der **Netto Lebensmittelmarkt** inkl. des Konzessionärs (Backshop) wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche inkl. des Backshops von insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 4,4 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,6 Mio. € auf Nichtlebensmittel.

- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Netto **bereits seit Jahren am nur ca. 850 m nordwestlich liegenden Standort Nordstraße** auf einer Verkaufsfläche von insg. rd. 720 m<sup>2</sup> ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 2,8 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute im Einzugsgebiet bzw. im nordwestlichen Kernstadtgebiet von Staßfurt generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine wesentlichen Veränderungen ergeben werden. Diesbezüglich ist eine wirtschaftlich nachhaltige Nachnutzung durch einen anderen vergleichbar leistungsfähigen Lebensmittelmarkt unwahrscheinlich.<sup>35</sup> So liegen auch weiterhin die Wohnsiedlungsbereiche beidseitig der Löderburger Straße im Bereich Staßfurt-Nord und Alt-Staßfurt innerhalb des Einzugsgebietes.
- /// Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Erweiterung des Netto Lebensmittelmarktes erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des Lebensmitteldiscounters inkl. des Konzessionärs (Backshop) mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Verlagerung und Erweiterung betrachtet.
- /// Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der noch **bestehende Markt an der Nordstraße zu berücksichtigen**, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden und in den verlagerten Markt „mitgenommen“ (**Variante 1 = Verlagerung**). Insofern Teile dieses Bestandsumsatzes nicht mitgenommen werden, ist davon auszugehen, dass diese durch Edeka und Aldi im benachbarten Nahversorgungszentrum Löderburger Straße gebunden werden und sich dort „wirkungsmildernd“ im Hinblick auf mögliche Umsatzumverteilungen auswirken.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende **Umsatzumverteilungen durch das Gesamtvorhaben** zu erwarten:

<sup>35</sup> vgl. auch Begründung dazu in „Ergänzende Stellungnahme zur geplanten Verlagerung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Staßfurt, Löderburger Straße“, 14.02.2019

Tabelle 4: Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben (Variante 1: Verlagerung)

Umsatzherkunft		Bestandsumsatz Wettbewerb in Mio. €	Umsatzumverteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzmitnahme vom bestehenden Netto-Markt, Nordstraße inkl. Streuumsätze	–	2,4	–
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Untersuchungsraum	46,5*	1,4	3
	▪ davon gegenüber Anbietern im ZVB Innenstadt Staßfurt	2,5	0,1	3 – 4
	▪ davon gegenüber Anbietern im NVZ Löderburger Straße	7,8	0,4	5
	▪ davon gegenüber sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum	36,3	0,9	2 – 3
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	–	3,8	–
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	–	0,4	–
	▪ Umsatzumverteilungen in Staßfurt	–	0,2	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	–	0,6	–
<b>Umsatz erweiterter Markt insgesamt</b>		–	<b>4,4</b>	–

\*ohne Netto-Bestandsmarkt, Nordstraße

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2018 / 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Modellhaft wird nachfolgend auch eine **Variante 2 (= modellhafte Neuansiedlung)** berechnet, die von einer potenziellen Nachnutzung des Netto-Marktes an der Nordstraße durch einen vergleichbaren Anbieter ausgeht, so dass das Planvorhaben an der Löderburger Straße als Neuansiedlung gewertet wird. Dabei ist zu konstatieren, dass für den Netto-Markt eine **deutlich geringe Umsatzprognose** aus dem Marktanteilkonzept abzuleiten ist (insg. ca. 3,1 Mio. €, davon ca. 2,7 Mio. € für Lebensmittel). So ist mit der Annahme der Nachnutzung der Alt-Immobilie durch einen vergleichbaren Lebensmittelwettbewerber eine höhere Kaufkraftbindung innerhalb des Einzugsgebietes zu verzeichnen, so dass der durch das Planvorhaben an der Löderburger Straße erzielbare Marktanteil deutlich geringer ausfällt.

**Tabelle 5: Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben (Variante 2: modellhafte Neuansiedlung)**

Umsatzherkunft		Bestandsumsatz Wettbewerb in Mio. €	Umsatzumverteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Untersuchungsraum	48,9*	2,7	5 – 6
	▪ davon gegenüber modellhaften Nachnutzer des Standortes Nordstraße	2,4	0,2	10
	▪ davon gegenüber Anbietern im ZVB Innenstadt Staßfurt	2,5	0,1	6
	▪ davon gegenüber Anbietern im NVZ Löderburger Straße	7,8	0,6	7 – 8
	▪ davon gegenüber sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum	36,3	1,8	4 – 5
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	–	2,7	–
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilungen in Staßfurt	–	0,4	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	–	0,4	–
<b>Umsatz erweiterter Markt insgesamt</b>		–	<b>3,1</b>	–

Bei der Gewichtung der Umsatzumverteilungen nach Lagen in Variante 2 wurde auf Hinweise lokaler Akteure aufgegriffen.

\*inkl. potenzieller Nachnutzer Netto-Immobilie, Nordstraße

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2018 / 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

**Für Variante 2** wird deutlich, dass ein erheblicher Umsatzanteil (0,2 Mio. € bzw. ca. 10 %) gegenüber dem potenziellen Nachnutzer an der Nordstraße erwirtschaftet wird, wobei aufgrund der zu erwartenden Umsatzverluste ein wirtschaftlich nachhaltiger Betrieb möglicherweise nicht aufrecht zu erhalten sein wird. Die Berechnungen zeigen auch, dass in Variante 2 zwar rechnerisch moderat höhere Umsatzumverteilungen gegenüber anderen Standortlagen in Staßfurt bzw. im Untersuchungsraum auftreten, allerdings dürften sich vor dem Hintergrund einer zu erwartenden Abschmelzung des Nachnutzers an der Nordstraße dessen verbleibende Umsätze auf die Anbieter in Staßfurt verteilen, so dass letztendlich die für Variante 1 berechneten wettbewerblichen Effekte eintreten.

### 2.3. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen durch das Vorhaben von Netto inkl. des Konzessionärs (Backshop) zu erwarten:

- /// Durch die geplante Ansiedlung des Anbieters Netto (inkl. Konzessionär / Backshop) am Standort Löderburger Straße / Salzstraße in Staßfurt werden bei einem derzeitigen Umsatz der betroffenen Wettbewerber in Staßfurt in Höhe von ca. 46,5 Mio. €<sup>36</sup> ca. 1,4 Mio. € (Variante 1) bzw. ca. 2,7 Mio. € (Variante 2) des Bestandsumsatzes bei Lebensmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 % (Variante 1) bzw. ca. 5 – 6 % (Variante 2). Dabei wurden die Umsätze des Backshops beim Umsatz des Netto-Marktes mit angerechnet, um eine kumulierte Betrachtung zu gewährleisten.
- /// Die **Wettbewerbswirkungen** werden insbesondere gegenüber den systemgleichen bzw. ähnlichen Hauptwettbewerbsbetrieben zu erwarten sein, welche durch die Lebensmittelmärkte (Nr. 1 – 9 in Karte 5) in der Kernstadt Staßfurt bzw. im Ortsteil Löderburg dargestellt werden. Mit Blick auf die Nahversorgungsstrukturen innerhalb von Staßfurt sind aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen von ca. 3 % (Variante 1) bzw. ca. 5 – 6 % (Variante 2) keine Bestandsgefährdungen von Nahversorgungsbetrieben zu erwarten. Zwar werden geringe wettbewerbliche Effekte auftreten, der Anhaltswert von 10 % Umsatzumverteilung, ab dem schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten wären, wird deutlich unterschritten. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist daher auszuschließen.
- /// Gegenüber Anbietern im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Staßfurt** werden ca. 0,1 Mio. € umverteilt, was einer Umverteilungsquote von ca. 3 – 4 % (Variante 1) bzw. ca. 6 % (Variante 2) entspricht. Davon wird insbesondere der Magnetanbieter Netto (dansk), Geleitstraße betroffen sein, der allerdings als wirtschaftlich stabil einzustufen ist (vgl. Kapitel IV.3). So profitiert der Standort von den Kopplungseffekten mit dem weiteren im ZVB Innenstadt ansässigen Einzelhandels- und Komplementärnutzungen. Darüber hinaus ist er durch die zentrale verkehrsgünstige Lage an der Lehrter Straße (Landesstraße L 71) gut zu erreichen). Insgesamt halten sich somit die wettbewerblichen Effekte für beide Varianten in Grenzen, so dass eine Betriebsabschmelzung sowohl des Magnetanbieters Netto dansk als auch von weiteren Nahversorgungsanbietern auszuschließen ist. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind zu verneinen.

<sup>36</sup> Umsatz um Nonfoodanteile bereinigt, ohne Umsatzes des bestehenden Netto-Marktes, Nordstraße.

- /// Gegenüber Anbietern im **NVZ Löderburger Straße Staßfurt** werden in Variante 1 / 2 ca. 0,4 Mio. € / 0,6 Mio. € umverteilt, was einer Umverteilungsquote von ca. 5 % / 7 – 8 % entspricht. Davon sind v. a. die Ankerbetriebe Edeka und Aldi betroffen. Diese sind wie dargestellt (vgl. Kapitel IV.3) als marktfähig zu bewerten, sodass aufgrund der geringen Höhe der Umverteilung keine Betriebsabschmelzungen und damit ein Funktionsverlust des NVZ Löderburger Straße zu erwarten wäre. Ungeachtet dessen weist die Standortlage keine Vorschädigung auf, sodass die prognostizierten Umsatzverluste sowohl in Variante 1 als auch Variante 2 absorbiert werden können, ohne dass eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe zu erwarten ist. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion oder Entwicklung des ZVB Löderburger Straße sind zu verneinen.
- /// **Kleinteilige Lebensmittelhandwerker** sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht als strukturprägend zu werten. Demnach würde selbst ein Abschmelzen einzelner Anbieter nicht zur Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung oder der Funktionsfähigkeit der Zentren führen. Ungeachtet dessen sind Betriebsaufgaben im Untersuchungsraum auszuschließen.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,2 / 0,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern wie z. B. Fachmärkten in Staßfurt wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen, weil sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente verteilen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfalle nicht zu erwarten.

**Mit Bezug zur Variante 2 ist weiterhin folgendes festzuhalten:**

- /// In Variante 2, die zunächst von einer **Nachnutzung des Objektes an der Nordstraße** ausgeht, werden starke Wettbewerbseffekte gegenüber eben diesem Nachnutzer auftreten. Da der Anbieter in gewerblicher Lage ansässig und auch im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgung nicht als schützenswert i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen ist, ist die zu erwartende Betriebsabschmelzung städtebaulich unkritisch.
- /// Für Variante 2 ist gegenüber den weiteren Standortlagen (u. a. NVZ Löderburger Straße, Innenstadt) mit etwas höheren Umverteilungseffekten zu rechnen, wobei diese mit ca. 7 – 8 % (NVZ Löderburger Straße) bzw. ca. 6 % (Innenstadt) als städtebaulich unschädlich einzustufen sind. Gegenüber Variante 1 ergibt sich hier keine abweichende Einschätzung im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Funktion oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Zudem dürfte mit einer Abschmelzung des Nachnutzers an der Nordstraße Variante 1 zum Tragen kommen.

Bei einer **Einordnung der im Untersuchungsraum ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte** lässt sich festhalten, dass Umsatzverluste insbesondere bei den bestehenden Lebensmittelmärkten zu erwarten sind, diese sind größtenteils jedoch leistungsfähig aufgestellt, so dass nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Staßfurt oder das NVZ Löderburger Straße sind zudem auszuschließen. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet nicht gefährdet.

Im Hinblick auf die **Gewichtung der Umsatzumverteilungen entsprechend des Gravitationsmodells** ist abschließend zu konstatieren, dass die Umsatzumverteilungseffekte in Variante 1 gegenüber dem NVZ Löderburger Straße mit ca. 5 % relativ gesehen **doppelt so hoch** sind wie gegenüber „Sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum“ (ca. 2 – 3 %). Da allerdings die absoluten Umsatzhöhen der Bestandsbetriebe v. a. bei den großformatigen Anbietern (z. B. real, Kaufland) im Vergleich zu den Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen deutlich höher liegen, sind absolut gesehen (in Mio. €) hier auch größere Umsatzrückgänge zu verzeichnen. Dies ist nachvollziehbar, da diese Anbieter ein gesamtstädtisches /überörtliches Einzugsgebiet erschließen und auch aus dem betrieblichen Einzugsgebiet des Planvorhabens bzw. von nördlich der Bode starke Kaufkraftzuflüsse verzeichnen. Diese können durch ein modernes leistungsfähiges Konzept, wie es am Projektstandort Löderburger Straße geplant ist, z. T. eingedämmt werden.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen weder in Variante 1 (Verlagerung) noch in Variante 2 (modellhafte Neuansiedlung bei Nachnutzung der Alt-Immobilie) führen werden. Das Vorhaben trägt zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsabdeckung bei und schließt eine Versorgungslücke im Staßfurter Norden. Eine Beeinträchtigung der Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

### 3. Nachnutzungsperspektiven des Altstandortes Nordstraße

Mit dem Umzug von Netto an einen Standort an der Löderburger Straße wird eine **Verbesserung der räumlichen Nahversorgung** i. S. einer Verteilung über das Stadtgebiet einhergehen.<sup>37</sup> Weiterhin tritt mit dem Bezug eines modernen Neubaus aus Kundensicht eine Verbesserung der Angebotssituation ein. Zwar wird sich sortimentsseitig keine wesentliche Veränderung ergeben, da Discounter im Wesentlichen ein standardisiertes Sortiment führen, allerdings tragen u. a. breitere

<sup>37</sup> Der Standort wird auch im Einzelhandelskonzept Staßfurt thematisiert, indem hier ein Potenzialstandort für einen Lebensmittelanbieter ausgewiesen wird, der eine Nahversorgungslücke schließen kann, vgl. GMA-Gutachten, S. 11. ff.

Gänge, niedrigere Regale, bessere Beleuchtung und ein Bäckerei-Café zu einer erhöhten Kundenakzeptanz bei.

Mit Blick auf die Verlagerung findet diese innerhalb des bisherigen Einzugsgebietes von Netto statt, das sich auf die Wohngebiete im nordwestlichen Kernstadtgebiet erstreckt, so dass sich an den Standortrahmenbedingungen und somit auch an der **Einzugsgebietsausdehnung keine wesentlichen Veränderungen** ergeben. Auch sind damit keine negativen Auswirkungen auf andere Wettbewerber in Staßfurt, insbesondere in schützenswerten Lagen, zu erwarten.

Für eine mögliche **Nachnutzung der Bestandsimmobilie** von Netto, Nordstraße, durch einen anderen Lebensmittelmarkt, sind die wirtschaftlichen Bedingungen als ungünstig einzustufen. Zum einen entspricht die Altimmoblie nicht mehr heutigen Betreiberanforderungen, zum anderen würde ein potenzieller Lebensmittelmarkt im direkten Wettbewerb mit dem Neubau von Netto, Löderburger Straße, stehen. Weiterhin sind benachbart im NVZ Löderburger Straße mit Aldi und Edeka zwei weitere Wettbewerber in direkter räumlicher Nähe vorhanden.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist daher die **Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht wahrscheinlich**, was wie folgt zu begründen ist:

- /// Ein möglicher Nachnutzer der Altimmoblie von Netto (z. B. Discounter) würde ein vergleichbares Einzugsgebiet wie Netto erschließen, da die realisierbare Flächengröße und das Filialkonzept nur einen kleinflächigen Nahversorger zulassen.
- /// Das im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial ist begrenzt und die erzielbare Marktdurchdringung des möglichen Nachnutzers ist vor dem Hintergrund des attraktiveren Netto-Marktes an der Löderburger Straße und den Anbietern Edeka und Aldi als unterdurchschnittlich zu bewerten.
- /// Weiterhin sind Kaufkraftzuflüsse aus entfernteren Stadtbereichen oder dem Umland nicht in größerem Umfang zu erwarten, da die Altimmoblie von Netto in die Jahre gekommen und für Kunden von außerhalb des Nahbereiches wenig attraktiv ist.
- /// Für den möglichen Nachnutzer sind damit nur geringe Umsätze zu erwarten, die v. a. gegenüber den benachbarten und etablierten Märkten von Edeka und Aldi sowie auch gegen den neuen Netto-Markt erwirtschaftet werden müssen. Dies dürfte keinem gängigen Wettbewerber in einem Maße gelingen, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist.
- /// Sowohl das NVZ Löderburger Straße (Edeka, Aldi) als auch der neue Netto-Markt an der Löderburger Straße stellen in jedem Fall die attraktiveren und leistungsfähigeren Alternativen dar. Damit ist selbst bei einer Ansiedlung eines Lebensmittel-Nachnutzers

eine nachhaltige Schwächung der genannten Anbieter nicht zu erwarten. Auch gegenüber anderen Lebensmittelmärkten in Staßfurt sind stärkere Wettbewerbseffekte auszuschließen.

- Selbst im theoretischen Fall einer möglichen Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt würde eine kumulative Betrachtung des neuen Netto-Marktes mit dem alten keine signifikant höheren Umsatzumverteilungseffekte sowohl gegenüber Anbietern im NVZ Löderburger Straße als auch im zVb Staßfurt auslösen (vgl. Kapitel V.2.). Nach gutachterlicher Einschätzung sind schädliche städtebauliche Effekte auch hier auszuschließen. Dies gilt auch für andere flächengrößere Lebensmittelanbieter (z. B. Getränkemärkte), die aber in jedem Fall als umsatzschwächer einzustufen wären.
- Auch im Falle der Nachnutzung durch ein spezialisierten Anbieter („Ultra-Discounter“ z. B. russischer Mere) würde dieser ein deutlich größeres, also gesamtstädtisches oder sogar regionales Einzugsgebiet erschließen, wobei mögliche Auswirkungen hier weiträumig gestreut würden. Ein direkter Wettbewerb mit den etablierten Lebensmittelmärkten im Nahbereich (z. B. Edeka, Aldi, Netto) wäre hier nicht anzunehmen.

Im Hinblick auf die **Nachnutzung des Altstandortes** Netto sollte eine genordnete Nachnutzung – unter Ausschluss eines Lebensmittelmarktes – angestrebt werden.

#### 4. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

##### 4.1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob in der Stadt Staßfurt unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist (Konzentrationsgebot). Maßgeblich hierfür ist **Ziel 46 des Landesentwicklungsplanes** Sachsen-Anhalt 2010:

**Z 46** „Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“

Das Konzentrationsgebot erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren. Da der Planstandort im Mittelzentrum Staßfurt liegt, wird **das Konzentrationsgebot erfüllt**.

## 4.2. Kongruenzgebot

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.“

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- /// Die Stadt Staßfurt ist bzw. wird gem. Landes und Regionalplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit hat die Stadt sowohl Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung als auch für die Bevölkerung der benachbarten Kommunen zu erfüllen.
- /// Das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst ausschließlich Teile des Stadtgebietes von Staßfurt. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten.
- /// Rund 90 % des Umsatzes des Planvorhabens stammen aus dem Einzugsgebiet. Lediglich rd. 10 % des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu, wobei diese überwiegend auch aus Staßfurt oder den Gemeinden im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums stammt. Damit wird der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kaufkraft aus der Standortgemeinde bzw. dem Verflechtungsbereich erwirtschaftet. **Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.**

## 4.3. Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot 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 ist hier v. a. Ziel 52 zu beachten (**LEP Sachsen-Anhalt 2010 Ziel 52**):

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

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen durch das Vorhaben am Standort Löderburger Straße lässt sich das Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Innerhalb der Stadt Staßfurt sind für beide geprüften Varianten (Variante 1: Verlagerung / Variante 2: Nachnutzung der Altimmoblie) **keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung** zu erwarten. So liegt die Umsatzumverteilung bei ca. 3 % bzw. ca. 5 – 6 % gegenüber Betreiben im Stadtgebiet. Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung sind daraus nicht abzuleiten.
- /// In den projektrelevanten **zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Staßfurt und Löderburger Straße** sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, da die Umsatzumverteilung mit ca. 3 – 4 % bzw. ca. 5 % (Variante 1) bzw. ca. 6 % bzw. ca. 7 – 8 % (Variante 2) keine nachhaltigen Schwächungen der strukturprägenden Nahversorgungsanbieter auslöst. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind hier auszuschließen.
- /// Gegenüber anderen zentralen Versorgungsbereichen **außerhalb von Staßfurt** sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Auch bleibt die wohnortnahe Versorgung sowohl in Staßfurt als auch in Gemeinden im Umland gewährleistet.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bei **Randsortimenten** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, **dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.**

#### **4.4. Integrationsgebot**

Dem Integrationsgebot gemäß Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt liegen Ausführungen in den Zielen 48 und 49 zugrunde:

**Z 48 (2, 3, 4, 5)**

„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

3. sind städtebaulich zu integrieren,
4. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
5. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
6. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagen- verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

**Z 49** Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.“

Basierend auf der Bewertung des Standortes sowie den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- /// Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Standort um einen integrierten Standort, da er innerhalb der z. T. verdichteten Wohngebiete im Nordwesten der Kernstadt von Staßfurt liegt. Ringsum besteht Wohnbebauung.
- /// Der Standort ist an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen und übernimmt maßgebliche fußläufige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete des Stadtteils Nordwest.
- /// Des Weiteren verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Botanischer Garten direkt am Planstandort), wobei eine regelmäßige Frequenzierung besteht.
- /// Auch die Kriterien des EZK Staßfurt zur Einstufung städtebaulich integrierter Standorte werden eingehalten.

**Das Integrationsgebot wird erfüllt.**

## VI. Zusammenfassung

Grundlagen									
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines Netto-Marktes am <b>Standort Löderburger Straße / Salzstraße</b> mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> <li>▪ <b>städtebaulich integrierte Lage</b> des Planstandortes, Wohngebiete im unmittelbaren und weiteren Standortumfeld, fußläufige Nahversorgungsfunktion für Teile von Staßfurt</li> <li>▪ <b>Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit in zwei Varianten</b> (Szenario 1: Verlagerung; Szenario 2: modellhafte Neuansiedlung, da potenzielle Nachnutzungsmöglichkeit der Altimmoblie an der Nordstraße)</li> </ul>								
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</b></li> <li>▪ Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010</li> </ul>								
<b>Standortrahmenbedingungen Staßfurt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Makrostandort:</b> Mittelzentrum Staßfurt mit ca. 26.170 Einwohnern</li> <li>▪ <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> zwei zentrale Versorgungsbereiche, Einzelhandelsagglomeration u. a. Hecklinger Straße, Hohenerxlebener Straße (real) mit Fachmärkten, mehrere Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion (u. a. NP, Netto, Aldi, Lidl)</li> </ul>								
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das <b>Einzugsgebiet</b> erstreckt sich auf Teile des Stadtgebietes von Staßfurt</li> <li>▪ <b>Einwohnerpotenzial</b> im Einzugsgebiet: ca. 11.230 Personen</li> <li>▪ <b>Kaufkraftpotenzial</b> Food im Einzugsgebiet ca. 21,1 Mio. €, davon Zone I: ca. 9,2 Mio. € / Zone II: ca. 11,9 Mio. €</li> </ul>								
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gesamtumsatzleistung</b> bei ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: ca. 4,4 Mio. €; davon ca. 3,8 Mio. € Food und ca. 0,6 Mio. € Nonfood</li> </ul>								
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">▪ <b>innerhalb des Untersuchungsraums</b></td> <td style="text-align: right;">ca. 3 %</td> </tr> <tr> <td>▪ <i>ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Staßfurt</i></td> <td style="text-align: right;">ca. 3 – 4 %</td> </tr> <tr> <td>▪ <i>ggü. Anbietern im Nahversorgungszentrum Löderburger Straße</i></td> <td style="text-align: right;">ca. 5 %</td> </tr> <tr> <td>▪ außerhalb des EZG</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> </tbody> </table>	▪ <b>innerhalb des Untersuchungsraums</b>	ca. 3 %	▪ <i>ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Staßfurt</i>	ca. 3 – 4 %	▪ <i>ggü. Anbietern im Nahversorgungszentrum Löderburger Straße</i>	ca. 5 %	▪ außerhalb des EZG	nicht nachweisbar
▪ <b>innerhalb des Untersuchungsraums</b>	ca. 3 %								
▪ <i>ggü. Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Staßfurt</i>	ca. 3 – 4 %								
▪ <i>ggü. Anbietern im Nahversorgungszentrum Löderburger Straße</i>	ca. 5 %								
▪ außerhalb des EZG	nicht nachweisbar								
<b>Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen</b>	<p>Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen <b>Innenstadt Staßfurt und Löderburger Straße</b> werden zu <b>keiner Schädigung dieser zentralen Versorgungsbereiche</b> führen. Mit max. 3 – 4 % (Innenstadt) bzw. max. 5 % (NVZ Löderburger Straße) Umsatzumverteilung sind keine Beeinträchtigungen von Nahversorgungsanbietern und damit der Funktionsfähigkeit zu erwarten. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf <b>die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO</b>, sowohl in Staßfurt als auch in anderen Gemeinden sind nicht zu erwarten. Auch wird die <b>verbrauchernahe Versorgung</b> der Bevölkerung sowohl in Staßfurt als auch in anderen Gemeinden nicht beeinträchtigt.</p>								
<b>Prüfung des Vorhabens als Neuansiedlung unter Nachnutzung des Bestandsobjektes an der Nordstraße</b>	<p>Im Falle einer <b>potenziellen Nachnutzung des Altstandortes an der Nordstraße</b> (Variante 2) durch einen anderen Lebensmittelmarkt würde die Umsatzprognose für das Planvorhaben deutlich geringer ausfallen (ca. 3,1 Mio. €, davon ca. 2,7 Mio. € für Lebensmittel).</p> <p>Ein erheblicher Umsatzanteil würde weiterhin gegenüber diesem potenziellen Nachnutzer an der Nordstraße erwirtschaftet, wobei aufgrund der zu erwartenden Umsatzverluste dort kein wirtschaftlich nachhaltiger Betrieb aufrecht zu erhalten sein wird. Die Berechnungen zeigen auch, dass zwar</p>								

	<p>rechnerisch moderat höhere Umsatzumverteilungen gegenüber anderen Standortlagen in Staßfurt bzw. im Untersuchungsraum auftreten, allerdings dürften sich vor dem Hintergrund einer zu erwartenden Abschmelzung des Nachnutzers an der Nordstraße dessen verbleibende Umsätze auf die Anbieter in Staßfurt verteilen, so dass letztendlich die für die Variante 1 (Verlagerung) berechneten wettbewerblichen Effekte eintreten. <b>Auch vor dem Hintergrund einer potenziellen Nachnutzung des Standortes Nordstraße durch einen Lebensmittelmarkt wäre das Vorhaben an der Löderburger Straße städtebaulich verträglich.</b></p>
--	---

### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Konzentrationsgebot</b>	Das Konzentrationsgebot erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren. Da der Planstandort im Mittelzentrum Staßfurt liegt, wird das Konzentrationsgebot eingehalten. <b>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</b>
<b>Kongruenzgebot</b>	Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst ausschließlich Teile des Stadtgebiets von Staßfurt. Hier werden rd. 90 % und damit der ganz überwiegende Teil des Umsatzes des Planvorhabens erwirtschaftet. Streuumsätze werden absehbar ebenfalls überwiegend aus Staßfurt oder dem Verflechtungsbereich der Stadt stammen. <b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b>
<b>Beeinträchtigungsverbot</b>	Gegenüber Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen in Staßfurt werden je nach Variante max. 5 % bzw. max. 7 – 8 % des Umsatzes umverteilt. Eine Bestandsgefährdung der Magnetbetriebe und damit eine Funktionsbeeinträchtigung der ZVBs sind damit auszuschließen. Gegenüber anderen zentralen Versorgungsbereichen außerhalb von Staßfurt sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Auch bleibt die wohnortnahe Versorgung sowohl in Staßfurt als auch in Gemeinden im Umland gewährleistet. <b>Das Beeinträchtigungsverbot wird in beiden Varianten (Verlagerung / Neuan siedlung) eingehalten.</b>
<b>Integrationsgebot</b>	Der Planstandort liegt in städtebaulich integrierter Lage im Siedlungszusammenhang von Staßfurt Nord. Für diese bzw. die angrenzenden Wohngebiete übernimmt der Standort maßgebliche fußläufige Versorgungsfunktion. Zudem ist der Standort über Gehwege fußläufig sowie im ÖPNV gut zu erreichen. <b>Das Integrationsgebot wird erfüllt.</b>

**Das Vorhaben ist mit den Vorgaben der Raumordnung vollständig kompatibel.**

GMA-Zusammenstellung 2018 / 2019

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 - 2016	15
Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	31
Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Löderburger Straße	32
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Projektgrundstück Löderburger Straße	22
Foto 2: Wohnbebauung stadtauswärts	22
Foto 3: Wohnbebauung „Am botanischen Garten“	22
Foto 4: Bushaltestelle „Botanischer Garten“ am Planstandort	22
Foto 5: Geh- und Fahrradweg Löderburger Straße	22
Foto 6: Wohnbebauung Löderburger Straße stadteinwärts	22
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lagenplanentwurf, Planstandort Netto in Staßfurt, Löderburger Straße	7
Karte 2: Abdeckung des Kernstadtgebietes durch strukturprägende Lebensmittelanbieter gem. EZK Staßfurt 2015	13
Karte 3: Lage von Staßfurt und zentralörtliche Struktur der Region	20
Karte 4: Einzugsgebiet des Netto-Marktes, Löderburger Straße	25
Karte 5: Projektrelevante Wettbewerbssituation und zentrale Versorgungsbereiche in Staßfurt	29
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	17
Tabelle 2: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel	33
Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	34
Tabelle 4: Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben (Variante 1: Verlagerung)	38
Tabelle 5: Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben (Variante 2: modellhafte Neuansiedlung)	39