



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittel- marktes in Aken (Elbe)

Auftraggeber: MMM Vermögensverwaltungsgesellschaft Objekt Aken UG /haftungsbeschränkt) & Co. KG, Mainz

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Oliver Behrens

Dresden, am 26.06.2016

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 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juni 2016 erteilte die MMM Vermögensverwaltungsgesellschaft Objekt Aken UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Mainz der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag die geplante Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Aken (Elbe) gutachterlich zu bewerten. Nach Angaben des Auftraggebers ist eine Verkaufsflächenerweiterung geplant. Für den erweiterten Markt ist eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² vorgesehen. Im Mittelpunkt der Analyse steht die Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens. Konkret ist zu untersuchen, ob und in welchem Umfang Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus evtl. städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten.

Für die Ausarbeitung der Auswirkungsanalyse standen der GMA Informationen des Auftraggebers, der Stadt Aken (Elbe) sowie Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zur Verfügung. In Ergänzung zu sekundärstatistischen Daten wurde im März 2015 im Einzugsgebiet der projektrelevante Einzelhandel erfasst und eine Besichtigung des Untersuchungsstandortes sowie eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der am Planungs- und Genehmigungsprozess Beteiligten. Sie stellt eine Aktualisierung der Analysen vom Juli 2013 und März 2015 dar, die v. a. auch Ergebnisse und Anregungen einer Beratung beim Landesverwaltungsamt in Halle / Saale am 11.05.2016 aufgreift. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Das Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz 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. G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 26.06.2016
BR baz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Rechtsrahmen / Projektdaten	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechtsrahmen	6
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.2 Bauleitplanung	8
3. Daten zur Projektplanung	9
4. Definition und ausgewählte Marktdaten	12
II. Standortbeschreibung und -bewertung	15
1. Makrostandort Aken (Elbe)	15
2. Mikrostandort „Dessauer Chaussee“	16
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	20
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	20
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation	25
V. Auswirkungsanalyse	28
1. Umsatzerwartung des erweiterten Lebensmittelmarktes	28
2. Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen	29
3. Raumordnerische Bewertung	31
VI. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse	33

I. Aufgabenstellung und Rechtsrahmen / Projektdaten

1. Aufgabenstellung

Die MMM Vermögensverwaltungsgesellschaft Objekt Aken UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Mainz plant die Erweiterung eines in der Stadt Aken (Elbe) ansässigen Aldi Lebensmitteldiscounters. Die Verkaufsfläche des Marktes soll von aktuell 775 m² auf rd. 1.000 m² erweitert werden. Weiterhin sind rd. 71 Pkw-Stellplätze vorgesehen¹. Zur Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit dieses Vorhabens wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden mit einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Der Projektstandort liegt im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, der ein Sondergebiet für den Standortbereich festsetzt, so dass die Beurteilung der Auswirkungen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erfolgen hat.

Vor dem Hintergrund der kurz skizzierten Aufgabenstellung werden in vorliegender Untersuchung insbesondere folgende Aspekte behandelt:

- /// Relevante Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen in Sachsen-Anhalt sowie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- /// Beschreibung des Vorhabens / Projektdaten
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsstandortes Aken (Elbe) und des Mikrostandortes „Dessauer Chaussee“
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung des darin vorhandenen relevanten Kaufkraftpotenzials
- /// Darstellung und Bewertung der relevanten Wettbewerbssituation
- /// Umsatzprognose für die Erweiterungsfläche und Darstellung der dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungen
- /// Analyse der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Projektes.

¹ Angaben des Auftraggebers.

2. Rechtsrahmen

Bei der Frage, welche Standorte für die Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt oder Gemeinde herangezogen werden sollen, sind die Vorstellungen von Unternehmern und Entscheidungsträgern der öffentlichen Hand vielfach nicht deckungsgleich. Städte und Gemeinden bewerten Einzelhandelsansiedlungen vorwiegend unter städtebaulichen Aspekten. Einen hohen Stellenwert nimmt dabei die Sicherung der Einkaufsinnenstädte und der Nahversorgung ein. Bei den Unternehmen stehen hingegen Überlegungen zur optimalen Marktdurchdringung und Umsatzmaximierung im Vordergrund.

Aufgrund der engen Verzahnung des Einzelhandels mit der (Innen-)Stadtentwicklung wurden in diesem Zusammenhang Rechtsvorschriften entwickelt, die verbindliche Festlegungen zur wohnort- und verbrauchernahen Versorgung sowie zu den standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen von Einzelhandelsvorhaben treffen. Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln wo Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch in das Konkurrenzverhältnis des Einzelhandels an sich eingreifen.

Den Rechtsrahmen zur Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen in Aken (Elbe) bilden mit Bezug auf die Landes- und Regionalplanung die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP) und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Mit Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten führt der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 im Kapitel 2.3 „Großflächiger Einzelhandel“ u. a. aus:

- Z46 „Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...].
- Z47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.
- Z48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte
1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
 2. sind städtebaulich zu integrieren,
 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,

4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
- Z49 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.
- Z50 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.
- Z52 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.“

Der **Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** aus dem Jahr 2005 gibt die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 im Wesentlichen ebenfalls wieder.

Darüber hinaus werden im sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ vom 27.06.2014 „die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur [...] und zum Öffentlichen Personennahverkehr [...]“ konkretisiert. Dabei ist ... „Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, [...] die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten. Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist [...] insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.“ Darüber hinaus kann „in dünn besiedelten Räumen [...] von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Dieses ist im Einzelfall zu begründen, wobei der Erreichbarkeit das höhere Gewicht beizumessen ist, um

*gleichwertige Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum mit geringer Siedlungs- und Einwohnerdichte sicherstellen zu können.*²

Der Regionale Entwicklungsplan stuft zudem Aken (Elbe) als Grundzentrum ein. Im Teilplan „Daseinsvorsorge“ wird die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums vorgenommen (vgl. Karte 1). Im Teilplan wird zudem festgehalten, dass Aken (Elbe) die Kriterien zur langfristigen Tragfähigkeit gemäß LEP erfüllt sind.

2.2 Bauleitplanung

Der Projektstandort des zu prüfenden Aldi Lebensmitteldiscounters soll gemäß eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes als Sondergebiet festgesetzt werden. Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens (> 800 m² VK) ist zur Bewertung daher **§ 11 Abs. 3 BauNVO** heranzuziehen:³

- „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 i. S. des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i. S. 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 i. S. des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² 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.“

² Quellen: sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg“ vom 27.06.2014; Seiten 3 und 4.

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 geändert worden ist.

Die Stadt Aken (Elbe) verfügt nicht über ein Einzelhandelskonzept, daher erfolgt die Prüfung möglicher Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse. Der zentrale Versorgungsbereich wurde im Zuge einer Vor-Ort-Begehung besichtigt und auf dieser Basis abgegrenzt.

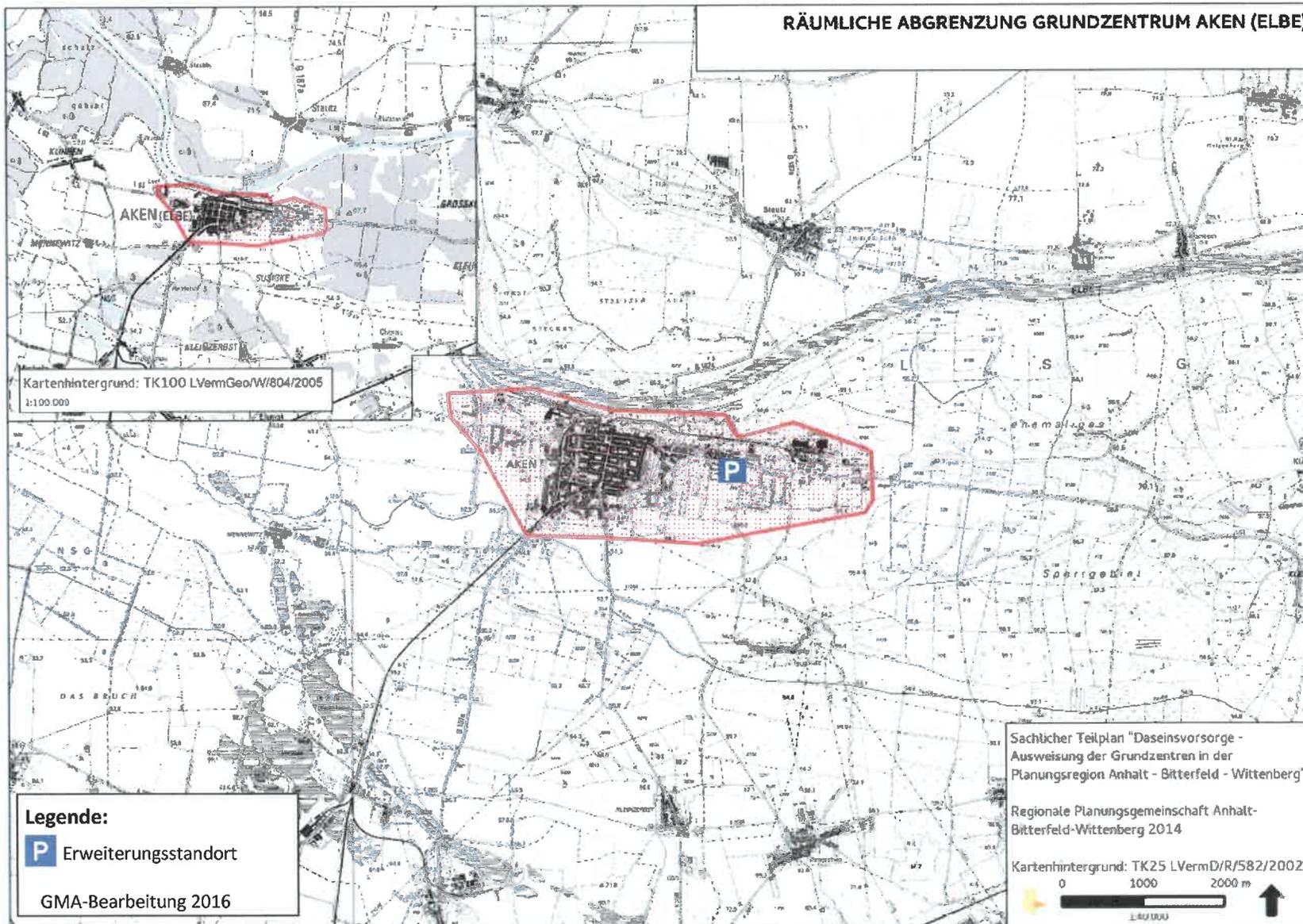
3. Daten zur Projektplanung

Die MMM Vermögensverwaltungsgesellschaft Objekt Aken UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Mainz beabsichtigt die Erweiterung des am Standort „Dessauer Chaussee“ ansässigen Aldi Lebensmitteldiscounters. Es ist eine Verkaufsflächenerweiterung des modernisierungsbedürftigen Marktes auf rd. 1.000 m² vorgesehen. Des Weiteren sollen den Kunden zukünftig rd. 71 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen (vgl. Karte 2).

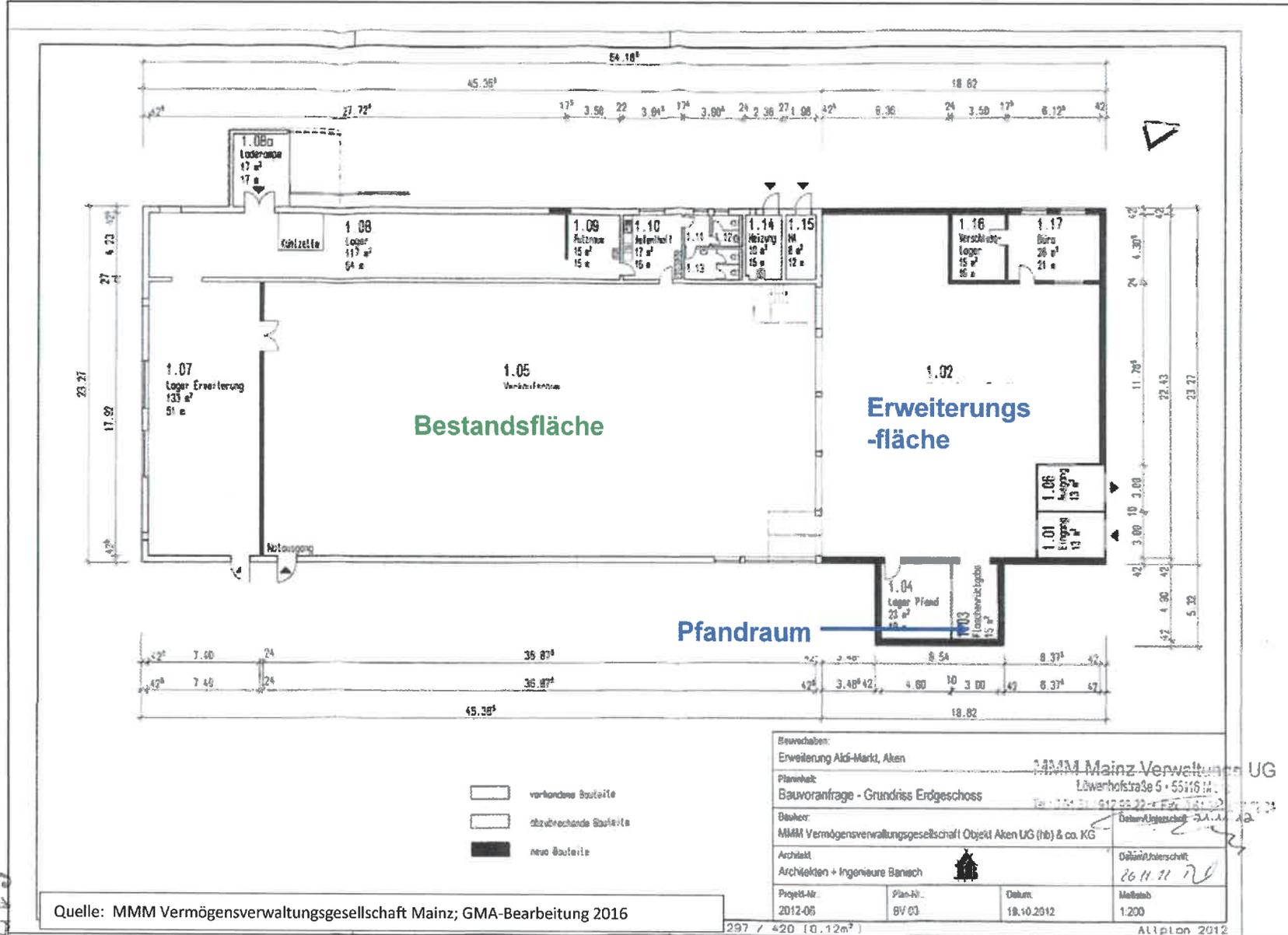
Der derzeit am Standort „Dessauer Chaussee“ ansässige Aldi Lebensmitteldiscounter mit etwa 775 m² Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscounter. So ist es das Ziel der Fa. Aldi im Rahmen der Verkaufsflächenerweiterung durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes sowie durch eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu steigern.

Karte 1: Räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Aken (Elbe) und Lage des Untersuchungsstandortes

616



Karte 2: Lageplan des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters in Aken, Dessauer Chaussee



4. Definition und ausgewählte Marktdaten

Zur Einordnung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:⁴

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment⁵ sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁶ führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt sowie einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

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. 10.500 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt fast das Dreifache an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor. Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

⁴ Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discountmarkt (Ø 745 m ² VK)		Supermarkt (Ø 960 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.415 m ² VK)	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.584	75	8.760	76	15.740	63
Lebensmittelnahe Sortimente (u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tier- nahrung)	273	13	2.010	17	4.810	19
Nichtlebensmittelsortimente (u. a. Textilien, Zeitungen / Zeitschrif- ten, Elektrowaren, Blumen / Pflan- zen)	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24	9.290	37
Einzelhandel insgesamt	2.121	100	11.610	100	25.030	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2014, S. 89ff.

Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscountmarkt ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind, liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 75 – 80 %)⁷.

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insb. durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, so genannte "Aktionsware", zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Entscheidend für die weitere Bewertung sind folgende Punkte:

- / Die Aktionsartikel wechseln zweimal wöchentlich, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Artikel ist nicht vorhanden.
- / Alle Systemwettbewerber von Aldi (Lebensmitteldiscounter) verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation dar.

⁷ Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

- Die Aktionsartikel werden überregional beworben, d.h., der spezielle Markt an der Dessauer Chaussee unterscheidet sich nicht von anderen Niederlassungen in der Region.

Insofern kann bei dem Aldi-Markt an der Dessauer Chaussee 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 nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Standorte von Aldi im Untersuchungsraum.

Das Kernsortiment des erweiterten Lebensmitteldiscounters (Food) ist zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen. Er dient damit auch der Grundversorgung i. S. d. landesplanerischen Definition.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Aken (Elbe)

Die Stadt Aken (Elbe) liegt im Zentrum des Landes Sachsen-Anhalt innerhalb des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Regionalplanerisch ist die Stadt als Grundzentrum eingestuft. Vor diesem Hintergrund kommt Aken im kurzfristigen Bedarfsbereich sowohl eine lokale als auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu.

Die **Erreichbarkeit** Akens ist für den Individualverkehr als suboptimal einzustufen. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die A 9 (Leipzig – Berlin) liegt ca. 20 km entfernt. Die regionale Anbindung der Stadt erfolgt über die B 187a (Zerbst / Anhalt – Aken – Köthen). Die nördlich der Kernstadt verlaufende Elbe ist allerdings nur per Fähre passierbar. Das innerörtliche Verkehrsnetz wird im Wesentlichen von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Verkehrsachse Dessauer Chaussee / Dessauer Straße / Calber Landstraße sowie der Nord-Südwest-Richtung verlaufenden Achse Susigker Straße / Gartenstraße / Köthener Chaussee (B 187a) geprägt.

Siedlungsstrukturell wird Aken durch eine weitgehend zusammenhängende Kernstadt gekennzeichnet. Die zur Stadt gehörenden Ortschaften Kleinzerbst, Kühren, Mennewitz und Susigke bilden jeweils eigenständige Siedlungskörper, die von der Kernstadt räumlich abgesetzt sind.

Aktuell leben in Aken ca. 7.554 Einwohner⁸. In der vergangenen Dekade wies die Stadt eine rückläufige **Bevölkerungsentwicklung** auf. Die Einwohnerzahl nahm im Zeitraum 2003 – 2013 um ca. 15,5 % ab⁹. Für das Jahr 2020 geht das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt für Aken von 7.235¹⁰ Einwohnern aus.

Die **Einzelhandelsstrukturen** in Aken werden neben dem innerörtlichen Einkaufsbereich in der Altstadt v. a. durch an den Hauptverkehrsachsen gelegene Lebensmittelmärkte geprägt.

Auf Basis der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse kann in der Altstadt ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden (vgl. Karte 5). Dieser umfasst den Hauptgeschäftsbereich rund um den Markt. Hier weist der Geschäftsbesatz (Einzelhandel, Dienstleistungen) die höchste Dichte auf. Auch der südliche Bereich der Köthener Straße, der an den Markt angrenzende Teilbereich der Burgstraße sowie der Poststraße sind noch dem zentralen Versorgungsbereich zuordenbar, wenngleich – insbesondere südlich der Weberstraße – der Geschäftsbesatz hier nicht mehr so dicht ist. Als wesentliche Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich sind KiK, NKD und Rossmann zu nennen.

⁸ Quelle: Stadt Aken, Einwohnermeldeamt, Stand: 12.03.2015.

⁹ Stand zum 31.12.2003 und 31.12.2013.

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 – 2025.

2. Mikrostandort „Dessauer Chaussee“

Der Standort des in vorliegender Untersuchung zu prüfenden Erweiterungsvorhabens liegt ca. 1,5 km östlich der Aken Altstadt (vgl. Karte 2). Der Aldi-Markt (vgl. Foto 1) befindet sich im Kreuzungsbereich der Dessauer Chaussee im Norden mit der Straße des Friedens im Westen und Süden. Von der Dessauer Chaussee ist der Markt ca. 60 m zurückversetzt; die Stellplätze zur Aufnahme des Kundenverkehrs sind dem Markt in nördlicher Richtung vorgelagert.

Das direkte **Standortumfeld** wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Östlich und westlich des Marktes befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude, die z. T. einen guten Sanierungsstand aufweisen. Südlich, jenseits der Straße des Friedens, schließen sich die Elbe-Schule sowie ein leerstehendes Schulgebäude und ein weiteres Wohngebäude an. Nördlich der Dessauer Chaussee befinden sich einige leerstehende kleinteilige Wohngebäude, eine Bäckereifiliale sowie ein fünfgeschossiger Wohnblock. Im Kreuzungsbereich Dessauer Chaussee / Straße des Friedens ist zudem ein Bäckereipavillon angesiedelt.

Im **weiteren Umfeld** ist auf einen Edeka Markt Richtung Innenstadt hinzuweisen, der in einer Entfernung von ca. 600 m westlich des Erweiterungsstandortes liegt. Neben den o. g. Bäckereien sind zudem noch zwei Getränkeanbieter an der Dessauer Chaussee westlich des Aldi-Marktes zu nennen. Im weiteren östlichen Umfeld befinden sich weitere Wohnnutzungen, südlich der Dessauer Chaussee eine Kleingartenanlage sowie Richtung Dessau das Werksgelände der Didier Werke sowie weitere Gewerbebetriebe.

Durch die Lage an der Dessauer Chaussee, welche eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptverkehrsachse darstellt, ist die **Erreichbarkeit** des Standortes für den Individualverkehr als gut einzustufen. An den **ÖNPV** ist der Standort durch eine Bushaltestelle (vgl. Foto 2) an der Dessauer Chaussee direkt angebunden.

Ein getrennter Fuß- und Radweg entlang der Dessauer Chaussee sichert die Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger. Das Planareal ist somit auch für diese Verkehrsarten problemlos zu erreichen.

Zusammenfassend kann der Standort wie folgt bewertet werden:

- Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich um einen integrierten Standort. Der Markt übernimmt zweifellos fußläufige Nahversorgungsfunktionen¹¹ für die in der Umgebung situierten Wohnquartiere (vgl. Fotos). Dies gilt insbesondere für östlichen Stadtbereich

¹¹ Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 m aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 m. Im Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008, Seite 21, wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, v. a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich ist. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 – 1.000 m. Aufgrund der Bevölkerungsstruktur in Aken ist von Radien der fußläufigen Erreichbarkeit von etwa 500 m auszugehen.

entlang der Dessauer Chaussee / Dessauer Landstraße. Der Standort ist für den Individualverkehr sowie zu Fuß, mit dem Rad und auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

- Der Standort ist von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, da er für die verdichteten Wohngebiete im fußläufigen Umfeld die räumlich nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit im Stadtgebiet darstellt. Gerade für die hier lebende Bevölkerung liegen andere Versorgungsmöglichkeiten in einer vergleichsweise großen Entfernung. In einem Radius von ca. 500 m um den Standort, welcher den noch fußläufig erreichbaren Bereich markiert, leben ca. 1.470 Einwohner,¹² was einem Anteil von rd. 19 – 20 % der Bevölkerung von Aken entspricht. Insbesondere andere Lebensmittel-discounter in Aken (Lidl, Netto, NP) liegen eindeutig außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (vgl. Karte 6, S.26). Auch der Edeka Vollsortimenter ist für die im Umfeld des Aldi-Marktes lebende Bevölkerung nicht mehr uneingeschränkt zu Fuß zu erreichen. Insofern bildet der Aldi-Markt mit den übrigen umliegenden kleinteiligen Anbietern (Bäcker etc.) faktisch eine Nahversorgungslage für das östlich Stadtgebiet, sowohl innerhalb des 500 m Radius als auch für die weiter östlich im Stadtgebiet lebende Bevölkerung.
- Würde der Markt nicht mehr betrieben werden, würde sich damit eine räumliche Versorgungslücke im östlichen Stadtgebiet herausbilden, die auch nicht von den anderen Lebensmittelmärkten in Aken abgedeckt werden könnte. Konkret würde das für die hier lebende Bevölkerung bedeuten, dass dann die fußläufige Nahversorgung nicht mehr gewährleistet wäre. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass die Bevölkerung in Aken ohnehin älter ist als im Durchschnitt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und des Landes Sachsen-Anhalt ist.¹³ Gerade in den Großwohnsiedlungen aus der Vorwendezeit – wie im unmittelbaren Umfeld des Aldi-Marktes vorhanden – ist der Altersdurchschnitt erfahrungsgemäß nochmals höher.
- Aufgrund der direkten Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz durch eine vorge-lagerte Bushaltestelle ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, die u. a. auch im unmittelbaren Umfeld leben, gut zu erreichen.

Aus **raumordnerischer Sicht** liegt der Standort im abgegrenzten Grundzentrum gem. sachlichem Teilplan „Daseinsvorsorge“ der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (siehe Karte 1).

¹² Einwohner mittels GIS (RegioGraph) ermittelt.

¹³ Vgl. Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Aken (Elbe). Demnach liegt der Altenquotient in Aken (Elbe) bei 47,4 im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und im Land Sachsen-Anhalt nur bei 43,1 bzw. 41,6.

Foto 1: Standort an der Dessauer Chaussee



Foto 2: Wohnnutzungen und Bushaltstelle östlich des Standortes



Foto 3: Wohnnutzungen und Backpavillon westlich des Standortes

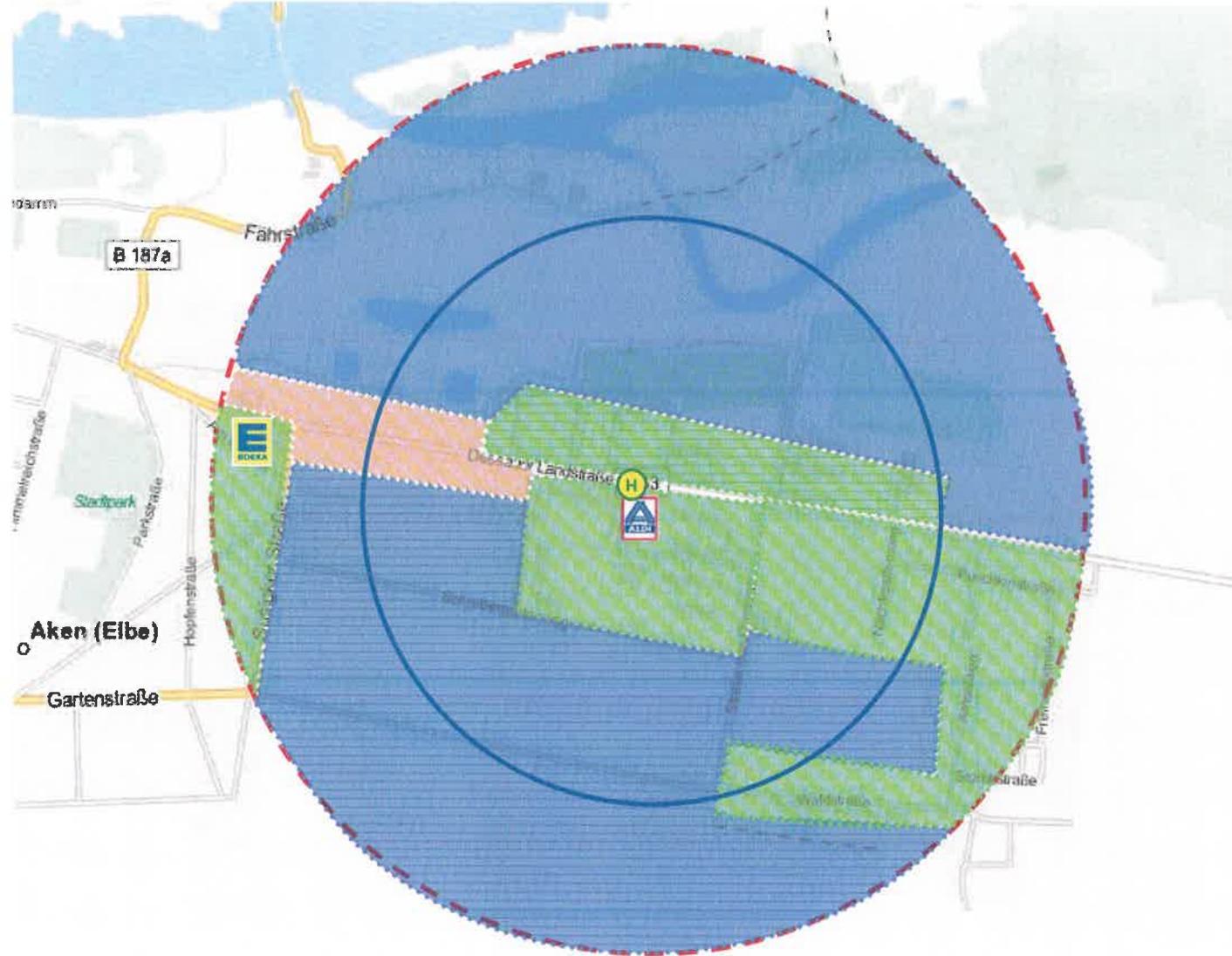


Foto 4: Wohnnutzung und Bäckerei auf der Nordseite der Dessauer Chaussee (ggü. Standort)



GMA-Aufnahmen 2015

Karte 3: Mikrostandort „Dessauer Chaussee“



Legende

-  Erweiterungsstandort
-  Wohngebiet
-  Mischnutzung
-  Freifläche /Kleingärten
-  Haltestelle ÖPNV
-  ca. 800 m Radius
-  fußläufiger Bereich (ca. 500 m Radius)

Kartengrundlage:
OpenStreetMap
GMA-Bearbeitung 2016

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

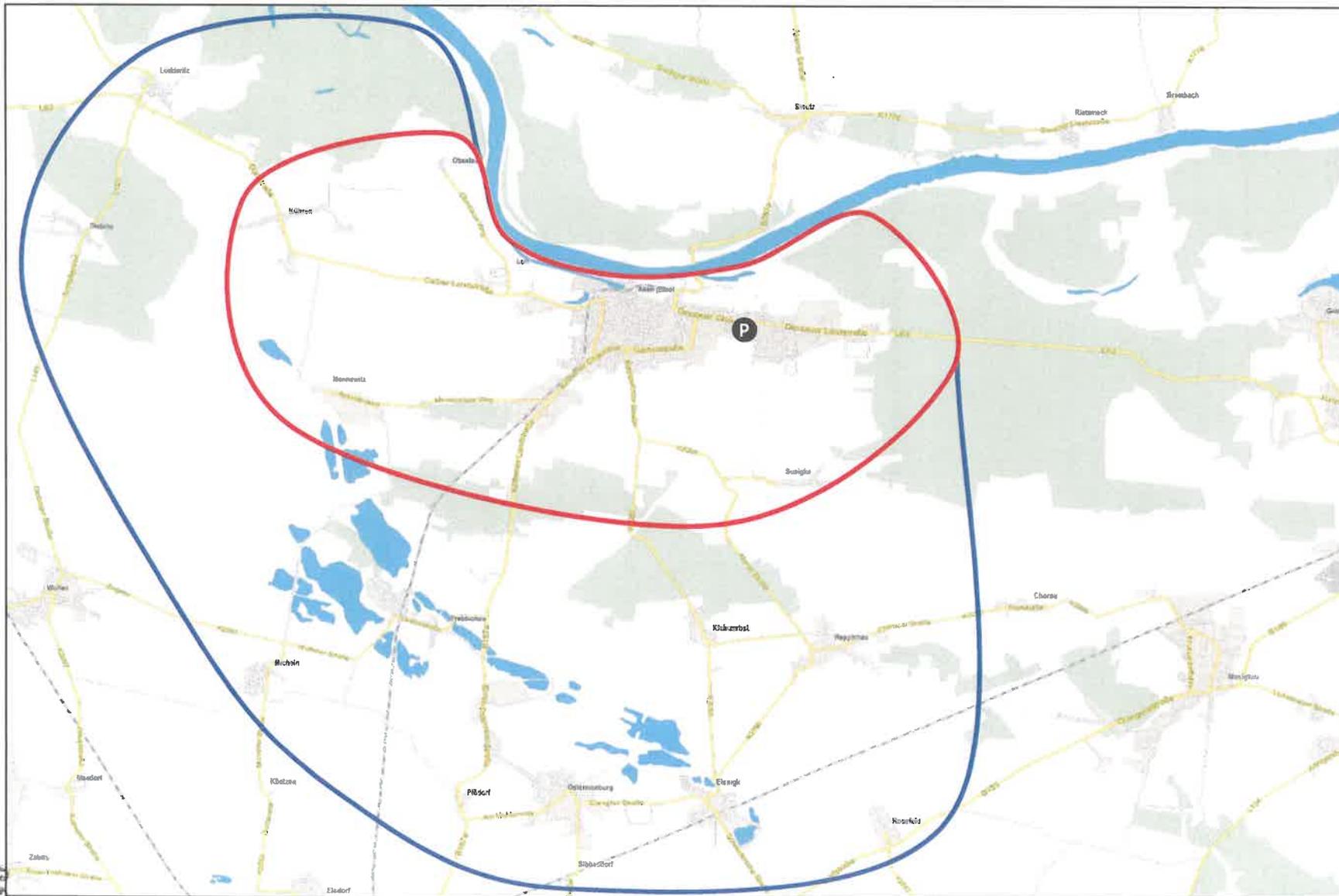
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den auf 1.000 m² Verkaufsfläche erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounter stellt die wichtigste Voraussetzung für die Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft dar. Als Einzugsgebiet wird dabei in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzungen vorliegender Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen voraussichtlich eine regelmäßige Orientierung der Verbraucher auf den Projektstandort gegeben sein wird.

Die konkrete Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Aldi erfolgte unter Zugrundelegung folgender Kriterien:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel IV)
- /// Lage im Verkehrsnetz / infrastrukturelle Anbindung des Standortes
- /// Lage des Standortes im Stadtgebiet
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (empirische Erfahrungswerte).

Des Weiteren ist auch auf das Filialnetz von Aldi zu verweisen. Aldi verfügt über neun weitere Filialen im Umkreis von 15 km u. a. in Zerbst, Dessau-Roßlau, Köthen, Calbe, Nienburg und Bernburg. Hier ist zu erwarten, dass die Verbraucher den näher gelegenen Standort aufsuchen werden.

Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters in Aken



Legende

-  Zone I
-  Zone II

-  Planstandort

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das Einzugsgebiet des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters wie in Karte 4 und Tabelle 2 abgrenzen und zonieren.

Tabelle 2: Einwohner im Einzugsgebiet des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters in Aken (Elbe)

Zonen		Einwohner	Anteil in %
Zone I	Naheinzugsgebiet Kernstadt Aken (Elbe) und Ortsteile Kühren, Mennewitz und Susigke	ca. 7.550	64
Zone II	Erweitertes Einzugsgebiet (Aken (Elbe) Ortsteil Kleinzerbst, Teile der Einheitsgemeinde Osternienburg und Teile der Einheitsgemeinde Barby)	ca. 4.270	36
Zonen I – II insgesamt		ca. 11.820	100

Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Aken (Elbe), Osternienburg und Barby, Stand 12.03.2015;

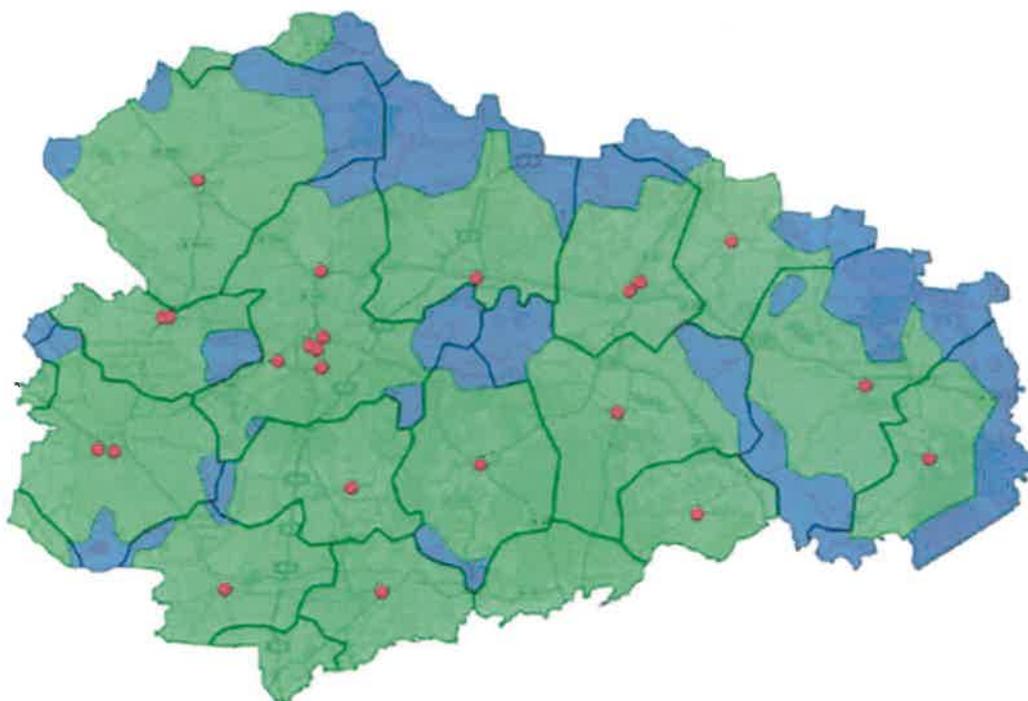
GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet

Der vergrößerte Aldi Lebensmitteldiscounter wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Einzugsgebiet erschließen, welches das Stadtgebiet der Stadt Aken (Elbe) sowie angrenzende Ortschaften und damit im Wesentlichen den **Versorgungsbereich des Grundzentrums Aken (Elbe)** umfasst.¹⁴ Dabei entspricht die Kernstadt von Aken (Elbe) dem Naheinzugsgebiet (Zone I) und die räumlich abgesetzt gelegenen Ortslagen dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II). Gegenwärtig leben in dem solchermaßen abgegrenzten Einzugsgebiet ca. 11.820 Personen. Etwa 7.550 (64 %) entfallen davon auf Zone I und ca. 4.270 (36 %) auf Zone II.

Das Einzugsgebiet wird im Osten durch die Bauhausstadt Dessau-Roßlau begrenzt. Mit zwei Kaufland SB-Warenhäusern und zahlreichen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern besteht dort ein umfassendes Angebot im Lebensmittelbereich. Nördlich wird das Einzugsgebiet durch die Elbe, welche als natürliche Barriere fungiert und nur mit der Fähre überquert werden kann, eingeschränkt. In südlicher und westlicher Richtung grenzen Köthen und Bernburg mit jeweils einem starken Besatz im Lebensmittelbereich die Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes des Aldi Marktes ein. Im Nordwesten ist auf die Aldi-Märkte in Calbe und Nienburg zu verweisen. Ein Ausgreifen des betrieblichen Einzugsgebietes über den Versorgungsbereich (Vgl. Karte 5) des Grundzentrums Aken (Elbe) hinaus kann vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.

¹⁴ Vgl. Sachlicher Teilplan – „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 23.06.2014, Abbildung 4.3, S. 15.

Karte 5: Einwohnerpotenzial (schwarze Linie) und Versorgungsbereich < 15 min. MIV (grün) der Grundzentralen Versorgungskerne



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg - Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge“

Aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsachse Dessauer Chaussee, die als östliche Ausfallstraße dient, werden allenfalls auch sporadische Kundenbeziehungen zu Personen bestehen, die außerhalb des Verflechtungsbereiches wohnen. Hierbei wird es sich vorwiegend um Arbeitspendler handeln. Solche Kaufkraftzuflüsse werden im Rahmen der Umsatzberechnungen im Kapitel V als „Streuumsätze“ berücksichtigt.

2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dazu werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden sowie GMA-Statistiken verwendet, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen.

Nach Berechnungen der GMA lag die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. freiverkäuflicher Waren in Apotheken / Ladenhandwerk) in Deutschland je Einwohner bei **ca. 5.410 €**. Davon entfielen auf den ...

/// kurzfristigen Bedarfsgütersektor	2.474 €
/// mittelfristigen Bedarfsgütersektor	956 €

/// langfristigen Bedarfsgütersektor 1.980 €.

Nach GMA-Berechnungen kann speziell für das in vorliegendem Gutachten untersuchungsrelevante Nahrungs- und Genussmittelsortiment ein **Pro-Kopf-Ausgabenbetrag** von **ca. 1.968 € / Jahr¹⁵** angesetzt werden. Bei der konkreten Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind aber auch die Kaufkraftkennziffern der betroffenen Kommunen zu berücksichtigen. Nach Angaben von MB Research (2016) aus Nürnberg liegt diese in Aken (Elbe) bei 84,8 und damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Im abgegrenzten Einzugsgebiet des verlagerten und erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters beläuft sich demnach das **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor** insgesamt auf ca. 19,6 Mio. €. Davon entfallen auf ...

/// Zone I ca. 12,6 Mio. €

/// Zone II ca. 7,0 Mio. €.

¹⁵ Die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben werden regelmäßig von der GMA auf Basis der amtlichen Statistik und Daten der Fachverbände des Einzelhandels aktualisiert. Gegenüber März 2015 ergeben sich aufgrund der positiven Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland neue, d. h. höhere Werte.

IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die nachfolgende Analyse und Bewertung der Wettbewerbssituation basiert auf einer von der GMA im März 2015 vor Ort durchgeführten Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels. Die Erhebung stellt eine Aktualisierung der von der GMA für den IHK-Handelsatlas erhobenen Daten dar. Die Basis der Erhebung sind somit die im IHK-Handelsatlas veröffentlichten Verkaufsflächenwerte.

Als Wettbewerber des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters wurden dabei alle Geschäfte eingestuft, in denen Lebensmittel als Kernsortimente angeboten wurden. Als direkte Wettbewerber sind aber nur solche Anbieter zu klassifizieren, die dem gleichen oder einem ähnlichen Betriebstyp (= Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) angehören. Nachfolgende Einzeldarstellung der Wettbewerbsbetriebe trägt dieser Einschätzung Rechnung.

Derzeit sind in **Zone I** des betrieblichen Einzugsgebietes des erweiterten Aldi Lebensmittel-discounters drei Lebensmitteldiscounter, ein Supermarkt, ein größerer Getränkemarkt so-wie mehrere kleinere Getränkemarkte, mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) und zwei Tankstellenshops angesiedelt.

Wettbewerber in Zone I

- /// EDEKA Muth Supermarkt, Am Dreieck, Aken (Elbe)
- /// Netto Lebensmitteldiscounter, Calber Landstraße, Aken (Elbe)
- /// NP Lebensmitteldiscounter, Gartenstraße, Aken (Elbe)
- /// LIDL Lebensmitteldiscounter, Kaiserstraße, Aken (Elbe)

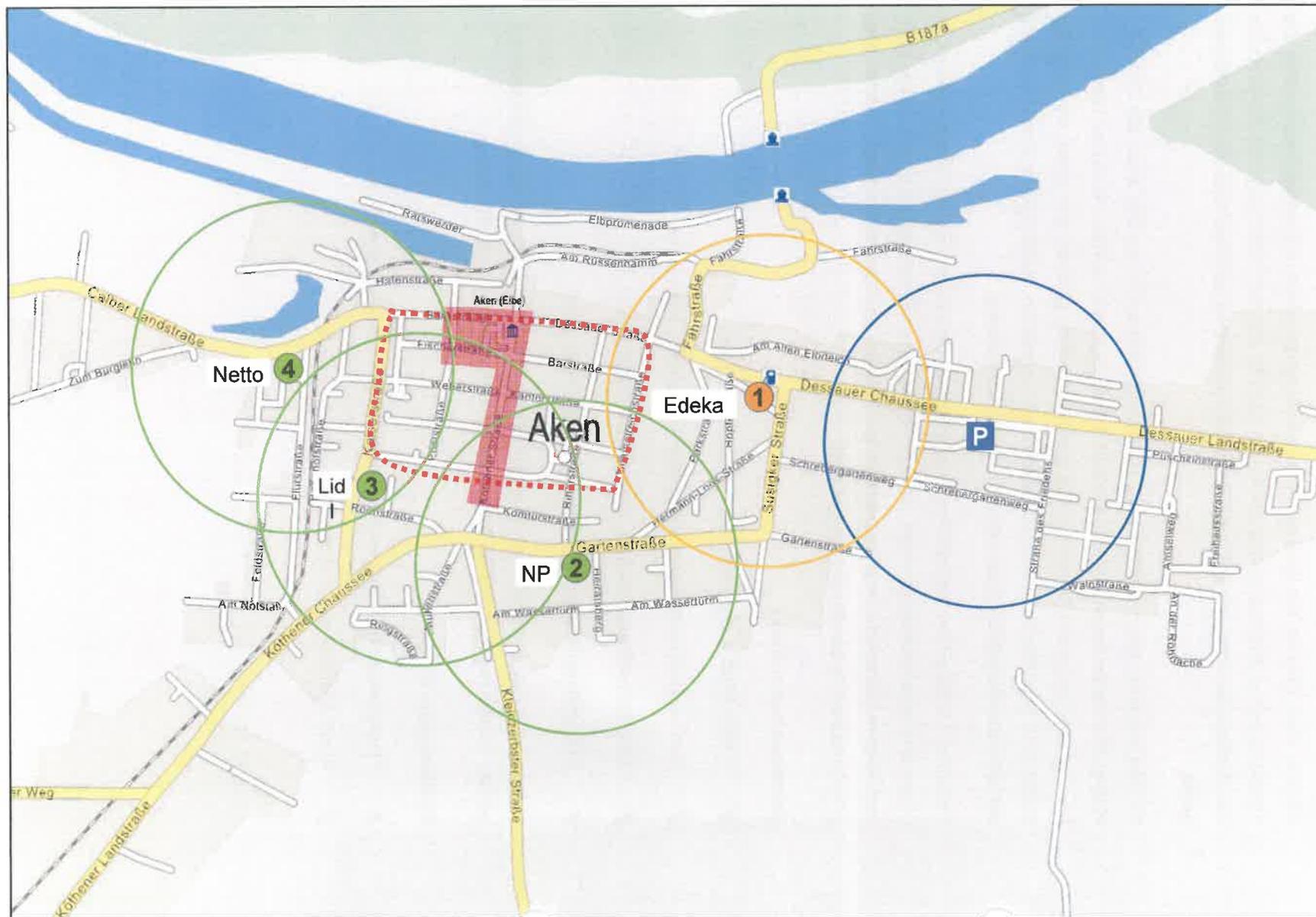
In **Zone II** des Einzugsgebietes ist nur ein geringeres Angebot im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden. Größte Anbieter sind ein Penny und ein REWE-Nahkauf in Osternienburg.

Wettbewerber in Zone II

- /// Penny Lebensmitteldiscounter , Ernst-Thälmann-Straße, Osternienburg
- /// REWE-Nahkauf, Ernst-Thälmann-Straße, Osternienburg

Karte 6: Projektrelevante Wettbewerbssituation in Aken

632



- Legende**
- Altstadt
 - zentraler Versorgungsbereich
 - P Erweiterungstandort
 - Supermarkt
 - Lebensmittel-discounter

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2016

Die Verkaufsfläche aller in **Aken (Zone I)** ansässigen Lebensmittelanbieter belief sich zum Zeitpunkt der GMA-Erhebung auf ca. 5.400 m². Die Umsatzleistung lag bei ca. 18,0 Mio. €. ¹⁶ Auf Wettbewerber in der Akener Altstadt¹⁷ (= zentraler Versorgungsbereich) entfallen hiervon ca. 100 m² bzw. ca. 0,5 – 0,6 Mio. €. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 715 m² / 1.000 EW wird zwar ein mit Bezug auf das Stadtgebiet hoher Wert erreicht, allerdings relativiert sich dieser Wert wenn berücksichtigt wird, dass Aken als Grundzentrum auch einen Versorgungsauftrag für das dünn besiedelte Umland zu übernehmen hat. Gem. sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge (S. 21) kann das Grundzentrum auf ein Potenzial von 12.160 Einwohnern zurückgreifen, so dass die Ausstattungskennziffer dann nur noch rd. 444 / 1.000 EW beträgt und damit nur leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 427 m² liegt. ¹⁸ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in den errechneten Wert für Aken alle Betriebe (inkl. Getränkemärkte und Lebensmittelhandwerk einfließen, während der vom EHI veröffentlichte Wert nur Teile des Lebensmitteleinzelhandels abbildet (siehe Ausführungen in Fußnote 18).

Mit Bezug auf die Entwicklung der Wettbewerbssituation ist darauf hinzuweisen, dass der Umzug des Lidl-Markts in die Kaiserstraße, im unmittelbaren Umfeld seines bisherigen Standortes, abgeschlossen ist. Im Zuge der Verlagerung wurde auch die Verkaufsfläche vergrößert. Weiterhin wurde nach Auskunft der Stadt Aken auch die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes durch eine interne Umstrukturierung ausgebaut. Nach Angaben der Stadtverwaltung Aken (Elbe) bestehen darüber hinaus im Stadtgebiet aber keine weiteren konkreten Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben im Nahrungs- und Genussmittelsektor. ¹⁹

In räumlicher Hinsicht bleibt festzuhalten, dass vier von fünf Lebensmittelmärkten um die Innenstadt gruppiert sind, jedoch nur ein Markt (Aldi) im östlichen Stadtgebiet. Insbesondere im Süden und Westen des Stadtgebietes besteht auch eine Konzentration von Lebensmitteldiscountern, deren fußläufige Einzugsgebiete sich überschneiden.

In der Gesamtbetrachtung ist die **Wettbewerbsintensität** für den erweiterten Aldi-Markt in Aken bereits als hoch einzustufen. So sind neben dem Untersuchungsobjekt insgesamt drei weitere Lebensmitteldiscounter (Systemwettbewerber) etabliert, wobei insbesondere Lidl aufgrund der Modernisierung als leistungsfähiger Wettbewerber hervorzuheben ist.

In **Zone II** wurde zudem eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² erfasst. Der Umsatz im Lebensmittelbereich beläuft sich auf rd. 4,4 Mio. €. ²⁰

¹⁶ Um Nonfoodanteile bereinigter Umsatz.

¹⁷ In der Akener Altstadt sind ausschließlich kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie ein Kiosk ansässig.

¹⁸ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2014, S. 91 (ohne Spezialanbieter wie Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bioläden usw.; inkl. Nonfoodanteile).

¹⁹ Telefonische Auskunft des Stadtplanungsamtes.

²⁰ Um Nonfoodanteile bereinigter Umsatz.

V. Auswirkungsanalyse

1. Umsatzerwartung des erweiterten Lebensmittelmarktes

Im Vorfeld der Bestimmung möglicher wirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters ist es erforderlich, dessen Umsatzleistung zu ermitteln. Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes 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 Zonen des Einzugsgebietes.²¹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge 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.

Tabelle 3: Umsatzprognose des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	12,6	20 – 25	2,8	0,7	3,5	70
Zone II	7,0	10 – 15	0,9	0,2	1,1	22
Einzugsgebiet	19,6	19	3,7	0,9	4,6	92
Streuumsätze			0,4	0,1	0,5	8
Insgesamt			4,1	1,0	5,1	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m² VK wird für den Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Umsatz von rd. 4,1 Mio. € prognostiziert. Zusätzlich wird bei Lebensmitteldiscountern ein Teil des Umsatzes (ca. 20 %) mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. So lässt sich für den Aldi Lebensmitteldiscounter ein Gesamtumsatz von über 5,1 Mio. € ermitteln.

²¹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

2. Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen 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 Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort „Dessauer Chaussee“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Aldi Lebensmitteldiscounter wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.000 m² eine Umsatzleistung von ca. 5,1 Mio. € erzielen, wobei ca. 4,1 Mio. € dem Lebensmittelbereich zuzuordnen sind.
- /// Es ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass der Anbieter Aldi bereits seit mehreren Jahren am Standort „Dessauer Chaussee“ auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 775 m² ansässig ist. Der bestehende Markt erwirtschaftet aus gutachterlicher Einschätzung eine Umsatzleistung von insgesamt 3,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standortbereich „Dessauer Chaussee“ in Aken (Elbe) generiert und auch weiterhin gebunden werden.
- /// Die Bewertung der möglicherweise ausgelösten städtebaulichen Beeinträchtigungen des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Analyse das Vorhaben der Fa. Aldi mit rd. 1.000 m² 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 Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.
- /// Weiterhin wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Erweiterung eine Erhöhung der Kaufkraftbindung nicht eintreten wird.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen zu erwarten:

		in Mio. €
Lebensmittelbereich	/// Umsatzbindung durch den Bestandsmarkt im Lebensmittelbereich	2,8
	/// Umsatzumverteilung gegenüber Anbietern im ZVB Innenstadt	< 0,1
	/// Umsatzumverteilung gegenüber sonstigen Anbietern in Zone I	1,0 – 1,1
	/// Umsatzumverteilung gegenüber Anbietern in Zone II	0,2
	/// Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	4,1
Nichtlebensmittelbereich	/// Kaufkraftbindung des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,7
	/// Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum	0,3
	/// Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,0
	/// Umsatz insgesamt	5,1

GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Aus dem Ergebnis der Modellrechnung zur Umsatzumverteilung lassen sich folgende wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens ableiten:

- /// Die Erweiterung wird Umsatzumverteilungen auf Wettbewerber im Stadtgebiet auslösen. Im zentralen Versorgungsbereich „Aken Altstadt“ sind neben kleineren Betrieben des Lebensmittelhandwerks aber keine Systemwettbewerber angesiedelt. Die Umverteilung liegt daher mit weit unter 0,1 Mio. € auf einem sehr niedrigen Niveau. Hier wird eine rechnerische Umverteilungsquote von nur rd. 1 – 2 % erwartet. Damit wird es zwar zu Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich kommen, eine Beeinträchtigung der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches kann aber auf jeden Fall ausgeschlossen werden. Mit dem Vorhaben wird also die Versorgungsfunktion, welche schwerpunktmäßig bei innenstadtrelevanten Sortimenten liegt, nicht tangiert.
- /// Im Naheinzugsgebiet (Zone I) des erweiterten Aldi Marktes sind mit drei Lebensmittel-discountern (Lidl, Netto, NP) und einem Supermarkt weitere Wettbewerber im Lebensmittelbereich vorhanden. Die Umverteilungsquote liegt in diesem Bereich bei rd. 7 %. Die Umsatzumverteilung wird sich auf mehrere Betriebe verteilen. Betriebsschließungen können ausgeschlossen werden. Damit wird es nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung in Aken kommen. In Zone II werden ca. 0,2 Mio. € umverteilt. Die Quote liegt hier bei rd. 4 – 5 %.²² Auch angesichts der großen Entfernung von

²² Bei den gegenüber 2015 leicht höheren Umverteilungsquoten handelt sich um rein statistische Effekte, die in der etwas höheren Umsatzeinschätzung begründet liegen. Durch die aktualisierten Kaufkraftwerte ergibt sich bei gleichem Marktanteil ein höherer Umsatz für den erweiterten Aldi-Markt. Es ist zu berücksichtigen, dass die anderen Lebensmittelmärkte auch an dem höheren Kaufkraftpotenzial partizipieren können.

6 – 7 km werden insbesondere in Osternienburg, wo zwei strukturprägende Nahversorger angesiedelt sind, Beeinträchtigungen auszuschließen sein.

- Die Umverteilungseffekte des geplanten Erweiterungsvorhabens im Bereich der Non-food-Sortimente sind aufgrund ihrer geringen Größenordnung (rd. 0,3 Mio.) und ihrer Aufteilung auf zahlreiche unterschiedliche Sortimente, als städtebaulich nicht relevant zu bewerten. Auch im Einzelfall werden hier keine Auswirkungen nachweisbar sein.

3. Raumordnerische Bewertung

Die Erweiterung und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Lebensmittel-discounters sind auch vor dem Hintergrund raumordnerischer Zielsetzungen zu beurteilen. In diesem Zusammenhang sind v. a. die im Kapitel 2.3 des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 definierten Ziele der Landesplanung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 2.1).

Bei der Stadt Aken (Elbe) handelt es sich zwar nicht um einen Zentralen Ort der oberen oder mittleren Stufe, jedoch um ein **Grundzentrum**. Gemäß Z 52 ist 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, auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Demnach dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung, wenn deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst. In der Begründung heißt es hierzu:

„Abweichend von Z 46, welches die Standortkonzentration des großflächigen Einzelhandels auf Ober- und Mittelzentren beschränkt, können Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, die ausschließlich der Grundversorgung dienen in Grundzentren zugelassen werden. Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen. Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können. Bei der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für die Grundversorgung müssen negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren ausgeschlossen werden.“

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung ist das Vorhaben wie folgt zu bewerten:

- Das Vorhaben – die Erweiterung des bestehenden Aldi Marktes in Aken (Elbe) – dient ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner im Stadtgebiet. Das Einzugsgebiet

des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geografischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwar über das Stadtgebiet von Aken (Elbe), aber nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (= Versorgungsbereich; vgl. Karte 5), hinausreichen.

- /// Das Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie die Mittelzentren Bernburg und Köthen werden von der geplanten Erweiterung nicht tangiert. Sie verfügen über ein breites Angebot im Lebensmitteleinzelhandel, u. a. auch Aldi-Märkte, so dass keine Auswirkungen nachweisbar sein werden.
- /// Auch hinsichtlich seines Warenangebotes dient das Vorhaben ausschließlich der Nahversorgung. So umfasst – mit Ausnahme sog. Aktionswaren – das Sortiment ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogerieartikel, also nahversorgungsrelevante Sortimente.
- /// Der Projektstandort des zur Erweiterung vorgesehenen Aldi Marktes liegt in integrierter Lage. Er übernimmt Grund- und Nahversorgungsfunktionen der Wohnbevölkerung für den östlichen Bereich der Kernstadt von Aken (Elbe) mit verdichteten Wohngebieten. Darüber hinaus ist der Aldi Markt an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden und auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung des Aldi Marktes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen. Weder werden zentrale Versorgungsbereich noch die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet wesentlich beeinträchtigt. Auch die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden vollumfänglich erfüllt.

VI. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Die MMM Vermögensverwaltungsgesellschaft Objekt Aken UG & Co KG aus Mainz beabsichtigt, den an der Dessauer Chaussee in Aken (Elbe) ansässigen Aldi Lebensmitteldiscounter zu erweitern. Es ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 775 m² auf ca. 1.000 m² vorgesehen. Ziel der Fa. Aldi ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu steigern. Die Untersuchungen zu den wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen dieser Maßnahme kommen zu folgenden Ergebnissen:

- /// Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Aldi-Marktes kann aus städtebaulicher Sicht als integriert eingestuft werden. Für das östliche Kernstadtgebiet, insbesondere das angrenzende verdichtete Wohnquartier, übernimmt der Markt eine fußläufige Nahversorgungsfunktion im Sinne einer Nahversorgungslage für diesen Stadtteil, der sich auch siedlungsstrukturell (Plattenbauten) von den übrigen Stadtbereichen hervorhebt. Im fußläufigen Bereich (ca. 500 m-Radius) stellt, der Markt die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit für rd. 19 – 20 % der Wohnbevölkerung Akens dar (rd. 1.470 Einwohner). Dies gilt nicht zuletzt auch noch für die weiter Östlich wohnende Bevölkerung. Positiv hervorzuheben ist die Anbindung an das Netz des ÖPNV und die Einbindung des Standortes in das Fuß- und Radwegenetz.
- /// Der Aldi Lebensmitteldiscounter kann nach realisierter Erweiterung ein Einzugsgebiet erschließen, in dem gegenwärtig ca. 11.800 Menschen leben. Es umfasst das Stadtgebiet von Aken sowie Teile der benachbarten Einheitsgemeinden Osternienburger Land und Barby. Innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes beläuft sich das Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor insgesamt auf ca. 19,6 Mio. €.
- /// Die Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Akener Stadtgebiet ist als vergleichsweise hoch einzustufen. So sind in Aken derzeit drei weitere betriebstypengleiche Wettbewerber (= Lebensmitteldiscounter) sowie ein Supermarkt ansässig. Die Verkaufsfläche aller Lebensmittelanbieter in Aken beläuft sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf ca. 5.400 m² auf der im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Umsatz von ca. 18,0 Mio. € erwirtschaftet wurde (inkl. bestehendem Aldi Lebensmitteldiscounter). In räumlicher Hinsicht konzentriert sich das Versorgungsangebot v. a. mit Bezug auf die in Aken angesiedelten Lebensmitteldiscounter auf den südlichen und westlichen Bereich der Kernstadt. Im Osten besteht hingegen mit Aldi nur ein Nahversorger.
- /// Im Naheinzugsgebiet (Zone I) des erweiterten Marktes werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. ca. 7 % ausgelöst; in Zone II rd. 4 – 5 %. Gegenüber

dem zentralen Versorgungsbereich in der Altstadt liegen die Umverteilungsquoten lediglich bei 1 – 2 %. Somit sind zwar Umsatzverluste und damit wettbewerbliche Effekte zu erwarten, diese werden jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet bzw. im Einzugsgebiet führen. Insbesondere der zentrale Versorgungsbereich wird durch die Modernisierung eines heute bereits bestehenden Marktes in seiner Funktion bzw. seiner Entwicklung nicht behindert.

- Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden in vollem Umfang erfüllt. So handelt es sich bei dem Standort um einen integrierten Standort im Grundzentrum, der ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner im Verflechtungs- bzw. Versorgungsbereich des Grundzentrums Aken (Elbe) dient. Der Verflechtungsbereich des Grundzentrums wird somit nicht überschritten. Ebenfalls ist das Warenangebot des erweiterten Aldi Marktes ausschließlich auf die Grundversorgung, d. h. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere Lebensmittel, Drogeriewaren) i. S. von Z 52 ausgerichtet. Weder in Aken (Elbe) noch in den benachbarten Zentralen Orten sind Umsatzumverteilungen zu erwarten, die zu einer Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung führen werden. Der Standort liegt zudem im abgegrenzten Grundzentrum gemäß Sachlichem Teilplan „Daseinsvorsorge“ in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.
- Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Standort auch im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten an das ÖPNV-Netz durch Bushaltestellen angebunden ist.

Es bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden.

Verzeichnisse		Seite
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Aken (Elbe) und Lage des Untersuchungsstandortes	10
Karte 2:	Lageplan des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters in Aken, Dessauer Chaussee	11
Karte 3:	Mikrostandort „Dessauer Chaussee“	19
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters in Aken (Elbe)	21
Karte 5:	Einwohnerpotenzial (schwarze Linie) und Versorgungsbereich < 15 min. MIV (grün) der Grundzentralen Versorgungskerne	23
Karte 6:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (Zone I)	26
Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	13
Tabelle 2:	Einwohner im Einzugsgebiet des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters in Aken (Elbe)	22
Tabelle 3:	Umsatzprognose des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters	28