

Wissen schafft Zukunft.

Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen der Erweiterung des Einkaufszentrums BiTZ

26. Februar 2014

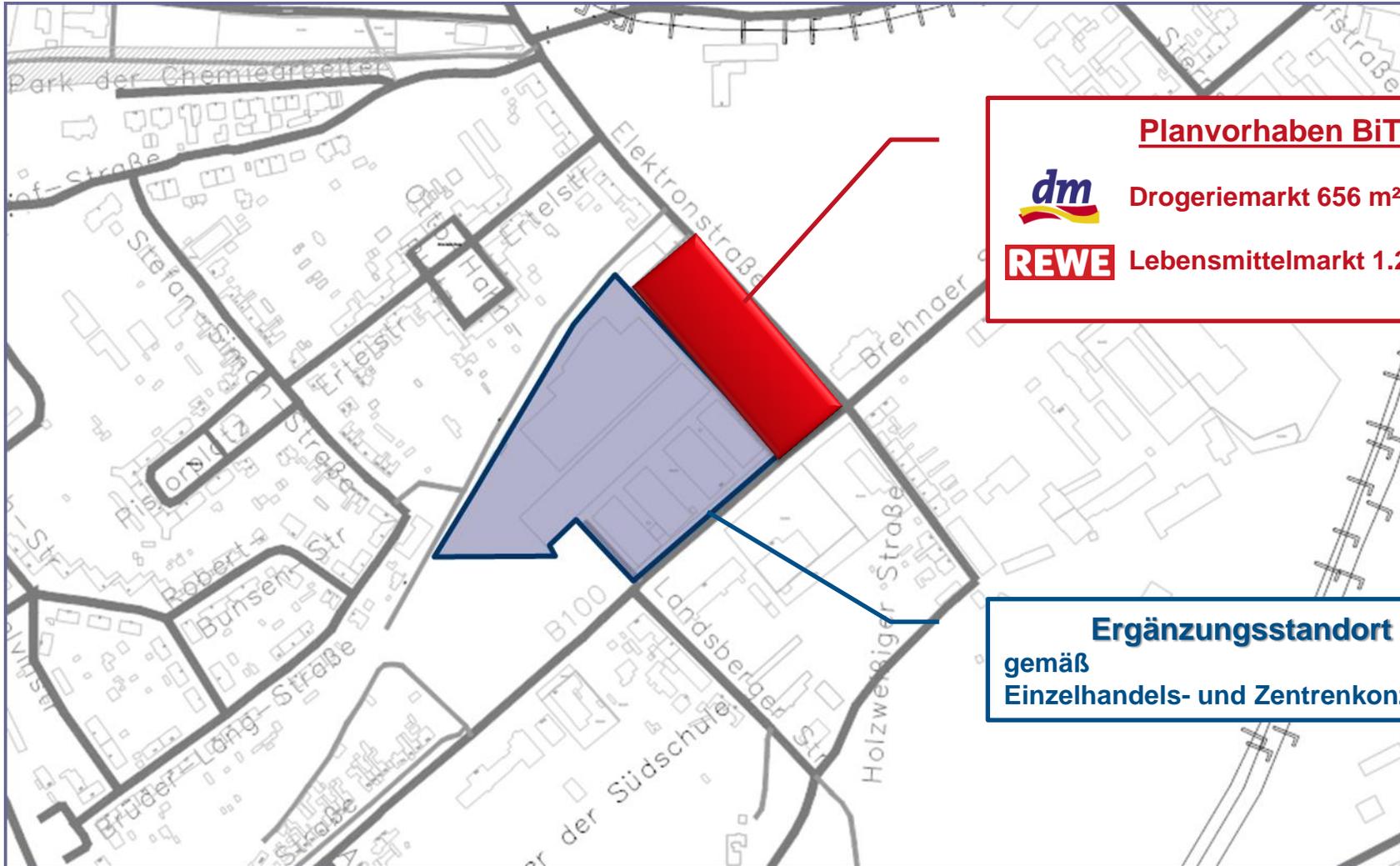
von
BBE Handelsberatung GmbH
Dr. Ulrich Kollatz
Richard Engel



BBE
Handelsberatung

**A-Zentrum mit
Goitzsche-Arkaden**

C-Zentrum Holzweißig



Planvorhaben BITZ



Drogeriemarkt 656 m² VKF

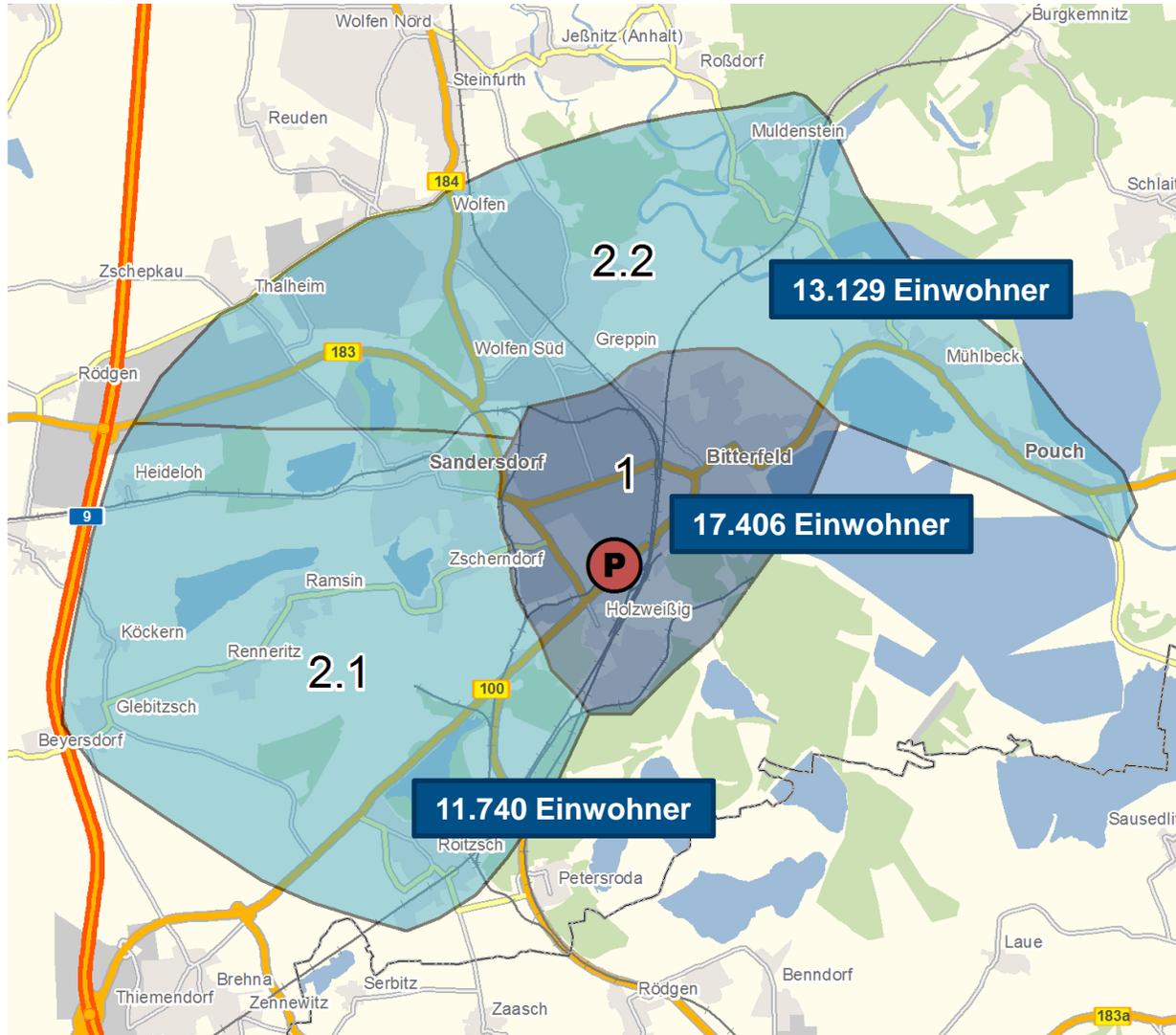


Lebensmittelmarkt 1.242 m² VKF

Ergänzungsstandort BITZ

gemäß
Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009

Potenzielles Einzugsgebiet in differenzierter Ausprägung!



- P** Projektstandort
- Kerneinzugsgebiet - Zone 1
- erweitertes Einzugsgebiet - Zonen 2.1 & 2.2

$\Sigma 42.275$
Einwohner im Einzugsgebiet

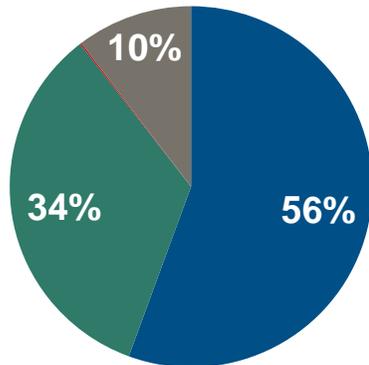


0 800 1.600 3.200 Meter

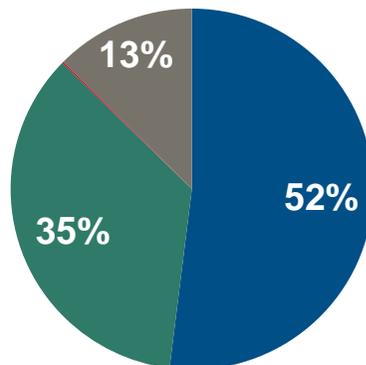
Aktuelle Angebotsstrukturen und Nachfragebindung!

Lebensmittelsortiment

Verkaufsfläche
21.597 m²

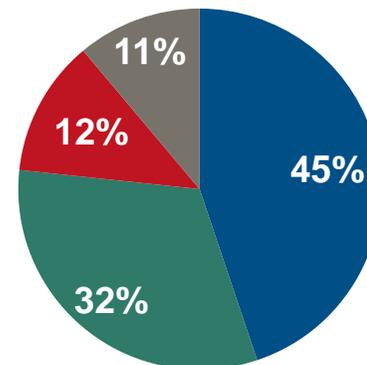


Umsatz
ca. 74,0 Mio. €

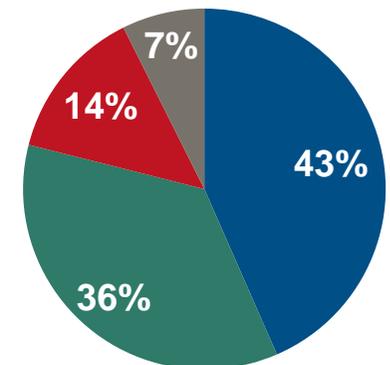


Drogeriesortiment

Verkaufsfläche
3.110 m²



Umsatz
ca. 10,5 Mio. €



■ Supermärkte / Discounter ■ Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser ■ Drogerien / Drogeriemärkte ■ sonstige Fachgeschäfte

**Nachfragepotenzial
im Einzugsgebiet:**

60,7 Mio. €

11,3 Mio. €

**Kaufkraftbindung
im Einzugsgebiet:**

118,5%



aktueller Einzelhandelsbesatz



90,8%

128,8%



zzgl. Goitzsche-Arkaden



124,5%

Hoher Flächenbesatz durch Lebensmittelmärkte!

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	26.898	22.100.000	822	2.996	274	100
Einzugsgebiet gesamt	42.275	19	14.823	780	2.225	351	128
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	1.904	9.800.000	5.147	42.324	122	100
Einzugsgebiet gesamt	42.275	2	11.560	5.780	21.138	273	225
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	80.585.700	28.802	31.900.000	1.108	2.798	396	100
Einzugsgebiet gesamt	42.275	21	26.383	1.256	2.013	624	158

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

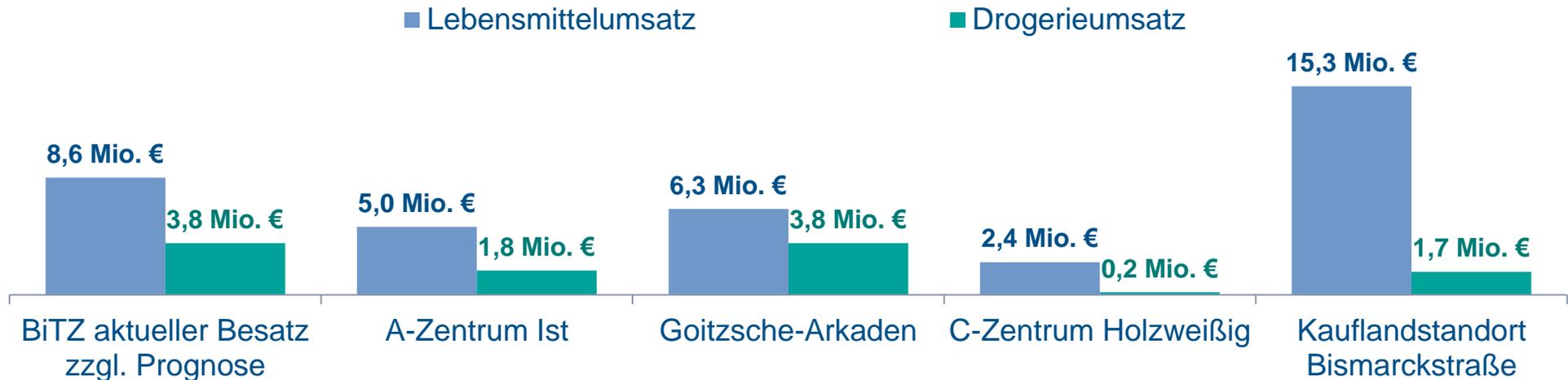
²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Umsatzerwartung des Planvorhabens BiTZ!

Umsatzprognose Planvorhaben BiTZ nach Sortimenten:

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung	Umsatzanteile		
				LM	Drogerie	sonst.
Lebensmittelmarkt	1.242 m ²	3.600 €/m ²	4.500 T€	3.830 T€	360 T€	310 T€
Drogeriemarkt	656 m ²	5.300 €/m ²	3.500 T€	250 T€	2.630 T€	620 T€
Planvorhaben gesamt	1.898 m²		8.000 T€	4.080 T€	2.990 T€	930 T€

Umsatzprognose Planvorhaben BiTZ im Standortvergleich:



Umverteilungseffekte entlang der B 100!

zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz Lebensmittel & Drogerie	Umsatzumverteilung durch Lebensmittelmarkt		Umsatzumverteilung durch Drogeriemarkt		Umsatzumverteilung durch Planvorhaben gesamt		Anteil Planumsatz
Projektstandort BITZ	5,3 Mio. €	3,0%	0,16 Mio. €	1,0%	0,05 Mio. €	4,0%	0,21 Mio. €	2,6%
A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld - aktueller Besatz	6,7 Mio. €	3,0%	0,20 Mio. €	8,0%	0,54 Mio. €	11,0%	0,74 Mio. €	9,3%
A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld - Goitzsche-Arkaden	10,0 Mio. €	10,0%	1,00 Mio. €	12,0%	1,20 Mio. €	21,9%	2,20 Mio. €	27,5%
B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße	2,4 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%
B-Zentrum Wolfen-Nord	9,7 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	1,0%	0,09 Mio. €	0,9%	0,09 Mio. €	1,1%
C-Zentrum Holzweißig	2,6 Mio. €	13,0%	0,34 Mio. €	1,5%	0,04 Mio. €	14,8%	0,38 Mio. €	4,8%
Nahversorgungslage Leipziger Straße	1,9 Mio. €	9,0%	0,17 Mio. €	0,5%	0,01 Mio. €	9,4%	0,18 Mio. €	2,3%
Nahversorgungslage Friedensstraße	2,9 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%
Nahversorgungslage Auenstraße	2,4 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%
Kaufland-Standort Bismarckstraße	16,9 Mio. €	9,5%	1,61 Mio. €	3,0%	0,50 Mio. €	12,5%	2,11 Mio. €	26,4%
real-Standort, Anhaltstraße	14,6 Mio. €	2,5%	0,37 Mio. €	2,0%	0,29 Mio. €	4,5%	0,66 Mio. €	8,3%
Penny, Wittenberger Straße	2,6 Mio. €	1,5%	0,04 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	1,5%	0,04 Mio. €	0,5%
sonstige Standorte Bitterfeld	9,1 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,0%
Anbieter Sandersdorf	8,7 Mio. €	2,0%	0,17 Mio. €	1,0%	0,09 Mio. €	3,0%	0,26 Mio. €	3,3%
Anbieter Muldestausee	8,3 Mio. €	0,5%	0,04 Mio. €	0,0%	0,00 Mio. €	0,5%	0,04 Mio. €	0,5%
Umsatzumverteilung durch Planvorhaben			4,10 Mio. €		2,81 Mio. €		6,91 Mio. €	86,4%
zusätzliche Streuumsätze (ca. 2%)			0,09 Mio. €		0,07 Mio. €		0,16 Mio. €	2,0%
sonstige Non-Food-Umsätze			0,31 Mio. €		0,62 Mio. €		0,93 Mio. €	11,6%
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			4,50 Mio. €		3,50 Mio. €		8,00 Mio. €	100,0%

Berechnung: BBE Handelsberatung, Februar 2014

ca. 37% des Planumsatzes resultieren aus Umverteilungseffekten gegenüber dem A-Zentrum!

Bewertung in Anlehnung an aktuelle Rechtsprechung gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12. 2009 (BVerwG 4 C 2.08)

„Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände.“

- ✘ Hoher Kaufkraftabzug gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen A-Zentrum und C-Zentrum Holzweißig
- ✘ Geringe Entfernung des Planvorhabens BiTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum ca. 1.600 m, C-Zentrum ca. 1.800 m)
- ✘ Ausrichtung des Planvorhabens BiTZ auf Frequenzbringer / Magnetbetriebe der zentralen Versorgungsbereiche
- ✘ Stärkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
- ✘ Existenzielle Gefährdung der Magnetanbieter im A-Zentrum - Gefährdung der Funktion als Hauptgeschäftsbereich – keine Perspektive für die Goitzsche-Arkaden bei Realisierung des Planvorhabens BiTZ
- ✘ Existenzielle Gefährdung des C-Zentrums Holzweißig
- ✘ weitere städtebauliche Relevanz durch wettbewerbliche Auswirkungen gegenüber der Nahversorgungslage Leipziger Straße und dem Ergänzungsstandort Kaufland / Bismarckstraße
- ✘ raumordnerische Ziele einer Zentrenstärkung sowie einer verbrauchernahen Versorgung gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 nicht erfüllt
- ✘ Planvorhaben BiTZ nicht mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar