

Auswirkungsanalyse

zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Standortverlagerung des Kaufland- Verbrauchermarktes im Ortsteil Wolfen

für die

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachbereich Stadtentwicklung
OT Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz
(Projektleitung)
Richard Engel, Humangeographie M.Sc.

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 5. November 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Projektplanung und Projektdaten.....	6
3. Makrostandort Bitterfeld-Wolfen	8
4. Mesostandort - Ortsteil Wolfen	12
5. Mikrostandortanalyse	15
5.1. Aktueller Standort und Versorgungsfunktion	15
5.2. Verlagerungsstandort „Festwiese“ (Verbindungsstraße/ Straße der Chemiewerker).....	16
5.3. Verlagerungsstandort Krondorfer Straße/ Verbindungsstraße.....	18
6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	20
7. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet	24
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	29
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3	29
8.2. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010	31
8.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen.....	32
9. Auswirkungsanalyse.....	34
9.1. Umsatzprognose.....	34
9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	36
9.3. Bewertung städtebaulicher Auswirkungen an den Alternativstandorten des Planvorhabens - Ableitung einer städtebaulichen Standortempfehlung.....	39
9.4. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	45
9.5. Einbindung der Verlagerungsvorhaben in die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen.....	46
10. Fazit	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fotoaufnahmen des Bestandsstandortes und potenzieller Verlagerungsstandorte	7
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2013	10
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013.....	12
Abbildung 4: Ansichten zum Standortumfeld „Festwiese“.....	16
Abbildung 5: Ansichten zum Standortumfeld Krondorfer Straße	18
Abbildung 6: Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet	27
Abbildung 7: Prüfungsverfahren zu Einzelhandelsgroßprojekten	30
Abbildung 8: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen	32
Abbildung 9: Städtebauliche Bewertung der Alternativstandorte	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Bitterfeld-Wolfen	9
Tabelle 2: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet Standort Festwiese	22
Tabelle 3: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet Standort Krondorfer Straße	23
Tabelle 4: Sortimentsspezifische Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet nach Betriebsformen	25
Tabelle 5: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen	25
Tabelle 6: Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet differenziert nach Standorten	28
Tabelle 7: Umsatzprognose des Kaufland-Planvorhabens.....	34
Tabelle 8: Kundenbindung und Umsatzherkunft für die Sortimente Food & Nonfood I am Planstandort Krondorfer Straße / Verbindungsstraße.....	35
Tabelle 9: Kundenbindung und Umsatzherkunft für die Sortimente Food & Nonfood I am Planstandort Festwiese	35
Tabelle 10: Umsatzumverteilungseffekte am Planstandort „Krondorfer Straße / Umgehungsstraße“.....	36
Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte am Planstandort „Festwiese“	38
Tabelle 12: Bewertungsprofil städtebaulicher Kriterien am Planstandort „Festwiese“.....	41
Tabelle 13: Bewertungsprofil städtebaulicher Kriterien am Planstandort „Krondorfer Straße“	42

Kartenverzeichnis

Karte 1: Aktueller Standort Kaufland und Standortoptionen zur Verlagerung.....	6
Karte 2: Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen	8
Karte 3: Mikrostandort des aktuellen Standortes an der Wittener Straße.....	15
Karte 4: Mikrostandort „Festwiese“	17
Karte 5: Mikrostandort Krondorfer Straße	18
Karte 6: Einzugsgebiet des Planvorhabens Verlagerungsstandort „Festwiese“	21
Karte 7: Einzugsgebiet des Planvorhabens Verlagerungsstandort Krondorfer Straße.....	23
Karte 8: Übersicht Angebotsstrukturen im Umfeld der Projektstandorte	24

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beauftragte die BBE Handelsberatung GmbH mit einer gutachterlichen Bewertung potenzieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen der geplanten Verlagerung eines Kaufland-Verbrauchermarkts.

Die Firma Kaufland ist gegenwärtig am Standort Wittener Straße in Wolfen-Nord mit einem Verbrauchermarkt vertreten. Der Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von 4.670 m². In den letzten Jahren ist im Umfeld des Einzelhandelsstandortes ein gravierender Bevölkerungsverlust zu verzeichnen, u.a. vor diesem Hintergrund plant die Firma Kaufland eine Verlagerung ihres Standortes. Im Zuge der Verlagerung ist eine Verkaufsflächenreduzierung auf zukünftig 3.500 m² für den Kaufland-Verbrauchermarkt mit einer Vorkassenzone von 250 m² geplant.

Von der Firma Kaufland wurden für den neuen Standort zwei Optionen ausgewählt. Zum einen ist dies der Standort Festwiese, am Kreuzungsbereich Verbindungstraße / Straße der Chemiearbeiter, und zum anderen der Standort Krondorfer Straße / Verbindungsstraße, welche sich beide im Ortsteil Wolfen befinden.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit 2009 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches die Ziele einer Zentren- und Standortsteuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet klar definiert und dabei den Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung in den Mittelpunkt stellt. Mit diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen somit die Strategie zur Einzelhandelsstandortentwicklung beschlossen, deren Umsetzung für die Erreichung städtebaulicher Ziele notwendig ist.

Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird der gegenwärtige Standort als Ergänzungsstandort eingestuft. Die neuen Standortoptionen sind nicht als Potenzialflächen für Einzelhandelsentwicklung ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen der Standortverlagerung beider Optionen zu untersuchen. Die Ergebnisse sollen eine entscheidungsreife Grundlage für die Genehmigungsbehörden und die politischen Gremien bilden.

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben bestimmt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Es ist daher zu untersuchen, ob mit der geplanten Verlagerung des bestehenden Marktes schädliche Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf die B-Zentren Wolfen-Nord und Wolfen, Leipziger Straße sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung einhergehen.

Die BBE Handelsberatung legt nachfolgend eine umfassende Auswirkungsanalyse vor. Auf Basis der bestehenden, relevanten Angebots- und Nachfragesituation sowie der prognostizierten Umsatzerwartung des Planvorhabens können die Auswirkungen auf Kaufkraftströme und folglich die funktionalen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen dargestellt werden. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung erarbeitet.

Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Stadt Bitterfeld-Wolfen vor, insbesondere im Ortsteil Wolfen (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche Angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie sind die beiden alternativen Mikrostandorte unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet können die beiden Standorte mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt erschließen?
- Welche Wechselwirkungen bestehen zwischen den Standortoptionen und den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009?

Auswirkungsanalyse - Standortverlagerung Kaufland innerhalb von Wolfen

- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen sind insbesondere auf die zentrale Versorgungsbereiche B-Zentrum Wolfen-Nord und B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße zu erwarten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Vorhabenstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

2. Projektplanung und Projektdaten

Die Firma Kaufland möchte den bestehenden Verbrauchermarkt von der Wittener Straße in Wolfen-Nord verlagern. Der jetzige Standort verfügt über eine Verkaufsfläche von 4.670 m² zuzüglich einer ca. 2.190 m² großen Vorkassenzonen. In der Vorkassenzonen sind mit dem Textildiscounter Kik, dem Kinderbekleidungsfachgeschäft Ernsting's Family sowie Mayers Markenschuhe Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment die Hauptmieter. Mit einem Bäcker und einem Fleischer befinden sich auch zwei Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk am Standort. Eine frühere Apotheke steht mittlerweile leer.

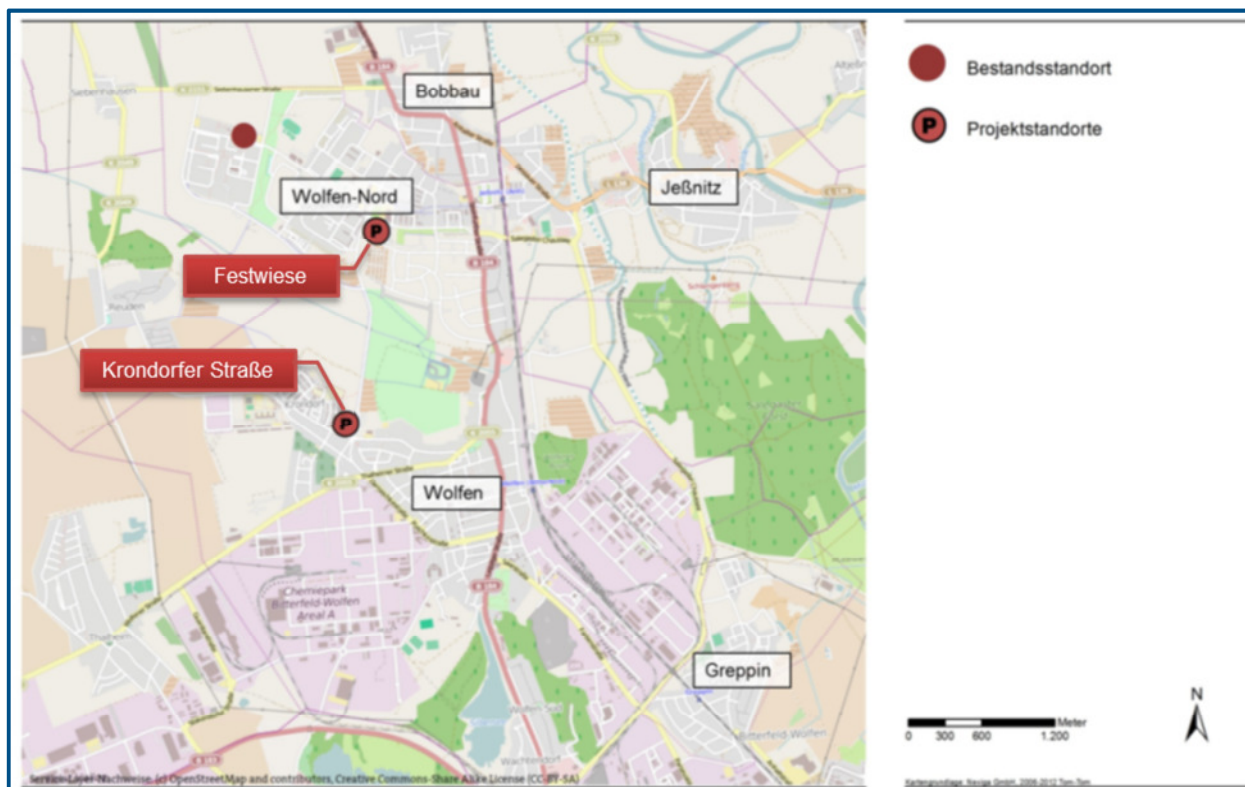
Vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in Wolfen soll der neue Markt mit einer Verkaufsfläche von lediglich 3.500 m² und einer Vorkassenzonen von 250 m² Verkaufsfläche konzipiert werden.

Bei einer Verkaufsflächenreduzierung des Kaufland-Verbrauchermarktes um 1.170 m² wird sich nach gutachterlicher Einschätzung auf Basis vergleichbarer Kaufland-Märkte und nach Angaben des Auftraggebers die Angebotskonzeption verändern, mit stärkerer Gewichtung im Lebensmittelbereich.

Für das vorliegende Gutachten ist zu differenzieren zwischen dem Food-Bereich (Lebensmittel), dem Nonfood I-Bereich (Drogeriesortimente und Heimtiernahrung als integrierte nahversorgungsrelevante Sortimente) und dem Nonfood II-Bereich (sonstige Nonfood-Sortimente). Die Verkaufsflächenreduzierung wird sich verstärkt auf die Nonfood II-Sortimente auswirken, während Food- und Nonfood I-Sortimente im relativen Verkaufsflächen- und Umsatzanteil eine Stärkung erfahren (vgl. zur Umsatzentwicklung Ausführungen im Abschnitt 9.1).

Von der Firma Kaufland wurden für den neuen Standort zwei Optionen ausgewählt. Zum einen ist dies der Standort Festwiese, Verbindungsstraße / Straße der Chemiearbeiter in Wolfen-Nord und zum anderen der Standort Krondorfer Straße / Verbindungsstraße in Wolfen.

Karte 1: Aktueller Standort Kaufland und Standortoptionen zur Verlagerung



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Auswirkungsanalyse - Standortverlagerung Kaufland innerhalb von Wolfen

Folgende Fotoaufnahmen geben einen Eindruck vom Bestandsstandort und den beiden Planstandorten.

Abbildung 1: Fotoaufnahmen des Bestandsstandortes und potenzieller Verlagerungsstandorte



Kaufland, Wittener Straße



Potenzieller Standort Krondorfer Straße



Potenzieller Standort Festwiese Wolfen-Nord

Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2014

Das Verlagerungsvorhaben konzentriert sich nach aktuellem Stand ausschließlich auf den Verbrauchermarkt. Dabei ist festzuhalten, dass das nachfolgende Gutachten von einem Ausschluss der Nachnutzung des Verbrauchermarktes am Bestandsstandort¹ ausgeht. Ohne Magnetanbieter ist mittelfristig aber auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtstandortes kaum gegeben, eine Aufgabe des Gesamtstandortes ist aus gutachterlicher Sicht zu erwarten. Diese wahrscheinliche Entwicklung ist derzeit weder zeitlich konkret absehbar, noch hinsichtlich der Standortwechsel der weiteren Anbieter zu bewerten. Im Rahmen des Gutachtens wird zunächst von einem Fortbestand dieser weiteren Anbieter ausgegangen, für die Bewertung und Entscheidungsfindung der Verbrauchermarkt-Verlagerung ist diese Fragestellung ohnehin nicht relevant.

Abgeleitet aus Größendimensionierung und Angebotskonzeption des Planvorhabens sind demnach folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung alternativer Standortwechsel maßgeblich:

- Umsatzbindung und –herkunft des Planvorhabens differenziert nach den beiden Standortoptionen,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung im örtlichen und regionalen Wettbewerb,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil Wolfen,
- Einbindung in die Versorgungsfunktionen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009.

¹ Der Bestandsstandort befindet sich im Eigentum der Fa. Kaufland, ein Ausschluss der Nachnutzung ist folglich durchsetzbar und bedarf einer entsprechenden Regelung.

3. Makrostandort Bitterfeld-Wolfen

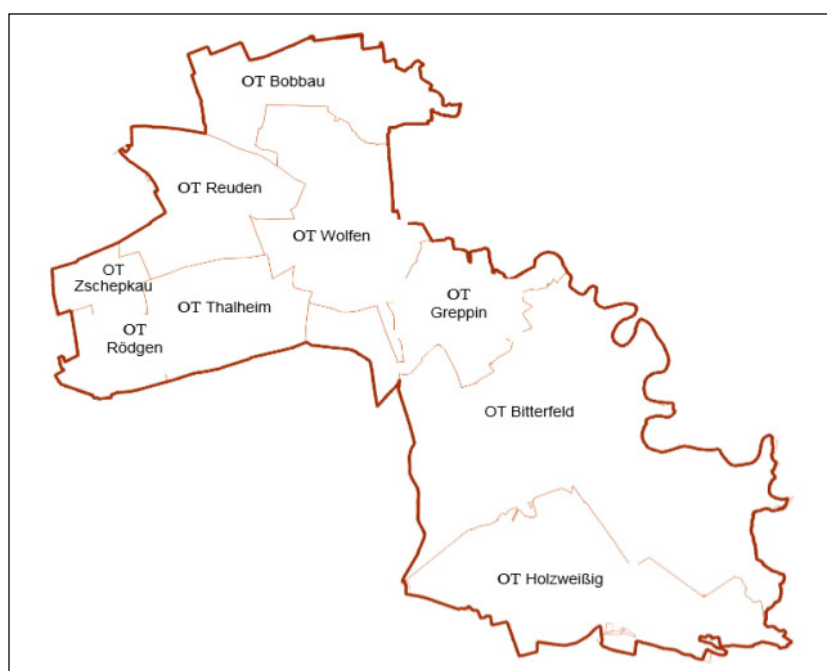
Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten von Bitterfeld-Wolfen.

Zur grundsätzlichen Einordnung des Untersuchungsstandorts und des Planvorhabens erfolgt zunächst eine kurze Übersicht zu Rahmenbedingungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und den Prämissen der Einzelhandelsentwicklung.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt im östlichen Teilbereich des Landes Sachsen-Anhalt, im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Sie liegt etwa 32 km nordöstlich von Halle (Saale) und etwa 37 km nördlich von Leipzig, die Landeshauptstadt Magdeburg ist ca. 90 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Östlich angrenzend an das Stadtgebiet befindet sich der Goitzsche-See.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen entstand am 01. Juli 2007 aus der Fusion der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim. Zum 01. September 2009 wurde die Nachbargemeinde Bobbau eingemeindet. Die folgende Karte 2 gibt einen Überblick zur Lage der Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen.

Karte 2: Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen



Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen 2013

Der Bestandsstandort des Kaufland-Verbrauchermarktes und auch die alternativen Planstandorte befinden sich im Ortsteil Wolfen und gehören somit zum nördlichen Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen.

Die Bundesstraße B184, welche in Nord-Süd-Richtung durch den Ortsteil Wolfen führt, ist eine der maßgeblichen regionalen Verkehrsachsen der Stadt (vgl. Aussagen zum Mesostandort).

Landesplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen.² Nach den Grundsätzen der Landesplanung soll die Versorgung der Bevölkerung in Mittelzentren des Landes Sachsen-Anhalt durch eine entsprechende Vielfalt von Betriebsformen und -typen gesichert und gestärkt werden, zukünftig soll sich die weitere Einzelhandelsentwicklung aber bevorzugt in den zentralen Versorgungsbereichen vollziehen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen besitzt umfassende Potenziale insbesondere als Wirtschaftsstandort, sie zählt zu den Vorrangstandorten für landesbedeutsame, große Industrieflächen. Der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen zählt zu den bedeutenden Chemiestandorten Mitteleuropas.

Zudem sollen in Verbindung mit dem Landschaftsschutzgebiet der Goitzsche zukünftig auch stärker touristische Potenziale erschlossen werden.

Als Einzelhandelsstandort besitzt Bitterfeld-Wolfen eine überregionale Bedeutung, die sich in einer aktuellen Zentralitätskennziffer von 117,6³ widerspiegelt. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert der Einzelhandelsstandort Bitterfeld-Wolfen folglich einen entsprechenden Kaufkraftzufluss.

Soziodemographische Daten

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen leben zum 31.12.2013 insgesamt rund 42.300 Einwohner⁴. Bei der Bevölkerungsentwicklung seit der Erhebung des Zensus ging die Einwohnerentwicklung für die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen im Zeitraum vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2013 um 3,6% zurück (vgl. nachfolgende Tabelle).

Diese Entwicklung vollzog sich in den einzelnen Stadtteilen jedoch sehr unterschiedlich. Der Ortsteil Wolfen und das statistische Gebiet Wolfen-Nord im unmittelbaren Umfeld der potenziellen Verlagerungsstandorte weisen starke Rückgänge auf. Andere Ortsteile nahmen nur leicht ab bzw. stagnierten.⁵

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Gebietseinheit	Stadt Bitterfeld-Wolfen		Ortsteil Wolfen		Stat. Gebiet Wolfen-Nord	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2011	43.879	100,0%	19.632	100,0%	9.720	100,0%
2012	42.863	97,7%	18.834	95,9%	9.082	93,4%
2013	42.293	96,4%	18.217	92,8%	8.594	88,4%
Prognose 2025	35.859	81,7%				

Quellen:

Stadt Bitterfeld-Wolfen, Statistischer Jahresbericht 2013; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsprognose

Gemäß der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sinkt die Einwohnerzahl für die Gesamtstadt bis 2025 auf knapp 35.900 Einwohner. Im Zeitraum vom 31.12.2013 bis zum Jahr 2025 entspricht dies einem Rückgang von 14,7%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese aktuellen Prognosewerte auf dem Basisjahr 2008 beruhen, der tatsächliche Rückgang in

² vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.1 Zentrale Orte, Z37

³ Quelle BBE/CIMA/MB-Research Zentralitätskennziffern 2013

⁴ Stadt Bitterfeld-Wolfen, Statistischer Jahresbericht 2013

⁵ Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile 2011 bis 2013: Bitterfeld +0,2%, Bobbau -2,3%, Greppin -3,6%, Holzweißig -1,5%, Thalheim -1,5%, Wolfen -7,2%, Reuden -2,0%, Rödingen -3,3%, Zschepkau +3,8% (Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen)

Auswirkungsanalyse - Standortverlagerung Kaufland innerhalb von Wolfen

Bitterfeld-Wolfen sogar stärker ausfiel. So wurde für Ende 2013 gemäß der Prognose eine Einwohnerzahl von ca. 43.540 erwartet, dieser Prognosewert wurde deutlich unterschritten.⁶

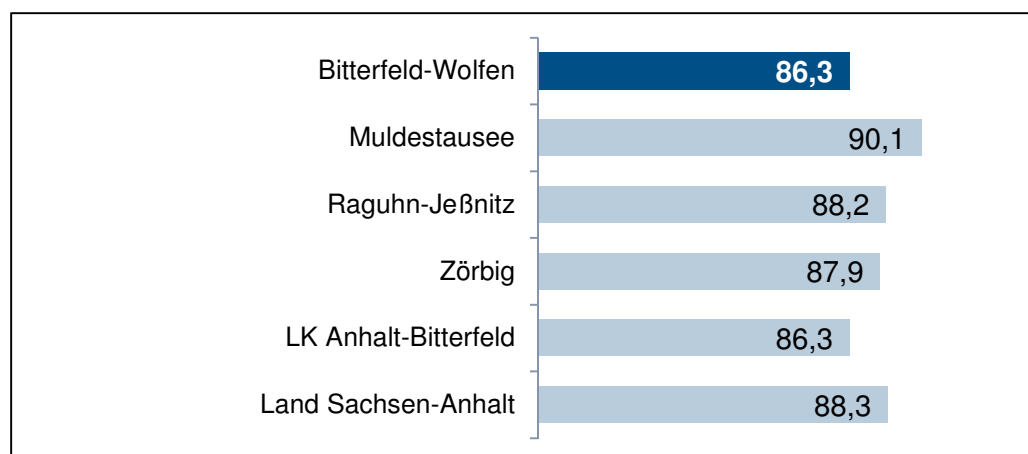
Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Nachfrageentwicklung im Einzelhandel waren u.a. ein maßgeblicher Grund für die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahre 2009.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2013



Quelle: BBE/CIMA/MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erzielt mit 86,3 im regionalen Vergleich mit den unmittelbaren Nachbarkommunen ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau, welches aber dem Durchschnittsniveau des Landkreises Anhalt-Bitterfeld entspricht. Generell gilt jedoch, dass der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex des Landes Sachsen-Anhalt mit 88,3 mehr als 11 Prozentpunkte unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt.

⁶ Die amtliche Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt basiert auf Daten vor Zensus 2011. Eine aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Bitterfeld-Wolfen auf Ebene der Ortsteile liegt derzeit nicht vor.

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittel Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendler-Zahl der Stadt Bitterfeld-Wolfen beträgt 12.457, demgegenüber sind 6.825 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein beachtlicher, positiver Pendler-saldo von 5.632.⁷

Diese Pendlersituation ist Ausdruck der Bedeutung als Wirtschaftsstandort und lässt entsprechende, einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse erwarten.

Zielvorstellung zur gesamtstädtischen Standortsteuerung im Einzelhandel

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demographischer Rahmenbedingungen die Leitvorstellungen und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 definiert. Demnach ist der Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung oberste Priorität einzuräumen. In einem hierarchisch gegliederten System weist die Stadt Bitterfeld-Wolfen ein innerstädtisches A-Zentrum Bitterfeld, Ortsteilzentren (B-Zentren) in Wolfen und Wolfen-Nord sowie zwei Nahversorgungszentren (C-Zentren) als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung aus. Diese werden funktional ergänzt zum einen durch integrierte Nahversorgungslagen, zum anderen durch Ergänzungsstandorte des (großflächigen) Einzelhandels. Der bestehende Standort des Kaufland-Verbrauchermarktes wurde als Ergänzungsstandort eingestuft. Die beiden potenziellen Verlagerungsstandorte sind nicht in die Zentrenstruktur eingeordnet.

Fazit zum Makrostandort Bitterfeld-Wolfen:

- Mittelzentrum mit regionalen Versorgungsfunktionen
- Insgesamt rückläufige Bevölkerungszahl für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, welche sich in den Prognosen bis 2025 fortsetzt, vor allem im Ortsteil Wolfen und dem statistischen Gebiet Wolfen-Nord ist die Entwicklung stark rückläufig
- Wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsstandort mit Ausstrahlungseffekten in die ganze Region
- Hierarchisches Zentren- und Standortkonzept mit A- bis C-Zentren sowie weiteren Standortstrukturen mit ergänzenden Versorgungsfunktionen zur „Sicherung der Nahversorgung“ und als „Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel“

⁷ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2013, Bundesagentur für Arbeit

4. Mesostandort - Ortsteil Wolfen

Die Betrachtung der Mesebene spiegelt in einem zweiten Schritt die ortsteilbezogenen soziodemographischen sowie nachfrage- und angebotsseitigen Strukturdaten der für das Einzugsgebiet des Verlagerungsvorhabens relevanten Ortsteile wider.

Lage und Siedlungsstruktur

Der aktuelle Standort des Kaufland-Verbrauchermarkts befindet sich im Ortsteil Wolfen, im statistischen Gebiet Wolfen-Nord. Auch die potenziellen Verlagerungsstandorte befinden sich im Ortsteil Wolfen.

Wolfen ist nördlich im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen gelegen und befindet sich in Nachbarschaft der Ortsteile Bobbau im Norden sowie Reuden und Thalheim im Westen und Greppin im Süden (s. auch Karte 2 in Abschnitt 3).

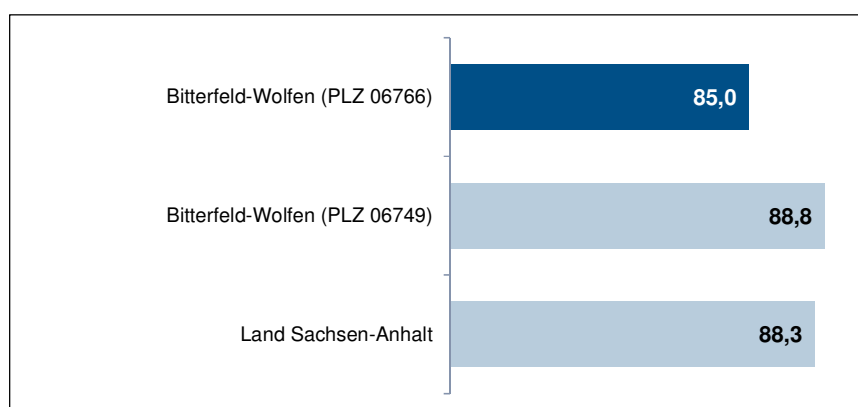
Im Ortsteil Wolfen sind unterschiedliche Siedlungsstrukturen vorzufinden. Die Struktur ist geprägt von der Geschichte der Stadt als Chemiestandort. Der Ortsteil gliedert sich in die Ortslage Wolfen (Altstadt) und das Wohngebiet Wolfen-Nord, welches in den 1960-er bis 1980-er Jahren als typisches Beispiel einer Trabantenstadt und Plattenbausiedlung entstanden ist. Es finden sich sowohl Klein- und Einfamilienhaussiedlungen in Wolfen als auch mehrgeschossige Wohnbauten. Durch einen erheblichen Bevölkerungsverlust ist vor allem Wolfen-Nord durch Rückbau geprägt.

Einwohnerentwicklung und Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Wie in Abschnitt 3 bereits dargestellt, ist die Bevölkerungsentwicklung in Wolfen und insbesondere in Wolfen-Nord stark rückläufig (-7,2% bzw. -11,6% seit 2011). Die Gesamtstadt hingegen verzeichnete nur einen Rückgang von -3,6% seit 2011. Diese Tendenz zeigt sich auch in der Bevölkerungsprognose bis 2025.

Differenzierter Aussagen zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau sind für den betrachteten Untersuchungsraum auf PLZ-Ebene möglich.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013



Quelle: BBE/CIMA/MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern

Der nördliche Teil von Bitterfeld-Wolfen, zu dem auch der Bestandsstandort sowie die potenziellen Verlagerungsstandorte gehören, zählt zum PLZ-Gebiet 06766. Hier liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bei 85,0 und damit 3,8 Prozentpunkte niedriger als im südlichen Teil (PLZ-Gebiet 06749) mit 88,8.

Die Ausführungen zum Nachfragepotenzial im Abschnitt 6 bescheinigen in der sortimentsspezifischen Kaufkraft für die Angebotsstruktur des Verbrauchermarktes ein ähnliches Verhältnis. Die geringe Kaufkraft in

Wolfen ist Ausdruck der Arbeitsplatzsituation nach dem Rückgang der Chemieindustrie. Entsprechend ist mit keiner positiven Pendlersituation im Ortsteil zu rechnen.

Erreichbarkeit und Verkehr

Der Untersuchungsraum weist insgesamt eine gute Erreichbarkeit auf, sowohl durch den motorisierten Individualverkehr als auch durch den ÖPNV.

Der Verlauf der Bundesstraße B184 (nördlich Steinfurther Straße, weiter südlich Leipziger Straße) markiert die maßgebliche Verkehrsader für die gesamtstädtische und regionale Verkehrsanbindung. Zusätzliche Hauptverkehrsachsen wie die Straße der Chemiearbeiter, die Verbindungsstraße und die Thalheimer Straße bieten Verbindungen in die übrigen Ortsteile.

Der Ortsteil Wolfen ist mit dem Bahnhof „Wolfen (Bitterfeld)“ an das regionale Bahnnetz angebunden. Es verkehren die Regionalbahn sowie der Regionalexpress u.a. nach Leipzig, Magdeburg, Lutherstadt Wittenberg und Dessau. Weiterhin wird der Ortsteil durch mehrere Buslinien (406, 407, 409, 410, 435, 436, 437) bedient.

Einzelhandelsstrukturen

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 wurden drei zentrale Versorgungsbereiche in Wolfen ausgewiesen. In der Ortslage Wolfen besteht kein klassisches urbanes Stadtzentrum. Entlang der Hauptverkehrsachse, der Leipziger Straße (B184), hat sich ein straßenbegleitender Einzelhandelsbesatz entwickelt, gemeinsam mit dem Bahnhofsumfeld übernimmt dieses Gebiet die Funktion eines Ortsteilzentrums (B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße).

Zusätzlich existiert das B-Zentrum in Wolfen-Nord am Kreuzungsbereich der Straße der Chemiearbeiter/ Dessauer Allee, welches sich westlich und östlich der Dessauer Allee erstreckt. Neben den Lebensmittel-discountern Aldi und Penny und dem Supermarkt Edeka befindet sich hier ein breites Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen.

In der Damaschkestraße wurde ein C-Zentrum ausgewiesen. Hier befinden sich zum einen der Lebensmitteldiscounter Aldi und ein ergänzender Bäcker. Allerdings hat sich seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Leerstand deutlich erhöht, so dass u.a. ein früherer Friso-Getränkemarkt nicht mehr am Standort existiert.

Weiterhin sind im Ortsteil Wolfen zwei Nahversorgungslagen ausgewiesen. Zum einen besteht die Nahversorgungslage Krondorfer Straße mit einem Netto Marken-Discount. Die zweite Nahversorgungslage Steinfurther Straße (B184, nördl. Verlängerung der Leipziger Straße) liegt zwischen den Ortsteilen Wolfen und Bobbau und hat ebenfalls einen Netto Marken-Discount als Magnetanbieter.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen existieren mit dem Einkaufszentrum „Muldepark“ in Bobbau und dem bestehenden Standort des Kaufland-Verbrauchermarkts in der Wittener Straße zwei großflächige Handelsstandorte mit ergänzenden Versorgungsfunktionen. Aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung haben die beiden Standorte genauso wie der am südlichen Rand von Greppin befindliche Ergänzungsstandort Anhaltstraße mit dem SB-Warenhaus real als Magnetanbieter eine bedeutende Marktstellung für Wolfen. Die weiteren Lebensmittelmärkte, wie z.B. der NP-Discount in der Dr.-Otto-Nuschke-Straße, unterstützen die Nahversorgung.

Fazit zum Mesostandort:

- Der Ortsteil Wolfen befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Bitterfeld-Wolfen.
- Es bestehen unterschiedliche Siedlungsstrukturen im Gebiet, von Einfamilienhaussiedlungen bis hin zu Großwohnsiedlungen.
- Für den Ortsteil Wolfen wird bis 2025 eine abnehmende Bevölkerung erwartet, im Gebiet Wolfen-Nord nimmt die Bevölkerungszahl voraussichtlich besonders stark ab.
- Der Ortsteil verfügt über eine gute regionale und gesamtstädtische Erreichbarkeit durch die B184, ergänzende Hauptverkehrsachsen sowie den ÖPNV.
- Im Ortsteil befinden sich zwei B-Zentren, ein C-Zentrum sowie Nahversorgungslagen. Zwei großflächige Ergänzungsstandorte sowie Lebensmittelmärkte sollen die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ergänzen. Weiteren Einfluss gerade für den südlichen Besatz in Wolfen hat der Ergänzungsstandort Anhaltstraße mit einer starken Ausstrahlung nach Wolfen.

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makro- und des Mesostandes stellt die Mikrostandortanalyse den dritten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Zunächst soll auf den aktuellen Standort des Kauflands-Verbrauchermarktes in der Wittener Straße eingegangen werden, darauf folgend werden die beiden Verlagerungsstandorte näher betrachtet.

5.1. Aktueller Standort und Versorgungsfunktion

Der aktuelle Standort des Verbrauchermarktes Kaufland wurde im Einzelhandelskonzept als Ergänzungstandort eingeordnet.⁸ Der Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von 4.670 m², zusammen mit anderen Konzessionären besteht eine Verkaufsfläche von ca. 6.000 m².

Die Wohnkomplexe (Großwohnsiedlungen) um den Standort weisen jedoch eine negative Bevölkerungsentwicklung auf und sind bereits seit mehreren Jahren stark von Rückbau geprägt. Schon im Einzelhandelskonzept 2009 wurde diese Entwicklung des Standortes in peripherer Lage dargestellt, welche sich in den darauffolgenden Jahren noch verstärkt hat. Die Randlage und die wenig verdichtete Umgebung des aktuellen Kaufland-Standortes sind in nachstehender Karte zu sehen.

Karte 3: Mikrostandort des aktuellen Standortes an der Wittener Straße



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

⁸vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, Abschnitt VI.4.2

Die Versorgungsfunktion des Standortes ist folglich zurückgegangen, da die Einwohnerzahl im Umfeld stark gesunken ist. Zusätzliche Streupotenziale sind nicht zu erwarten, der Standort liegt nicht an einer Verkehrsachse und bedarf einer Zielkundenorientierung. So wurde bereits im Einzelhandelskonzept 2009 deutlich gemacht, dass mittelfristig die Existenzaufgabe des Standorts nicht auszuschließen ist.

Aufgrund der negativen Entwicklung in den letzten Jahren und dem perspektivischen Einwohnerrückgang wird eine Verlagerung des bestehenden Marktes innerhalb des Ortsteils mit reduzierter Verkaufsfläche angestrebt.

5.2. Verlagerungsstandort „Festwiese“ (Verbindungsstraße/ Straße der Chemiewerker)

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Verlagerungsstandort „Festwiese“ befindet sich im Kreuzungsbereich Verbindungsstraße/ Straße der Chemiewerker. Die beiden Straßen sind maßgebliche Verkehrsachsen innerhalb des Ortsteils. Das aktuelle Planvorhaben soll auf einem Gebiet südöstlich der Kreuzung, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des B-Zentrums Wolfen-Nord, errichtet werden.

Ausgangspunkt des B-Zentrums Wolfen-Nord (Ortsteilzentrum) bildete eine bereits zu DDR-Zeiten entstandene Funktionseinheit aus ehemaliger Kaufhalle und einem Gebäudekomplex mit Apotheke, diversen Ärzten, Post, Sparkasse. Dieser Standort bildet heute den westlichen Rand des Zentrums, der ehemalige Kaufhallenstandort ist mit einem Möbelhaus besetzt, der Gebäudekomplex umfasst auch gegenwärtig diverse Arztpraxen, Apotheken, weitere Gesundheitsdienstleister (Krankenkasse, Pflege, etc.) sowie mehrere Einzelhandelsanbieter. Das weitere Areal westlich der Dessauer Allee ist mit mehreren Gebäudekomplexen als Handels- und Dienstleistungsstandorte bebaut, beginnend am Nordrand des B-Zentrums mit einem Lebensmitteldiscounter, anschließend die „NordPassage“ sowie drei weiteren Büro- und Geschäftsgebäude. Bereits der Teilbereich des B-Zentrums westlich der Dessauer Allee bietet ein sehr breites Angebotsspektrum, insgesamt sind 35 Handels- und Dienstleistungsanbieter zzgl. der Arztpraxen vertreten. Ein wichtiger Schwerpunkt bildet der Dienstleistungsbereich mit Sparkasse und diverse Bankfilialen, Reisebüro, verschiedene Versicherungen und Krankenkassen, Gesundheitsdienstleistungen, Friseur, Kosmetik, Schlüsseldienst, Textilpflege aber auch Diskothek und Eiscafé. Somit gibt es im B-Zentrum Wolfen-Nord zum Teil ergänzende, aber auch konkurrierende Anbieter mit dem Supermarkt Edeka am Standort.

Abbildung 4: Ansichten zum Standortumfeld „Festwiese“



Penny im Ortsteilzentrum



Takko, Aldi, Rossmann, Edeka im OTZ



Dienstleister und Ärzte im Ortsteilzentrum

Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2014

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

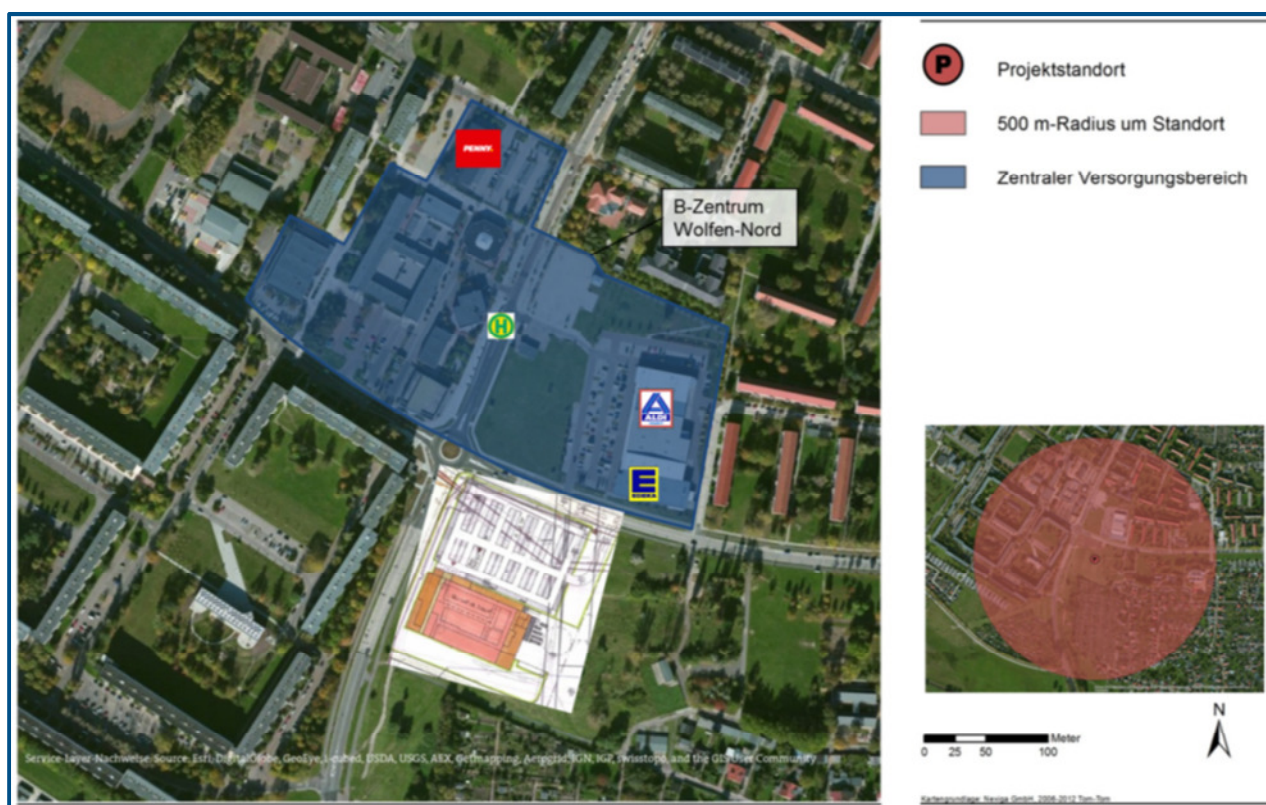
Gemeinsam mit den weiteren Betrieben könnte der Kaufland-Verbrauchermarkt bei Verlagerung zunächst Versorgungsfunktionen für das Wohngebiet Wolfen-Nord übernehmen. Vor allem im Grundversorgungsbe-

Auswirkungsanalyse - Standortverlagerung Kaufland innerhalb von Wolfen

reich als auch im ergänzenden mittelfristigen Bedarfsbereich sowie als Dienstleistungsstandort hat das Ortsteilzentrum Versorgungsfunktionen. Neben der Bevölkerung aus dem Wohngebiet Wolfen-Nord kann auch die Bevölkerung des angrenzenden Ortsteils Bobbau, der südlich gelegenen Altstadt Wolfen, der Eigenheimsiedlung Steinfurth als auch aus Jeßnitz vom Kaufland und den weiteren Anbietern im Ortsteilzentrum profitieren.

Karte 4 zeigt die Lage des Planstandortes südlich des Ortsteilzentrums im fußläufigen Einzugsbereich, welcher gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit einem Umkreis von ca. 500 m abzugrenzen ist. Der fußläufige Einzugsbereich umfasst bei diesem Standort rund 3.500 Einwohner.

Karte 4: Mikrostandort „Festwiese“



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Verkehrliche Situation

Der Standort liegt verkehrsgünstig im Zentrum von Wolfen-Nord. Die Straße der Chemiewerke führt direkt auf die B184 zu, welche ca. 850 m östlich davon verläuft. Die Verbindungsstraße bildet die innerörtliche Verknüpfung in Nord-Süd-Richtung.

Die Anbindung mit dem ÖPNV wird über die Bushaltestelle „Wolfen-Nord, Dessauer Allee“ abgesichert. Mehrere Buslinien (409, 410, 435, 436 und 437) verkehren hier in regelmäßiger Frequenz. Fußwege entlang der angrenzenden Straßen ermöglichen die Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebäuden.

5.3. Verlagerungsstandort Krondorfer Straße/ Verbindungsstraße

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der zweite Verlagerungsstandort liegt am Kreuzungsbereich der Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße. Momentan befindet sich hier ein überwiegend ungenutzter Garagenkomplex.

Im Umfeld des Standortes, auf der gegenüberliegenden Seite der Verbindungsstraße und weiter östlich entlang der Krondorfer Straße sind Gewerbenutzung, Einzelhandel (Nahversorgungslage Krondorfer Straße mit Netto Marken-Discount), eine Tankstelle und ein McDonald's zu finden. Westlich, südlich und südöstlich des Planstandortes schließen sich Mehrfamilienhäuser an.

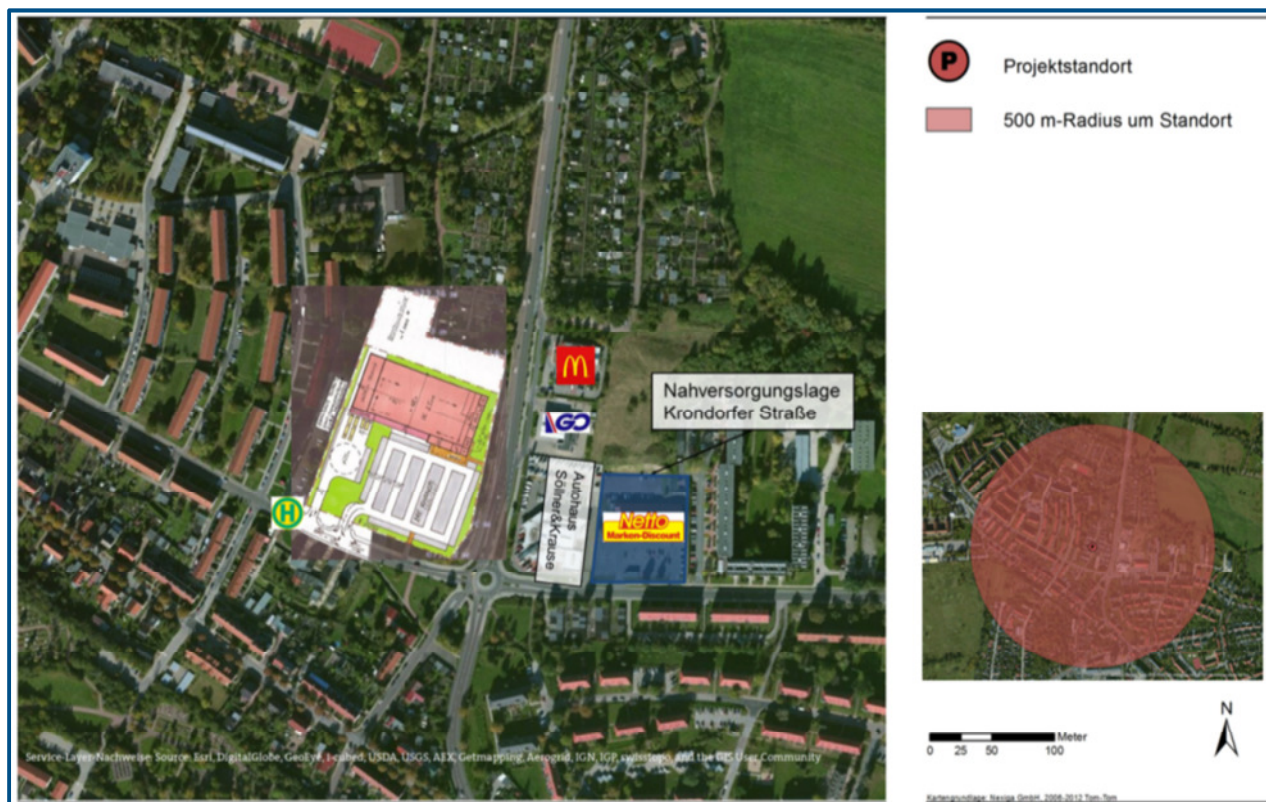
Abbildung 5: Ansichten zum Standortumfeld Krondorfer Straße



Standort Krondorfer Str./ Verbindungsstr.
Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2014

Gewerbe auf gegenüberliegender Straßenseite Wohnnutzung in Krondorfer Straße

Karte 5: Mikrostandort Krondorfer Straße



Quelle: Nexiga GmbH. Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Die Versorgungsfunktion des Standortes leitet sich überwiegend aus der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Lage in Krondorf ab. So hätte der Markt bei einer Verlagerung eine Versorgungsfunktion zunächst für die Stadtgebiete der Altstadt Wolfen, Musikerviertel, Krondorf und Wolfen-West. Durch die Verbindungsstraße existiert eine gute Verkehrsanbindung nach Wolfen-Nord, so dass der Markt ebenfalls für die Bevölkerung aus dem südlichen Bereich gut erreichbar ist. Der Verbrauchermarkt würde typische Vollversorgerfunktionen übernehmen, neben der unmittelbaren Nahversorgung auch weiterreichende Segmente der Groß- und Wocheneinkäufe ansprechen.

Verkehrliche Situation

Die Verbindungsstraße verknüpft den Standort mit dem nördlichen Teil vom Ortsteil Wolfen und bündelt somit einen erheblichen Teil des ortsteilbezogenen Verkehrs. Die Verkehrsachse bietet damit eine hohe PKW-Frequenz, wovon der Planstandort profitieren kann.

In direkter Nähe des geplanten Standorts liegt die Bushaltestelle „Wolfen, Goethestraße“, an der mehrere Buslinien (406, 407, 409, 435, 436 und 437) verkehren. Hierdurch ist der Planstandort auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Die Erreichbarkeit aus dem direkten Umfeld wird durch kombinierte Fuß- und Radwege entlang der angrenzenden Straßen gewährleistet.

Zwischenfazit zu den Mikrostandorten

- Der aktuelle Ergänzungsstandort liegt durch den Rückbau in peripherer Lage im westlichen Randgebiet von Wolfen-Nord. Die Umgebung ist von einem starken Bevölkerungsrückgang geprägt. Der Standort liegt dabei an keiner frequentierten Verkehrsachse.
- Der Verlagerungsstandort „Festwiese“ befindet sich in direkter Nähe zum B-Zentrum Wolfen-Nord am Kreuzungsbereich Verbindungsstraße/ Straße der Chemiearbeiter. Das unmittelbare Umfeld ist durch einen umfassenden Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt.
- Der Verlagerungsstandort an der Krondorfer Straße liegt am Kreuzungsbereich der Verbindungsstraße mit der Krondorfer Straße. Durch seine Lage in Krondorf ist der Standort sowohl für die Bevölkerung von der Ortslage Wolfen als auch Wolfen-Nord gut erreichbar.
- Im Gegensatz zum Standort auf der Festwiese könnte der Kaufland-Verbrauchermarkt bei Verlagerung an die Krondorfer Straße stärker die Ortslage Wolfen versorgen.

6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung eines Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

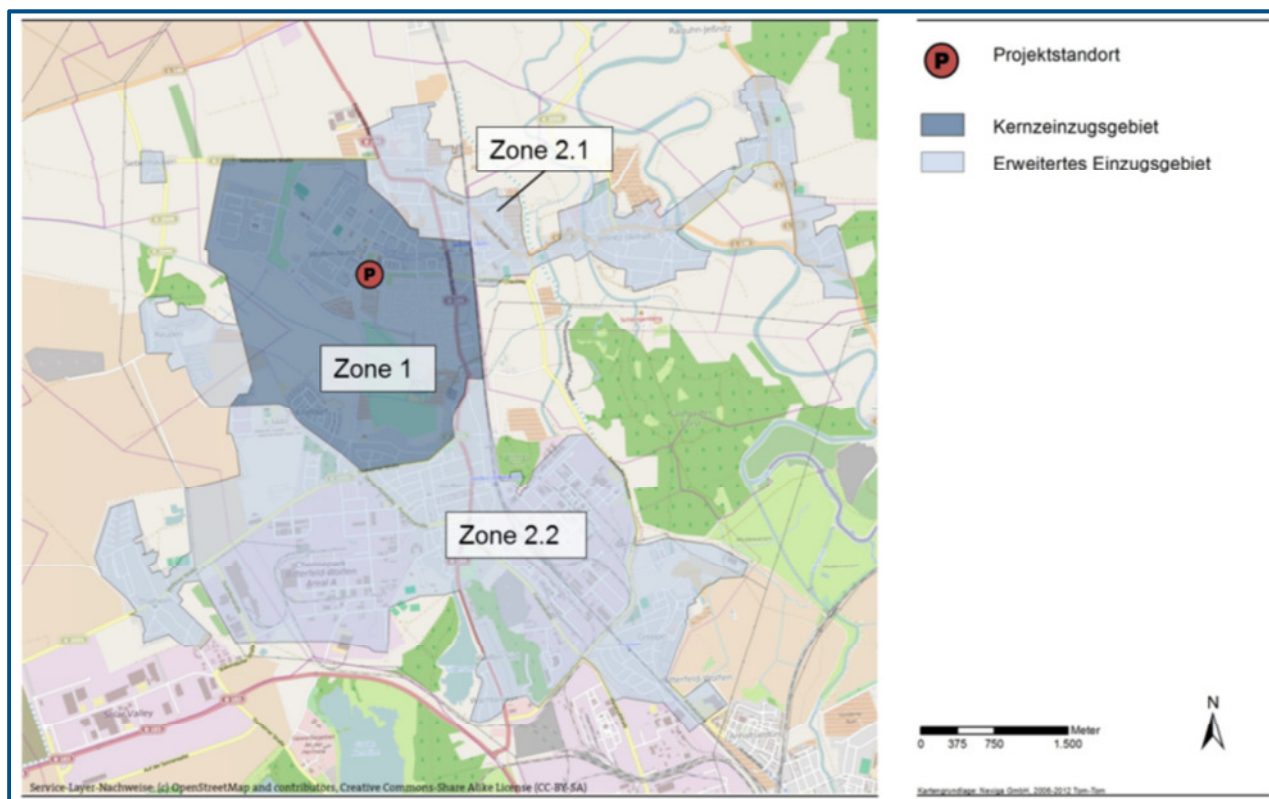
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung der beiden alternativen Verlagerungsstandorte ist insgesamt eine sehr gute Erreichbarkeit durch die Lage an der Verbindungsstraße relevant. Es ist davon auszugehen, dass beide Alternativstandorte nördlich und südlich der Verbindungsstraße in der maximalen Ausdehnung ein vergleichbares Einzugsgebiet ansprechen, dies wird u.a. auch von der Wettbewerbssituation mit den Einkaufszentren in Bobbau (Muldepark) und an der Anhaltstraße geprägt. Eine unterschiedliche Schwerpunktsetzung in der Kundenorientierung beider Standorte führt jedoch zu unterschiedlichen Kerneinzugsgebieten. Folglich zeichnen sich für die beiden potenziellen Verlagerungsstandorte folgende Einzugsgebiete ab:

Verlagerungsstandort „Festwiese“

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst Wolfen-Nord und den Großteil von Steinfurth. Zusätzlich sind noch die nördlichen Bereiche von Krondorf mit einbezogen. Es basiert auf der zentralen Lage in Wolfen-Nord. Nördlich wird das Kerneinzugsgebiet bereits durch das Edeka-Center im Einkaufszentrum „Muldepark“ im Ortsteil Bobbau begrenzt. In westlicher, südlicher und östlicher Richtung begründet sich die Abgrenzung durch die zunehmende Entfernung zu den nächsten Siedlungsgebieten.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** teilt sich in eine nördliche Zone 2.1 und eine südliche Zone 2.2 auf. Wie bereits angesprochen bilden die beiden Einkaufszentren in Bobbau und in der Anhaltstraße die Grenze einer maximalen Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung. Der westlich liegende Ort Siebenhausen und die östlichen Orte Jeßnitz sowie Altjeßnitz und Rossdorf können ebenso zum erweiterten Einzugsgebiet gezählt werden. So gibt es in den dortigen Orten keinen Vollsortimenter, weshalb auch aus diesem Bereich mit einer Kundenorientierung auf den Verbrauchermarkt gerechnet werden kann. In südlicher Richtung umfasst das erweiterte Einzugsgebiet die Ortsteile Reuden, Thalheim, die Altstadt von Wolfen sowie den Ortsteil Greppin.

Die exakte Abgrenzung ist in nachfolgender Karte dargestellt.

Karte 6: Einzugsgebiet des Planvorhabens Verlagerungsstandort „Festwiese“


Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Insgesamt leben ca. 30.100 Einwohner im Einzugsgebiet, davon entfallen ca. 16.100 Einwohner auf das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet und weitere ca. 5.300 Einwohner auf die Zone 2.1 sowie 8.700 Einwohner auf die Zone 2.2.⁹

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (BBE Markt- und Strukturdaten) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf (BBE!CIMA!MB-Research).

Auf die, gemessen am Niveau des Landes Sachsen-Anhalt, nur leicht unterdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Bitterfeld-Wolfen, wurde bereits verwiesen. Dies gilt auch für die sortimentspezifische Kaufkraft für die nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet.

⁹ Infas Geodaten (Stand 31.12.2013)

Tabelle 2: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet Standort Festwiese

	Kern-einzugsgebiet	erweitertes Einzugsgebiet 1	erweitertes Einzugsgebiet 2	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	16.103	5.260	8.708	30.071
sortimentspezifisches Kaufkraftniveau				
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	88,7	91,0	88,1	88,9
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	88,0	88,9	87,1	87,9
Heimtier	87,9	89,3	87,0	87,9
Ausgaben pro Kopf der Bevölkerung				
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.021 €	2.072 €	2.006 €	2.026 €
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	261 €	264 €	259 €	261 €
Heimtier	41 €	42 €	41 €	41 €
Nachfragepotenzial Food + Non-Food I	37.400 T€	12.500 T€	20.100 T€	70.000 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

In Verbindung mit dem Einwohnerpotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von ca. 70 Mio. €, davon entfallen ca. 37,4 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet, 12,5 Mio. € auf die Zone 2.1 im erweiterten Einzugsgebiet und schließlich 20,1 Mio. € auf die Zone 2.2.

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose ist in den kommenden Jahren eher mit einem rückläufigen Nachfragepotenzial zu rechnen, eine gegebenenfalls leicht zunehmende Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung kann keinesfalls den erwarteten Bevölkerungsrückgang kompensieren.

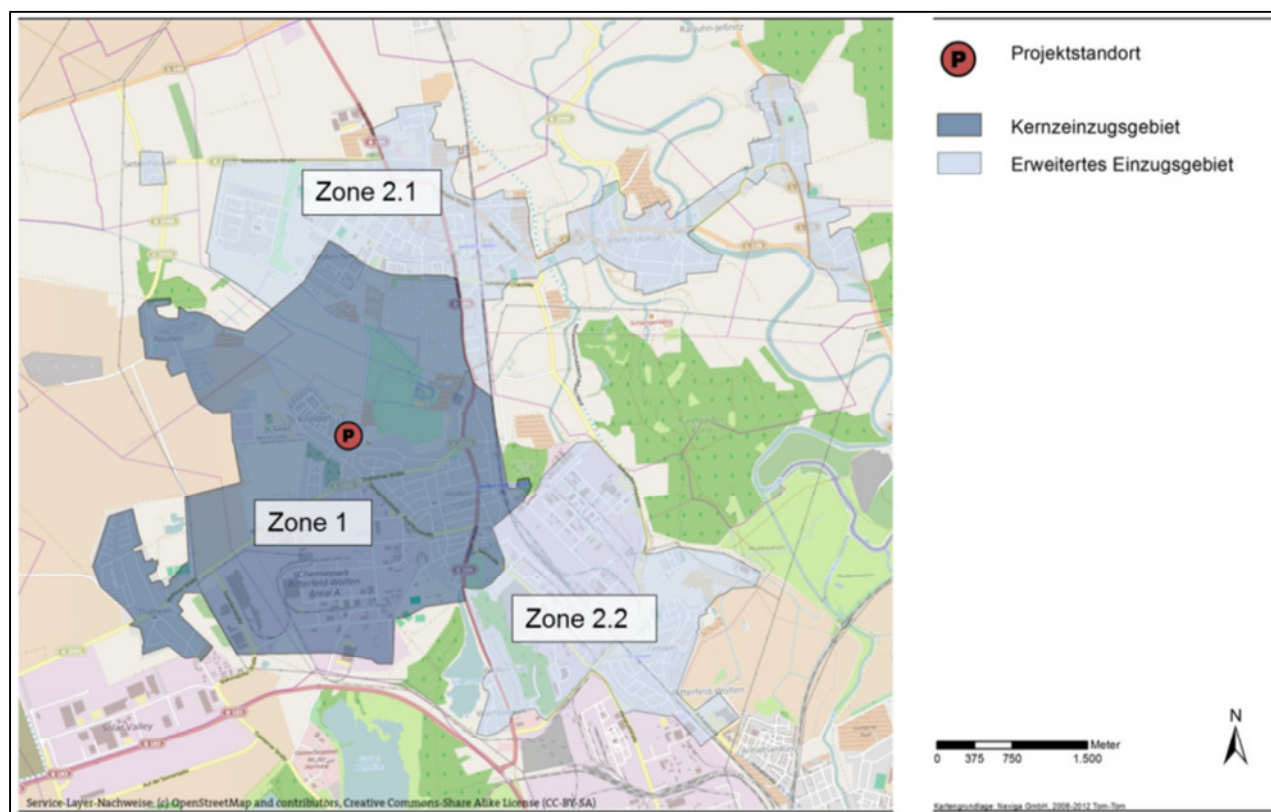
Verlagerungsstandort Krondorfer Straße/ Verbindungsstraße

Der zweite potenzielle Verlagerungsstandort befindet sich ca. 1,7 km südlich vom Standort an der Festwiese entfernt. Ein insgesamt vergleichbares Einzugsgebiet unterscheidet sich vorrangig in der Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes, daraus resultierend auch in unterschiedlichen Teilbereichen des erweiterten Einzugsgebietes.

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst die statistischen Gebiete Krondorf, Wolfen-West, Musikerviertel, weite Teile der Altstadt sowie den südlichen Teil von Wolfen-Nord. Nördlich wird das Kerneinzugsgebiet durch die Straße der Bauarbeiter und Straße der Chemiewerker begrenzt. Vor allem das Ortsteilzentrum Wolfen Nord ist begrenzender Wettbewerbsstandort in nördlicher Richtung. Südlich bzw. südöstlich bildet der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen eine Barrierewirkung und begrenzt somit das Kerneinzugsgebiet.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** gliedert sich analog in eine nördliche und eine südliche Zone, durch die insgesamt südliche Verlagerung des Kerneinzugsgebietes verbleibt insbesondere eine ausgeprägte nördliche Zone 2.1. Dieser sind mehrheitlich die Wohngebiete von Wolfen-Nord, weiterhin Steinfurth, Bobbau, Siebenhausen sowie die östlich liegenden Orte Jeßnitz, Altjeßnitz und Rossdorf zuzurechnen.

Die südliche Zone 2.2 konzentriert sich verstärkt auf den Ortsteil Greppin, schließt aber auch Bereiche von Wolfen-Süd ein.

Die exakte Abgrenzung ist in nachfolgender Karte dargestellt.

Karte 7: Einzugsgebiet des Planvorhabens Verlagerungsstandort Krondorfer Straße


Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Insgesamt leben ca. 30.100 Einwohner im Einzugsgebiet, wobei ca. 11.4000 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet entfallen, weiterhin ca. 15.900 Einwohner auf die Zone 2.1 des erweiterten Einzugsgebietes und lediglich ca. 2.800 Einwohner auf die Zone 2.2.¹⁰

Tabelle 3: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet Standort Krondorfer Straße

	Kern-einzugsgebiet	erweitertes Einzugsgebiet 1	erweitertes Einzugsgebiet 2	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	11.351	15.938	2.782	30.071
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau				
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	88,7	89,5	86,6	88,9
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	88,0	88,3	85,3	87,9
Heimtier	87,9	88,4	84,9	87,9
Ausgaben pro Kopf der Bevölkerung				
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.021 €	2.038 €	1.973 €	2.026 €
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	261 €	262 €	253 €	261 €
Heimtier	41 €	42 €	40 €	41 €
Nachfragepotenzial Food + Non-Food I	26.400 T€	37.300 T€	6.300 T€	70.000 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen und der sortimentsspezifischen Kaufkraft ergibt sich für das Kerneinzugsgebiet ein Marktpotenzial von 26,4 Mio. €, im erweiterten Einzugsgebiet für die Zone 2.1 ca. 37,3 Mio. € und für die Zone 2.2 ca. 6,3 Mio. €.

¹⁰ Infas Geodaten (Stand 31.12.2013)

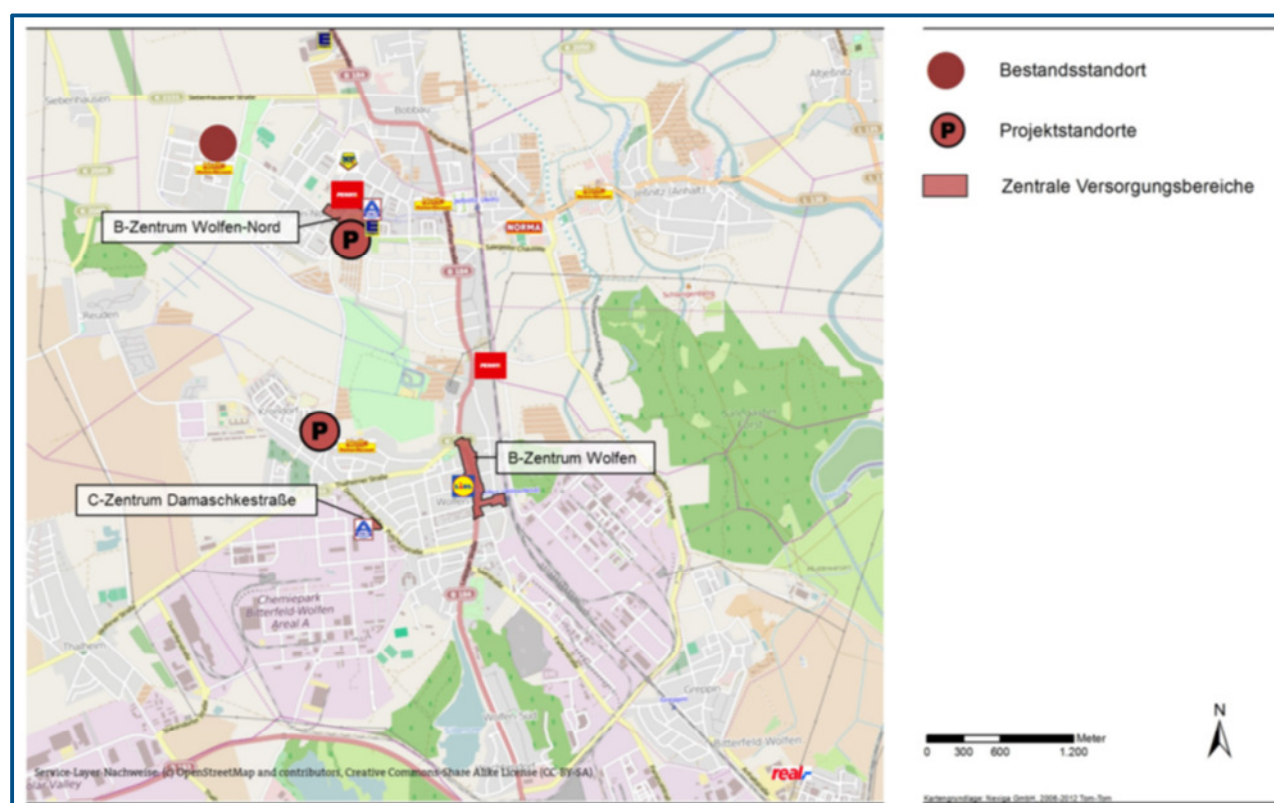
7. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (vgl. Abschnitt 6) des Kaufland-Verbrauchermarktes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter. Hierbei sind also zum einen alle Lebensmittelmärkte eingeschlossen, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Oktober 2014.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Einzugsgebiet, als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Verlagerungsvorhaben.

Karte 8: Übersicht Angebotsstrukturen im Umfeld der Projektstandorte



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Nachfolgende Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen für das Einzugsgebiet. Innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (vgl. Abschnitt 6) sind aktuell 46 nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen 25.100 m² Verkaufsfläche ansässig. Diese erzielen einen Gesamtumsatz von rd. 82,8 Mio. €.

Tabelle 4: Sortimentsspezifische Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet nach Betriebsformen

	Verkaufsfläche im Einzugsgebiet	Umsatzeinschätzung im Einzugsgebiet	
		Umsatz gesamt	davon Food & Nonfood I
Supermärkte / Discounter	9.075 m ²	29.490 T€	27.420 T€
Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser	13.670 m ²	43.920 T€	34.080 T€
Getränkemärkte / Drogerie / LM-Fachgeschäfte	1.560 m ²	3.770 T€	3.290 T€
Bäcker / Fleischer	795 m ²	5.640 T€	5.640 T€
gesamt	25.100 m²	82.820 T€	70.430 T€

Erhebung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

Wie Tabelle 4 verdeutlicht, übernehmen im Schwerpunkt die Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser Versorgungsfunktionen im Untersuchungsraum. Sie verfügen über einen Verkaufsflächenbesatz von ca. 13.700 m², weisen damit 54% der Gesamtverkaufsfläche im Einzugsgebiet auf und erzielen einen Umsatz von ca. 43,9 Mio. € (53% des Gesamtumsatzes).

In der folgenden Tabelle 5 wird die Dominanz des real-Standortes in der Anhaltstraße deutlich. Mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche und einem Umsatz von 21,5 Mio. € hat das SB-Warenhaus sowohl in Hinblick auf die Verkaufsfläche als auch den Umsatz die höchste Bedeutung im Einzugsgebiet, liegt jedoch an dessen südlichsten Rand. Mit einem Anteil von 30% im Nonfood II-Bereich weist der Anbieter auch einen wesentlichen Anteil von Sortimenten auf, die nichtnahversorgungsrelevant sind. Hervorzuheben ist die gesamtstädtische Ausstrahlung des Standorts, so erzielt der Ergänzungsstandort wesentliche Teile seines Umsatzes auch aus dem Ortsteil Bitterfeld.

Hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung folgt der Bestandsstandort Kaufland in der Wittener Straße mit 4.670m² Verkaufsfläche und einem Umsatz von 14 Mio. €.

Bei Verkaufsflächen von ca. 3.100 m² bzw. 3.400 m² und Umsätzen von 9,3 Mio. € bzw. von 11,9 Mio. € nehmen der Muldepark Bobbau sowie das B-Zentrum Wolfen-Nord ebenfalls eine wesentliche Stellung in den wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen ein.

Tabelle 5: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen

	Verkaufsfläche im Einzugsgebiet	Umsatzeinschätzung im Einzugsgebiet	
		Umsatz gesamt	davon Food & Nonfood I
B-Zentrum Wolfen-Nord	3.420 m ²	11.860 T€	10.670 T€
B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße	980 m ²	4.090 T€	3.780 T€
C-Zentrum Wolfen-Damaschkestraße	810 m ²	2.750 T€	2.470 T€
Kaufland (Bestand), Wittener Straße	4.670 m ²	14.000 T€	11.500 T€
Netto Marken-Discount, Wittener Straße	685 m ²	2.050 T€	2.010 T€
Netto Marken-Discount, Steinfurter Straße	665 m ²	2.200 T€	2.150 T€
Penny, Steinfurter Straße	1.040 m ²	2.700 T€	2.530 T€
Muldepark Bobbau	3.060 m ²	9.340 T€	8.500 T€
Netto Marken-Discount, Krondorfer Straße	780 m ²	2.730 T€	2.640 T€
real-Standort, Anhaltstraße	6.040 m ²	21.480 T€	14.980 T€
Sonstige	2.950 m ²	9.620 T€	9.200 T€
gesamt	25.100 m²	82.820 T€	70.430 T€

Erhebung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

Es ist festzustellen, dass (mit Ausnahme des B-Zentrums Wolfen-Nord) die dezentralen Ergänzungsstandorte im Einzugsgebiet dominieren. Vor allem die Standorte Einkaufszentrum „Muldepark“ und des real-SB-Warenhauses bestimmen maßgeblich die Wettbewerbssituation vor Ort und somit auch die Einzugsgebietsausdehnung der beiden Verlagerungsstandorte des Kauflands. So sind beide Standorte auf den autoorientierten Groß- und Wocheneinkauf ausgerichtet, so dass sich auch bei der größeren Entfernung zum Ergänzungsstandort Anhaltstraße relevante Wettbewerbsbeziehungen ergeben.

Das **Einkaufszentrum „Muldepark“** liegt peripher zum Ortsteil Bobbau, somit auch am nördlichen Rand des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen, unmittelbar an der Bundesstraße B184. Es liegt etwa 1,5 km entfernt vom Ortsteilzentrum Wolfen-Nord und würde bei einer Verlagerung des Kauflands an den Standort Festwiese stärker im Wettbewerb mit dem Kaufland stehen als bei einer Verlagerung an die Krondorfer Straße. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 16.000 m² ist dieser Ergänzungsstandort flächengrößter, zusammenhängender Einzelhandelsstandort der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Der Branchenschwerpunkt liegt im Bereich Bauen-Wohnen-Einrichten, ca. 70% der Verkaufsfläche entfallen auf die Warengruppen Gartenbedarf, Heimwerker, Möbel, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Haus- und Heimtextilien, GPK / Hausrat. Allerdings gibt es mit einem Edeka-Center einen Verbrauchermarkt, der im Wettbewerb mit dem Kaufland steht. Die Kundenbindung des Einkaufszentrums „Muldepark“ orientiert sich vordergründig auf die Wohngebiete von Wolfen-Nord, nicht zuletzt infolge der geringen Besiedlungsdichte im weiteren Umland. Mit rückläufigen Einwohnerzahlen in Wolfen-Nord wird sich zwangsläufig der Standortwettbewerb mit dem Kaufland vor allem beim Standort auf der Festwiese verschärfen.

Der **Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Anhaltstraße** ist mit ca. 14.000 m² Verkaufsfläche zweitgrößter Einzelhandelsstandort in Bitterfeld-Wolfen. Er befindet sich an der Ortsteilgrenze von Bitterfeld und Greppin und erzeugt eine gesamtstädtische Wirkung. Das Einzugsgebiet dehnt sich damit auch über die nördlichen Ortsteile aus. Als Magnetanbieter ist das SB-Warenhaus real zu bewerten. Darüber hinaus werden Kopplungseffekte am Standort durch mehrere zentrenrelevante Anbieter wie z.B. der Bekleidungsfachmarkt Takko oder der Schuhfachmarkt Siemes erzeugt. Besonders bei Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes an die Krondorfer Straße werden sich die Wettbewerbsbeziehungen mit dem Ergänzungsstandort Anhaltstraße verstärken.

Insbesondere mit dem Edeka-Supermarkt im **B-Zentrum Wolfen-Nord** wird sich bei einer möglichen Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes auf die Festwiese die Wettbewerbsintensität erhöhen. So gibt es mit Aldi, Penny und dem Edeka bereits drei Lebensmittelmärkte am Standort sowie mit Rossmann den einzigen Drogeriemarkt im Einzugsgebiet. Da es sich bei Edeka ebenfalls um einen Vollsortimenter handelt, würden diese beiden Anbieter zunächst im Wettbewerb stehen (vgl. detaillierte Ausführungen zum Ortsteilzentrum in Abschnitt 5.2).

Das **Ortsteilzentrum Wolfen, Leipziger Straße** fungiert als Ortsteilzentrum für die Altstadt von Wolfen. Es erstreckt sich entlang der Leipziger Straße als straßenbegleitendes Zentrum und schließt zusätzlich die Bahnhofstraße sowie den Bahnhofstandort ein. Das weitläufige Zentrum ist als gewachsener Einzelhandelsstandort zu charakterisieren. Mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter und weiteren Lebensmittelhandwerksbetrieben übernimmt das Ortsteilzentrum wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Altstadt von Wolfen. Der Lidl-Markt präsentiert sich dabei als moderner Anbieter, mit weiteren ergänzenden Anbietern, wie z.B. dem Textildiscounter Kik. Insgesamt präsentiert sich der zentrale Versorgungsbereich als wettbewerbsfähig. Die Wettbewerbsbeziehungen würden sich vor allem bei der Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes an die Krondorfer Straße erhöhen, da der Standort dann lediglich 1,4 km entfernt vom Lidl-Markt wäre, jedoch auch unter qualitativen Aspekten funktional ergänzen.

Stärkere Wettbewerbsbeziehungen würden sich bei einer Verlagerung des Kauflands an die Krondorfer Straße ebenfalls für das ausgewiesene **Nahversorgungszentrum Damaschkestraße ergeben**. Dieses befindet sich lediglich einen Kilometer vom Standort an der Krondorfer Straße entfernt. Seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2009 hat der Standort eine negative Entwicklung genommen. So steht der ehemalige Friso-Getränkemarkt mittlerweile leer und die Ladenzeile in der Immobilie des Aldi-Marktes ist neben diesem lediglich durch einen Bäcker besetzt.

Abbildung 6: Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet


Edeka-Center, Muldepark



Lidl, B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße



Aldi, C-Zentrum Damaschkestraße



Netto Marken-Discount, Krondorfer Str.



Netto Marken-Discount, Steinfurther Str.



Penny, Steinfurther Straße

Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2014

Die weiteren Lebensmittelmärkte in Wolfen haben zunächst Versorgungsfunktionen für das direkte Umfeld. Während der NP-Discount in der Dr. Otto-Nuschke-Straße das direkte Umfeld westlich vom Ortsteilzentrum Wolfen-Nord versorgt, zielt der Netto Marken-Discount an der Steinfurther Straße auf die östlichen Wohngebiete ab. Die Märkte des Anbieters Netto Marken-Discount an der Steinfurther Straße und der Krondorfer Straße können dabei zusätzlich von der integrierten Bäckerei sowie der Verkehrsfrequenz profitieren. Auf die Verkehrsfrequenz der B184 ist dabei ebenfalls der südliche Lebensmitteldiscounter Penny ausgerichtet. Es können nur geringe Kopplungseffekte mit weiteren Anbietern generiert werden, weshalb die Ausstrahlung des jeweiligen Standorts gering ist.

Alle weiteren Anbieter, wie z.B. die beiden Lebensmittelmärkte in Jeßnitz, stehen aufgrund der größeren Entfernung bzw. anderen Ausrichtung nur in keinem unmittelbaren Wettbewerb mit den beiden potenziellen Verlagerungsstandorten des Kaufland-Verbrauchermarktes.

Um den aktuellen Besatz in den Ortsteilen detaillierter zu bewerten, wird im Folgenden die Bindungsquote herangezogen. Hierbei wird das Marktpotenzial im Einzugsgebiet den erzielten Umsätzen der Anbieter gegenübergestellt.

Tabelle 6: Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet differenziert nach Standorten

Nachfragepotenzial Food & Nonfood I im Einzugsgebiet		70.000 T€	
<u>Angebotsstrukturen Food & Nonfood I</u>		Umsatz	Kaufkraftbindung
Angebotsstrukturen Wolfen-Nord und Steinfurth		26.330 T€	37,6%
Angebotsstrukturen Wolfen		11.420 T€	16,3%
Angebotsstrukturen Bobbau und Greppin		23.480 T€	33,5%
Angebotsstrukturen sonstige Standorte		9.200 T€	13,1%
Kaufkraftbindung Food & Nonfood I gesamt		70.430 T€	100,6%

Berechnung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

Für das Einzugsgebiet errechnet sich mit einer Bindungsquote von 100,6% eine saldierte Bedarfsdeckung. Diese ist Ausdruck eines dünn besiedelten Umlandes sowie der negativen Pendlersituation Wolfens mit Bitterfeld und umliegenden Städten, so dass nur bedingt zusätzliche Kaufkraft von außerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden kann. Während bei den beiden großflächigen Betriebsformen Verbrauchermärkte und SB-Warenhaus ein hoher Besatz vorhanden ist, gibt es z.B. lediglich einen Drogeriemarkt im Einzugsgebiet.

Die Angebotsstrukturen sind dabei in den jeweiligen Ortslagen unterschiedlich ausgeprägt. Während in Wolfen-Nord und Steinfurth derzeit mit 37,6% mehr als ein Drittel der örtlichen Kaufkraftbindung erzielt wird, sind es in Wolfen lediglich 16,3%. Der hohe Besatz in Bobbau und Greppin durch das Einkaufszentrum „Muldepark“ und das real-SB-Warenhaus wird auch aus dieser Tabelle deutlich. So werden 33,5% der örtlichen Kaufkraftbindung an diesen beiden Standorten gebunden. Auf sonstige Lage entfallen lediglich 13,1%.

Fazit zur Wettbewerbssituation

- Insgesamt 46 nahversorgungsrelevante Anbieter verfügen über 25.100 m² Verkaufsfläche im Einzugsgebiet und binden einen Gesamtumsatz von 82,8 Mio. €.
- Strukturprägende Wettbewerber sind die im Untersuchungsgebiet angesiedelten Verbrauchermärkte Kaufland und Edeka sowie das SB-Warenhaus real im Lebensmittelbereich. So weisen Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser 54% der Gesamtverkaufsfläche im Einzugsgebiet auf und erzielen 53% vom Gesamtumsatz.
- Mit Ausnahme des B-Zentrums Wolfen-Nord dominieren die dezentralen Ergänzungsstandorte im Einzugsgebiet.
- Die Bindungsquote weist eine Bedarfsdeckung aus, was verdeutlicht, dass sich Zu- und Abflüsse im Einzugsgebiet ausgleichen. Dies zeigt auf, warum Kaufland die Verkaufsfläche nicht erhöhen möchte, sondern den Markt mit verbesserter Standortqualität bei geringer Verkaufsfläche weiter betreiben will.

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen unter besonderer Berücksichtigung der planerischen Vorgaben im Land Sachsen-Anhalt erläutert. Dabei werden insbesondere mit Blick auf die Regelungen auf Landesebene nur diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Das aktuelle Planvorhaben überschreitet den Schwellenwert zur Großflächigkeit. Um den Standort bauplanungsrechtlich abzusichern, ist bei positiver Bewertung eines der beiden Verlagerungsvorhaben ein Sondergebiet auszuweisen. Insofern bestimmt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung 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 u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹¹
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten. Im vorliegenden Fall des Kaufland-Verlagerungsvorhabens ist dies unstrittig.

¹¹ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen

Abbildung 7: Prüfungsverfahren zu Einzelhandelsgroßprojekten

Zweistufiges Prüfungsverfahren zu Einzelhandelsgroßprojekten		
1: Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? (Verkaufsfläche > 800 m²)	Nein	Kein Einzelhandelsgroßprojekt
Ja Großflächiger Einzelhandel		
2: Können von dem Vorhaben städtebaulich negative Auswirkungen ausgehen? (Gutachterliche Prüfung) Wird nach § 11 Abs.3 BauNVO ab 1.200 m² Geschossfläche regelmäßig angenommen (Regelvermutung)	Nein	Kein Einzelhandelsgroßprojekt
Ja		
Einzelhandelsgroßprojekt	Rechtsfolge	Zulässigkeit nur im Kern- oder Sondergebiet

Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Die Regelvermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.¹² Dabei können **betriebliche Besonderheiten** vorliegen, wie z.B.

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb auf ein schmales Warensortiment (z.B. Baustoffe) beschränkt ist,
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Für Lebensmittelmärkte sind dabei keine betrieblichen Besonderheiten in Anspruch zu nehmen. Ob städtebauliche Besonderheiten und damit eine atypische Fallgestaltung vorliegt, wird im Abschnitt 9 geprüft.

¹² BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

8.2. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Neben den baurechtlichen Vorgaben sind bei der Planung von Einzelhandelsnutzungen auch die Ziele der Landesplanung und Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

Bitterfeld-Wolfen ist als Mittelzentrum eingestuft und somit grundsätzlich als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet.¹³

Die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2010 zielen auf einen Schutz zentraler Versorgungsbereiche. So hebt die Begründung zu den Zielen einer Steuerung des großflächigen Einzelhandels explizit hervor:

„Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren, für die das Land in den letzten Jahren beträchtliche Finanzmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt hat, zu erhalten.

„Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte.“¹⁴

Die Zentrenstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde bereits im Abschnitt 3 dargelegt, projektrelevante Regelungen des Zentrenkonzeptes fasst nachfolgender Abschnitt 8.3 zusammen. Wechselwirkungen lassen sich mit den grundsätzlichen raumordnerischen Zielen bewerten¹⁵, so dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Neuansiedlung, Erweiterung oder Nutzungsänderung:

- ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen, der Einzugsbereich des Einzelhandelsprojektes sollte den zugewiesenen Versorgungsfunktionen entsprechen (vergleiche Kongruenzgebot),
- eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (vergleiche Beeinträchtungsverbot),
- und sind in städtebaulich integrierter Lage zu entwickeln (vergleiche Integrationsgebot).

¹³ vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.1, Z33 und Z36

¹⁴ vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3, Begründung

¹⁵ vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, Ziele 48 - 50

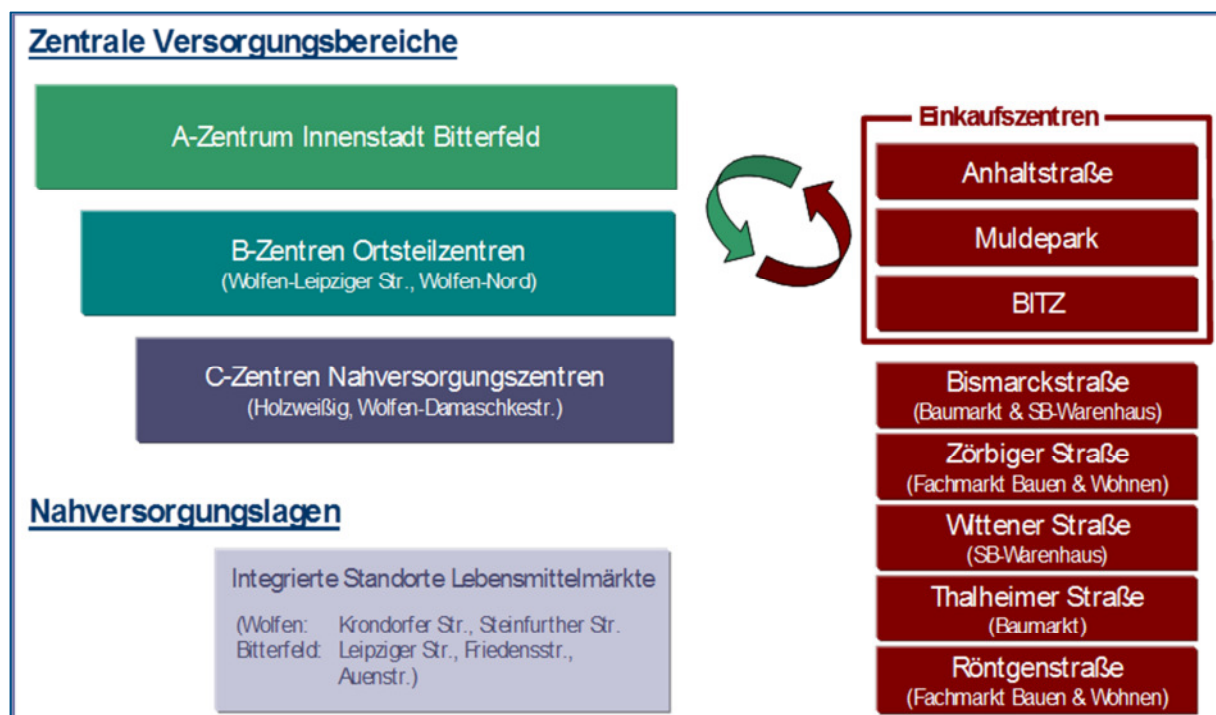
8.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen

Maßgeblich für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der beiden potenziellen Verlagerungsstandorte ist deren Einordnung in die Grundsätze und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009. Demnach soll die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet durch ein hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren mit zusätzlichen integrierten Nahversorgungsstandorten und Ergänzungsstandorten für großflächigen Einzelhandel gewährleistet werden.

Das Zentren- und Standortkonzept umfasst gesamtstädtisch für die Stadt Bitterfeld-Wolfen:

- das A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld,
- B-Zentren als Ortsteilzentren in Wolfen, Leipziger Straße und Wolfen-Nord,
- C-Zentren als Nahversorgungszentren in Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße,
- integrierte Nahversorgungsanlagen,
- sowie acht Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels.

Abbildung 8: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 53

Mit diesem Zentrenkonzept, dessen Abstufung von A- bis C-Zentren, ergänzt durch Nahversorgungslagen, auch als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen ist, werden **konzeptionelle Vorgaben** für die Einzelhandelspolitik der Stadt Bitterfeld-Wolfen fixiert:

- Die Bitterfelder Innenstadt soll zukünftig als mittelzentrales Handels- und Dienstleistungszentrum sowohl für die Einwohner im gesamten Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen als auch für die regionale Ausstrahlungskraft und zu entwickelnde Tourismusrelevanz des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen prioritär entwickelt werden. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zum Schutz und zur Entwicklung der Angebotsstrukturen ab.
- Ausgehend vom regionalen Standortwettbewerb mit den resultierenden Kaufkraftabflüssen zielen die B-Zentren als Ortsteilzentren auf umfassende, stadtgebietsbezogene Grundversorgungsfunktionen.

- C-Zentren konzentrieren sich auf Nahversorgungsfunktionen, im Mittelpunkt steht eine fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnquartiere für den täglichen Bedarf.
- Ergänzungsstandorte übernehmen wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, insgesamt sollen nicht integrierte Ergänzungsstandorte aber zukünftig das Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. Folglich sind Entwicklungen an Ergänzungsstandorten, grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten. Bei den Ergänzungsstandorten ist zu differenzieren zwischen drei Einkaufszentren und fünf Fachmarkt- bzw. SB-Warenhaus-Standorte.
- Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.
- Durch Konzentration auf die gezielte Zentrenstruktur sind Einzelhandelsaufgaben an unwirtschaftlichen oder städtebaulich ungeeigneten Standorten nicht nur akzeptabel, sondern hinsichtlich einer zukunftsfähigen Standortstruktur des Bitterfeld-Wolfener Einzelhandels sogar zweckdienlich.¹⁶

Um die Zentrenstruktur zu sichern, wurden folgende **projektrelevante Handlungsschwerpunkte** für die Stadt Bitterfeld-Wolfen herausgearbeitet:

Handlungsschwerpunkt 2:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung entsprechend den zugewiesenen Versorgungsfunktionen den B- und C-Zentren vorbehalten.

Handlungsschwerpunkt 3:

- In einer wechselseitigen Standortentwicklung, zwischen den A- und B-Zentren einerseits und dem peripheren Einkaufszentren (Bitterfeld-Anhaltstraße, Bitterfeld-BITZ, Bobbau-Muldepark) sind mittelzentrale Versorgungsfunktionen als gemeinsames Standortprofil wahrzunehmen.

Handlungsschwerpunkt 4:

- Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.

Handlungsschwerpunkt 5:

- Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Handlungsschwerpunkt 6:

- Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Handlungsschwerpunkt 7:

- In bestehenden Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.¹⁷

¹⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 54

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 110 ff.

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen der Kaufland-Verlagerung an zwei alternative Standorte mit Änderungen der Verkaufsflächengröße und Angebotskonzeption wird nachfolgend der zu erwartende Einfluss auf die Kundenbindung und Umsatzentwicklung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im jeweiligen Einzugsgebiet der beiden Planstandorte realistischer Weise an sich binden kann.

Diese Umsatzprognose geht dabei von der aktuellen Nachfragebindung des Kaufland-Bestandsstandortes aus, berücksichtigt die zu erwartende Kundenorientierung auf die Planstandorte und den stärkeren Fokus auf Food- und Nonfood I- Sortimente in der zukünftigen Angebotskonzeption und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie bereits ausführlich im Abschnitt 2 dargestellt, ist mit der Standortverlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes eine Verringerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 920 m² verbunden. Diese Reduzierung geht vorrangig zu Lasten der Nonfood II-Sortimente, das zukünftige Angebotskonzept für die geplante Größendimensionierung sieht demgegenüber eine Stärkung der Kernsortimente (Food und Nonfood I) vor. Beide Aspekte beeinflussen die Umsatzerwartung, die unter Berücksichtigung der Mieter in der Vorkassenzone insgesamt nur eine geringfügige Steigerung um 5% erwarten lässt, in der Sortimentsdifferenzierung jedoch zu deutlichen Unterschieden führt.

Nachfolgende Tabellen stellen die Umsatzerwartung des Bestandsstandortes und des Planvorhabens in der Differenzierung nach den Sortimentsbereichen „Food & Nonfood I“ sowie „Nonfood II“ dar. Insgesamt wird für das Planvorhaben ein Gesamtumsatz von 14,7 Mio. € erwartet, dabei erhöht sich der Umsatzanteil „Food & Nonfood I“ um ca. 1,3 Mio. €, während der Umsatzanteil „Nonfood II“ um ca. 0,6 Mio. € gegenüber dem Bestandsstandort sinkt.

Tabelle 7: Umsatzprognose des Kaufland-Planvorhabens

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung	Umsatzanteile	
				Food & Nonfood I	Nonfood II
Kaufland-Verbrauchermarkt Bestand	4.670 m ²	3.000 €/m ²	14.000 T€	11.500 T€	2.500 T€
Kaufland-Verbrauchermarkt Planvorhaben	3.500 m ²	3.900 €/m ²	13.700 T€	12.100 T€	1.600 T€
Mieter Vorkassenzone	250 m ²	4.000 €/m ²	1.000 T€	700 T€	300 T€
Verkaufsflächen- / Umsatzentwicklung	-920 m²		700 T€	1.300 T€	-600 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

Gemessen an den Verkaufsflächengrößen wird eine deutliche Steigerung der Flächenproduktivität sichtbar. Die Umsatzerwartung entspricht einer Flächenproduktivität von 3.900 € für den Verbrauchermarkt (ohne Vorkassenzone). Diese liegt 30% über dem aktuellen Produktivitätswert, bleibt jedoch leicht unter den betriebsformspezifischen Durchschnittswerten, ursächlich bedingt durch die örtliche Kaufkraft und Wettbewerbssituation.¹⁸

¹⁸ Vergleichszahlen: durchschnittliche Flächenproduktivität Große Supermärkte gemäß EHI Retail Institute: 4.170 €/m²
Flächenproduktivität für Verbrauchermärkte gemäß BBE Markt- und Strukturdaten 2013 bundesweit in einer Spannweite zwischen 3.600 €/m² bis 4.600 €/m²

Auswirkungsanalyse - Standortverlagerung Kaufland innerhalb von Wolfen

Die durchschnittliche Nachfrageabschöpfung innerhalb des Einzugsgebietes ist mit ca. 18% zu veranschlagen, weitergehende Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes bleiben auf sehr geringem Niveau. In Abhängigkeit des Planstandortes differieren jedoch die örtlichen Kundenströme, wie dies die beiden folgenden Tabellen in Verbindung mit den Einzugsgebieten gemäß Abschnitt 6 dokumentieren.

Für den Planstandort an der Krondorfer Straße / Verbindungsstraße ist eine leichte Verschiebung der Kundenansprache von Wolfen-Nord in Richtung der Wolfener Wohngebiete zu erwarten. Das Kerneinzugsgebiet umfasst vollumfänglich die Ortslage von Wolfen und südliche Teilbereiche von Wolfen-Nord, aus diesen Stadtgebieten resultiert ein Umsatzanteil von ca. 53%. Die nördlichen Teilbereiche von Wolfen-Nord sind dagegen dem erweiterten Einzugsgebiet 1 zuzurechnen, mit abnehmenden Bindungschancen. Aus dem erweiterten Einzugsgebiet 2, welches sich weitestgehend auf den Ortsteil Greppin beschränkt, bestehen infolge des Standortwettbewerbes mit dem real-Standort in der Anhaltstraße nur eingeschränkte Umsatzerwartungen (knapp 6% Umsatzanteil am Gesamtumsatz).

Tabelle 8: Kundenbindung und Umsatzherkunft für die Sortimente Food & Nonfood I am Planstandort Krondorfer Straße / Verbindungsstraße

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatz- erwartung
Kerneinzugsgebiet	26.400 T€	25,5%	6.730 T€
erweitertes Einzugsgebiet 1	37.300 T€	13,7%	5.110 T€
erweitertes Einzugsgebiet 2	6.300 T€	11,0%	700 T€
Einzugsgebiet gesamt	70.000 T€	18%	12.540 T€
Streuumsätze		2%	260 T€
Umsatzerwartung gesamt			12.800 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

Der Planstandort „Festwiese“ zeigt dagegen eine stärker nördlich geprägte Kunden- und Umsatzherkunft. Das Kerneinzugsgebiet mit Schwerpunkt Wolfen-Nord erreicht eine südliche Ausdehnung bis zur Krondorfer Straße, aus diesem resultieren jedoch ca. 67% des Gesamtumsatzes. Die weitere Umsatzerwartung aus den beiden Teilbereichen des erweiterten Einzugsgebietes ist annähernd vergleichbar, in der absoluten Umsatzerwartung aber aus der Ortslage Wolfen leicht höher.

Tabelle 9: Kundenbindung und Umsatzherkunft für die Sortimente Food & Nonfood I am Planstandort Festwiese

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatz- erwartung
Kerneinzugsgebiet	37.400 T€	23,0%	8.600 T€
erweitertes Einzugsgebiet 1	12.500 T€	15,0%	1.880 T€
erweitertes Einzugsgebiet 2	20.100 T€	10,3%	2.070 T€
Einzugsgebiet gesamt	70.000 T€	18%	12.550 T€
Streuumsätze		2%	250 T€
Umsatzerwartung gesamt			12.800 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben induzierten „Kannibalisierungseffekte“ abgeschätzt: Anzunehmen ist dabei, dass ein potenzieller Mehrumsatz am jeweiligen Planstandort zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, das Planvorhaben vergrößert nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes.

Den Umsatzschwerpunkt des Planvorhabens, unabhängig vom zukünftigen Standort, bindet der Kaufland-Bestandsstandort bereits gegenwärtig. Die Umsatzprognose im vorangegangenen Abschnitt verdeutlichte, dass im Saldo nur ein geringfügiger Mehrumsatz von 700 T€ bzw. eine Umsatzsteigerung von 5% erwartet wird.

Wettbewerbliche Effekte sind aber nicht auf diese saldierte Umsatzentwicklung zu beziehen, vielmehr sind Auswirkungen der Standortverlagerungen und der stärkeren Sortimentsausrichtung auf den Food-Bereich zu betrachten. Der Kaufland-Bestandsstandort ist bereits gegenwärtig mit seiner Kunden- und Umsatzbindung in vielfältige Wettbewerbsbeziehungen eingebunden. In Abhängigkeit der alternativen Planstandorte zeigt die Umsatzprognose jedoch eine leichte Verschiebung der Kundenherkunft, in dessen Folge einzelne Wettbewerbsbeziehungen gegenüber der aktuellen Situation entlastet, andere stärker belastet werden können.

Nachfolgende Modellrechnungen greifen diese unterschiedlichen Wettbewerbsswirkungen auf einzelne Standorte auf. Diese differenzierte Betrachtung für Standorte mit Wettbewerbsentlastung, Standorte mit Wettbewerbsintensivierung und Standorten ohne Änderung der gegenwärtigen Wettbewerbsbeziehungen unterstützt die anschließende städtebauliche Bewertung.

Die Modellrechnungen konzentrieren sich auf die Sortimentsbereiche Food & Nonfood I. Durch den spürbaren Rückgang der Umsatzerwartung für Nonfood II-Sortimente im Planvorhaben sind generell keine negativen wettbewerblichen Effekte zu erwarten. Vielmehr entspannt sich in diesen Sortimentsbereichen die Wettbewerbssituation spürbar.

Tabelle 10: Umsatzzumverteilungseffekte am Planstandort „Kronendorfer Straße / Umgehungsstraße“

zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz Food & Nonfood I	Umverteilungseffekte durch Standortverlagerung an Kronendorfer Straße	
Standortverlagerung Kaufland	11,5 Mio. €	100,0%	11,5 Mio. €
Standorte mit Wettbewerbsentlastung			
B-Zentrum Wolfen-Nord	10,7 Mio. €		
Netto Marken-Discount, Wittener Straße	2,0 Mio. €		
Muldepark Bobbau	8,5 Mio. €		
Netto Marken-Discount, Steinfurter Straße	2,2 Mio. €		
		-2,6%	-0,6 Mio. €
Standorte mit Wettbewerbsintensivierung			
Netto Marken-Discount, Kronendorfer Straße	2,6 Mio. €		
B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße	3,8 Mio. €		
Penny, Steinfurter Straße	2,5 Mio. €		
C-Zentrum Wolfen-Damaschkestraße	2,5 Mio. €		
real-Standort, Anhaltstraße	15,0 Mio. €		
		7,2%	1,9 Mio. €
Standorte ohne Änderung der Wettbewerbssituation			
sonstige	9,2 Mio. €		0,0%
			0,0 Mio. €
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			12,8 Mio. €

Berechnung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

Die **Verlagerung zum Standort an der Krondorfer Straße / Verbindungsstraße** ist faktisch eine Verlagerung aus Wolfen-Nord heraus. Zweifellos besteht weiterhin eine sehr gute PKW-Erreichbarkeit, die Entfernung entlang der Verbindungsstraße zwischen Krondorfer Straße und Straße der Chemiewerker beträgt lediglich knapp 2 km, der Planstandort erschließt jedoch ein vollkommen neues Nahversorgungsumfeld.

In der Konsequenz entlastet dies leicht jene Wettbewerbsstandorte, die vorrangig auf Kundenbindung aus Wolfen-Nord bauen. Die Modellrechnung weist eine durchschnittliche Wettbewerbsentlastung bzw. einen daraus resultierenden Mehrumsatz von ca. 600 T€ bzw. 2,6% des aktuellen Umsatzniveaus aus. Partizipieren an dieser Entlastung kann zunächst der Nahversorger (Netto Marken-Discount) in der Wittener Straße, zu beachten sind jedoch gegenläufige Einflüsse für diesen Standort, einerseits zukünftige Alleinstellung für die Nahversorgungsfunktionen im westlichen Randbereich von Wolfen-Nord, andererseits Verlust der frequenzbringenden Wirkung des bisherigen Kaufland-Standortes.

Eine leicht stärkere Kundenorientierung aufgrund der Wettbewerbsentlastung ist auch für das B-Zentrum Wolfen-Nord und auch für den Vollsortimenter im Muldepark Bobbau zu erwarten, in geringem Maße sind auch positive Effekte für die Nahversorgungslage Steinfurter Straße (Discounterstandort Netto Marken-Discount) nicht auszuschließen.

Durch die zunehmende Kundenbindung aus der Ortslage Wolfen erhöht sich im Gegenzug die Wettbewerbswirkung auf südliche Standorte des Einzugsgebietes von Wolfen bis nach Greppin. Besonders zu verweisen ist, adäquat zum Bestandsstandort, auf die zukünftige Nachbarschaftslage des Verbrauchermarktes mit einem Discounterstandort von Netto Marken-Discount, der Nahversorgungslage Krondorfer Straße. Für umliegende Wohngebiete verbessert sich durch das Planvorhaben die Nahversorgungssituation, um welche beide Standorte aber auch in direkten Wettbewerb treten. Zunehmende Wettbewerbseffekte sind ebenso mit dem ausgewiesenen C-Zentrum Damaschkestraße zu erwarten, welches als stark vorgeschädigter zentraler Versorgungsbereich die gemäß zugewiesenen Versorgungsfunktionen bereits gegenwärtig nicht mehr erfüllen kann. Eine weitere Umsatzverdrängung gegenüber diesem C-Zentrum kann existenzielle Bedeutung einnehmen. Wechselwirkungen entstehen auch mit dem B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße, diese beinhalten sowohl positive Einflüsse aus einer insgesamt verbesserten Versorgungsstruktur für die Ortslage Wolfen als auch direkte Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Lebensmittelmärkten. Die positiven Aspekte einer weiterentwickelten Angebotsstruktur für die Ortslage Wolfen lässt eine höhere Eigenbindung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage mit folglich geringeren Abflüssen zum Einkaufszentrum Anhaltstraße (real-Agglomeration) erwarten, woraus sich letztlich auch eine Wettbewerbsintensivierung mit diesem Standort ableitet.

Insgesamt sind die genannten Standorte mit Wettbewerbsintensivierung von einer Umsatzumverteilung in Höhe von 1,9 Mio. € betroffen, dies entspricht durchschnittlich 7,2% des aktuellen Umsatzniveaus. Überdurchschnittlich betroffen sind die nächstgelegenen Standorte (Nahversorgungslage Krondorfer Straße, C-Zentrum Damaschkestraße), führt die Umsatzumverteilung zur Aufgabe des C-Zentrums Damaschkestraße, reduziert sich die Wettbewerbsintensität mit den anderen Standorten deutlich, mehrheitlich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.

Die **Verlagerung zum Standort „Festwiese“** führt demgegenüber zu einer stärkeren Konzentration von Versorgungsfunktionen in Wolfen-Nord im Umfeld des B-Zentrums, jedoch nicht zu einer vergleichbaren, generellen Veränderung der Kundenströme, d.h. mit bereits gegenwärtig in Wolfen-Nord gebundenen Kundensegmenten muss auch weitestgehend der erwartete Mehrumsatz bzw. die neue Angebotsausrichtung abgesichert werden.

Umsatzumverteilungseffekte sind nur mit Angebotsstandorten im Umfeld von Wolfen-Nord zu erwarten, andere potenzielle Wettbewerbsstandorte in der Ortslage Wolfen bis zum Einkaufszentrum Anhaltstraße bleiben unberührt. Eine Wettbewerbsentlastung ist nur geringfügig innerhalb der Nahversorgung im Umfeld Wittener Straße zu erwarten.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte am Planstandort „Festwiese“

zentraler Versorgungsbereich / Standort	Umsatz Food & Nonfood I	Umverteilungseffekte durch Standortverlagerung an Festwiese	
Standortverlagerung Kaufland	11,5 Mio. €	100,0%	11,5 Mio. €
Standorte mit Wettbewerbsentlastung			
Netto Marken-Discount, Wittener Straße	2,0 Mio. €	 -10,0%	-0,2 Mio. €
Standorte mit Wettbewerbsintensivierung			
B-Zentrum Wolfen-Nord	10,7 Mio. €		6,3% 1,5 Mio. €
Netto Marken-Discount, Steinfurther Straße	2,2 Mio. €		
Muldepark Bobbau	8,5 Mio. €		
Netto Marken-Discount, Krondorfer Straße	2,6 Mio. €		
Standorte ohne Änderung der Wettbewerbssituation			
B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße	3,8 Mio. €		0,0% 0,0 Mio. €
Penny, Steinfurther Straße	2,5 Mio. €		
C-Zentrum Wolfen-Damaschkestraße	2,5 Mio. €		
real-Standort, Anhaltstraße	15,0 Mio. €		
sonstige	9,2 Mio. €		
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			12,8 Mio. €

Berechnung: BBE Handelsberatung, Oktober 2014

Die Modellrechnung ermittelt durchschnittliche Umverteilungseffekte von 6,3% für die in Tabelle 11 ausgewiesenen Standorte, bzw. einen Gesamtwert von ca. 1,5 Mio. €. Zu beachten ist dabei jedoch eine sehr unterschiedliche Gewichtung der Effekte auf die einbezogenen Standorte.

In nur geringem Maße sind sicherlich die Nahversorgungslagen Krondorfer Straße und Steinfurther Straße betroffen. Das Kerneinzugsgebiet des Planstandortes „Festwiese“ reicht bis an die Krondorfer Straße, aber bereits gegenwärtig bestehen entsprechende Verflechtungsbeziehungen mit dem B-Zentrum.

Eine zunehmende Konzentration im Umfeld des bisherigen B-Zentrums Wolfen-Nord kann sicherlich auch zu einer Kundenumorientierung zu Lasten des Einkaufszentrums „Muldepark“ in Bobbau führen, da das Planvorhaben jedoch auf eine Standortverlagerung beruht und keine grundlegend neuen Angebotsstrukturen entstehen, bleiben auch diese Effekte auf niedrigem Niveau.

Anders ist die Entwicklung für das bisherige B-Zentrum Wolfen-Nord einzuschätzen. Aus gutachterlicher Sicht entfallen etwa zwei Drittel der in Tabelle 11 ermittelten Umverteilungseffekte auf diesen zentralen Versorgungsbereich. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von etwa 10%, betreiberspezifisch kann dieser Wert für den eingebundenen EDEKA-Vollsortimenter sogar höher liegen. Ursächlich bedingt ist diese Entwicklung durch eine Angebotskonzentration ohne wesentliche Ausweitung einer realistischen Zielgruppenansprache. Speziell für das Nachfragesegment „Vollsortimenter“ zeichnet sich ein Überbesatz im erweiterten B-Zentrum ab.

Zusammenfassend sei noch einmal darauf verwiesen, die Ergebnisse der Modellrechnungen geben die Effekte des Verlagerungsvorhabens bei gleichzeitiger Schließung des Altstandortes in der Wittener Straße wider, also bei Ausschluss einer Nachnutzung am Altstandort. (vgl. Ausführungen im Abschnitt 2)

9.3. Bewertung städtebaulicher Auswirkungen an den Alternativstandorten des Planvorhabens - Ableitung einer städtebaulichen Standortempfehlung

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08)¹⁹ ist die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche gefährdet, „wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.“

Weiter verweist das genannte Urteil: „Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände.“ Hierzu zählen neben einem aus prognostischer Sicht zu erwartenden Kaufkraftabzug insbesondere auch die Gesamtzusammenhänge zwischen dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich und dem Standort des Vorhabens.

Im vorliegenden Gutachten kommt zusätzlich der vergleichenden Betrachtung beider Alternativstandorte eine besondere Bedeutung zu, zu beantworten ist nicht nur die Fragestellung städtebaulicher Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens sondern auch eines städtebaulich geordneten Einfügens in die Zentren- und Standortstrukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die „Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände“ ist hierfür eine zwingende Notwendigkeit. Nachfolgend werden unter diesem Blickwinkel die Ergebnisse zu wettbewerblichen Auswirkungen durch Umsatzzumverteilungseffekte mit Bewertungsprofilen der beiden Alternativstandorte anhand städtebaulicher Kriterien zusammengeführt.

Die BBE Handelsberatung vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass die Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes mit dargelegter Verkaufsflächenreduzierung und Sortimentsanpassung, bei gleichzeitigem Ausschluss einer Verkaufsflächennachnutzung am Altstandort, in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden kann, die sogar zu einer Verbesserung der räumlichen Angebotsstrukturen beitragen. Als empfehlenswerte Standortalternative erscheint hierfür der Kreuzungsbereich Krondorfer Straße / Verbindungsstraße. Nachfolgend ist diese grundsätzliche Empfehlung im Detail zu begründen.

Generell entspricht das Verlagerungsvorhaben, unabhängig von einem der beiden Alternativstandorte, einer verbesserten städtebaulichen Integration wichtiger Versorgungsfunktionen. Der Bestandsstandort befindet sich in peripherer Lage in einem ausgeprägten Rückbaugelände von Wolfen-Nord. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 wurde auf diese Standortproblematik verwiesen (vgl. nachfolgenden Abschnitt). Die geplante Verlagerung integriert den Verbrauchermarkt wieder in die Siedlungsstruktur.

Das Verlagerungsvorhaben ist verbunden mit einer Verkaufsflächenreduzierung und einer Konzentration der Versorgungsfunktionen. Gerade angesichts der Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen, darunter insbesondere die rückläufige Entwicklung in Wolfen-Nord, bilden leistungsfähige aber nicht überdimensionierte Versorgungsstandorte die Basis einer auch zukünftigen Grundversorgungsqualität. Die stärkere Fokussierung des Angebotskonzeptes auf nahversorgungsrelevante Sortimente trägt dem Rechnung. Die Reduzierung der Nonfood II-Sortimente vermindert die Wettbewerbswirkung in zentrenrelevanten Branchen, die zentralen Versorgungsbereiche können diese Potenziale stärker binden.

Die Prognose der Kundenströme und daraus resultierender Wettbewerbseffekte zeigte grundlegend, dass der Planstandort Krondorfer Straße zu einer zumindest partiellen Neuausrichtung der Versorgungsstruktu-

¹⁹ Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte mit seinem Urteil BVerwG 4 C 2.08 vom 17.12.2009 das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 19.06.2008, vgl. folglich auch Urteil OVG 7 A 1392/07.

Auswirkungsanalyse - Standortverlagerung Kaufland innerhalb von Wolfen

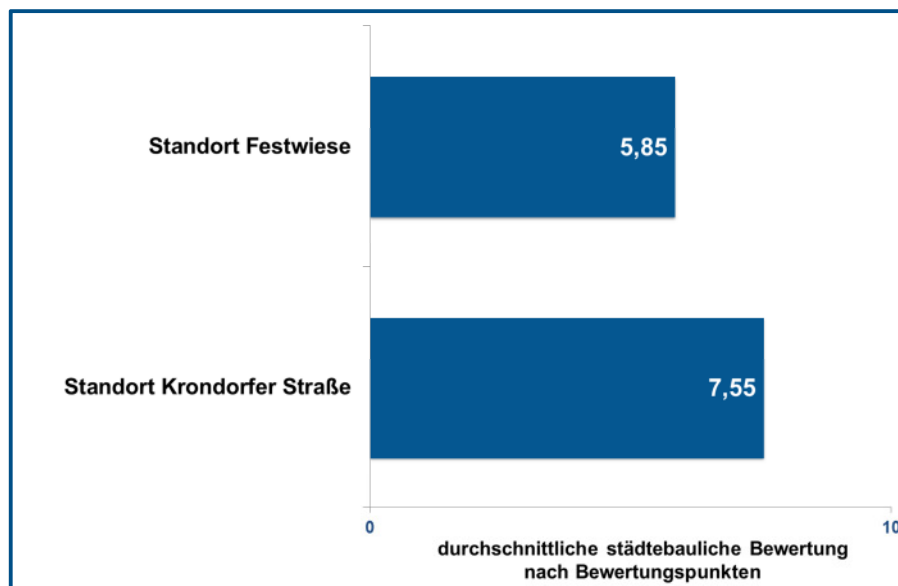
ren im Ortsteil Wolfen beiträgt, während der Standort „Festwiese“ zu einer stärkeren Konzentration bisheriger Kundenströme im Umfeld des B-Zentrums Wolfen-Nord mit entsprechenden Wettbewerbseffekten vor Ort führt.

Nachfolgend werden die beiden Standorte anhand folgender städtebaulicher Kriterien eingeschätzt, welche die Aussagen zu den Umverteilungseffekten ergänzen und untersetzen. Folgende Kriterien werden bewertet:

- Lage im Stadtgebiet,
- Umfeldnutzungen,
- Einbindung in Standort- & Zentrenstrukturen,
- Versorgungsfunktion,
- Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche,
- ÖPNV-Anbindung,
- Tragfähigkeit Verkehrsbelastung,
- planungsrechtliche Situation.

Im Gesamturteil zeigt sich eine Präferenz für den Standort Krondorfer Straße, vorrangig basierend auf den maßgeblichen Kriterien „Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“ und „Versorgungsfunktion“. Nachfolgende Grafik veranschaulicht eine deutlich bessere Durchschnittsnote mit 7,55 für den Standort Krondorfer Straße.

Abbildung 9: Städtebauliche Bewertung der Alternativstandorte



Die beiden Bewertungsprofile enthalten die Einschätzungen im Detail, die eingebundene Grafik vermittelt einen schnellen Überblick zur jeweils standortbezogenen Ausprägung der einzelnen Kriterien, dabei ist zu unterscheiden zwischen der städtebaulichen Gewichtung eines Kriteriums (städtebauliche Relevanz: mehr oder weniger maßgeblich für eine städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens) und dessen konkreten Bewertung (Bewertungsskala von 1 = ungeeignet bis 10 = besondere städtebauliche Eignung) für den jeweiligen Alternativstandort.

Tabelle 12: Bewertungsprofil städtebaulicher Kriterien am Planstandort „Festwiese“

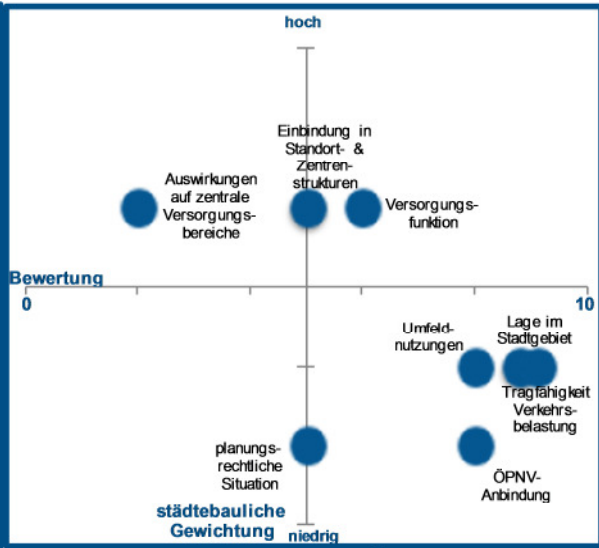
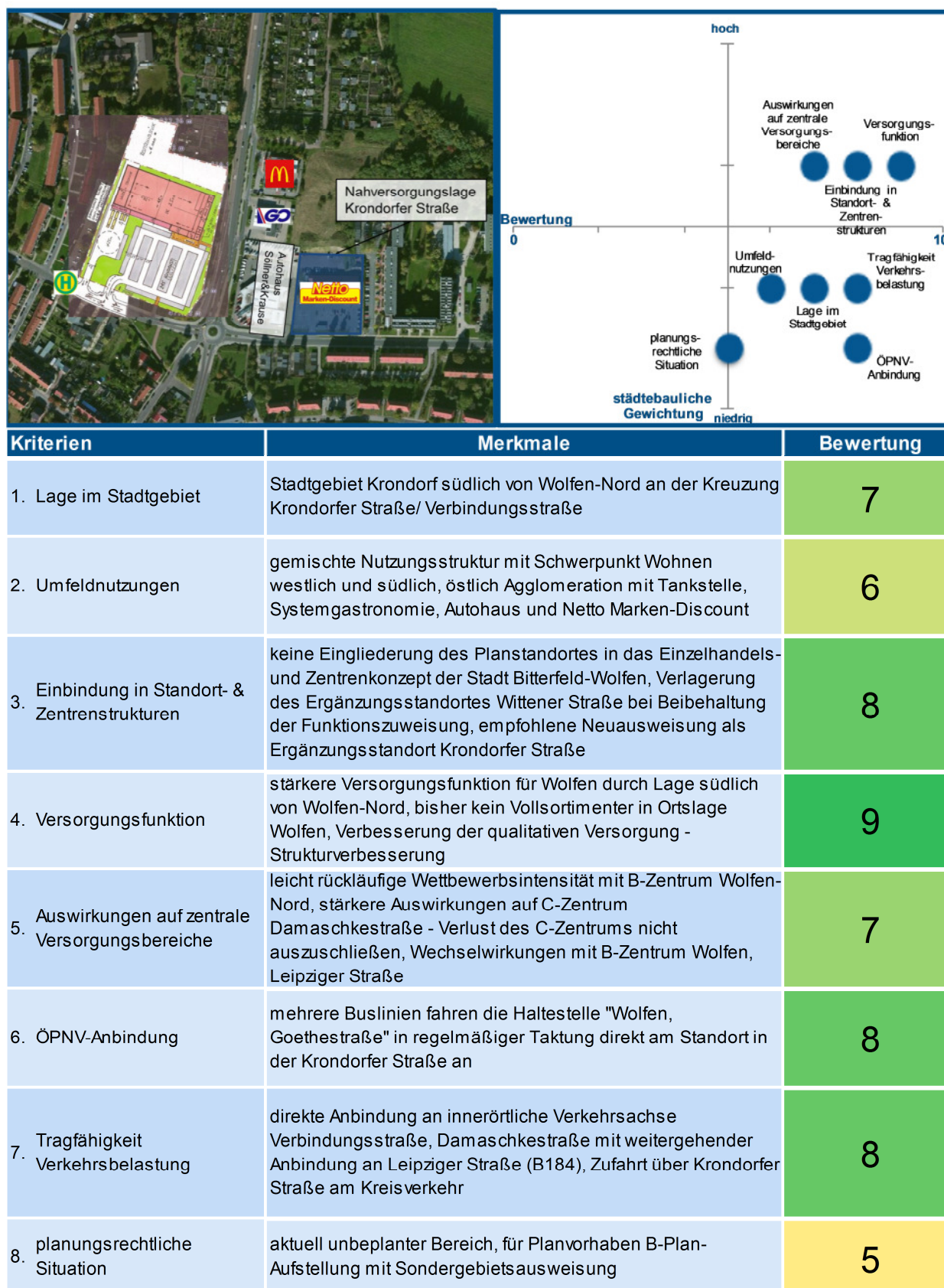
		
		
Kriterien	Merkmale	Bewertung
1. Lage im Stadtgebiet	unmittelbar südlich des Ortsteilzentrums Wolfen-Nord gelegen in zentraler Lage	9
2. Umfeldnutzungen	B-Zentrum Wolfen-Nord mit umfassenden Einzelhandelsnutzungen (u.a. drei Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt), weitere Dienstleister, Ärztehaus etc., Festwiese derzeit als Veranstaltungsort genutzt, angrenzend zum B-Zentrum Wohngebiete	8
3. Einbindung in Standort- & Zentrenstrukturen	keine Eingliederung des Planstandortes in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen, allerdings angrenzend an das Ortsteilzentrum Wolfen-Nord	5
4. Versorgungsfunktion	Einbindungs in Versorgungsfunktion des B-Zentrums möglich, keine wesentliche Änderung der Kundenorientierung gegenüber Bestandsstandort	6
5. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	Wettbewerbsverschärfung innerhalb des B-Zentrum Wolfen-Nord, insbesondere im Nachfragesegment der Vollsortimenter, Gefahr des Überbesatzes mit Auswirkungen auf bestehenden Edeka-Markt	2
6. ÖPNV-Anbindung	Haltestelle "Wolfen-Nord, Dessauer Alle" zentraler ÖPNV-Knotenpunkt mit regelmäßiger Taktung, jedoch 200 m nördlich des Planstandortes	8
7. Tragfähigkeit Verkehrsbelastung	Verkehrsknotenpunkt in Wolfen-Nord mit direkter Anbindung an innerörtliche Verkehrsachse (Nord-Süd-Richtung) Verbindungsstraße, Damschkestraße mit weitergehender Anbindung an Leipziger Straße (B184) sowie Straße der Chemiearbeiter (Ost-West-Richtung), Zufahrt von Straße der Chemiearbeiter	9
8. planungsrechtliche Situation	aktuell unbeplanter Bereich, für Planvorhaben B-Plan-Aufstellung mit Sondergebietsausweisung	5

Tabelle 13: Bewertungsprofil städtebaulicher Kriterien am Planstandort „Kronendorfer Straße“


Alle Bewertungskriterien orientieren sich ausschließlich an städtebaulich relevanten Aspekten von Einzelhandelsansiedlungen. Sie kennzeichnen städtebaulich integrierte Standorte und zielen auf den Schutz der Standort- und Zentrenstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

In der konkreten Beurteilung beider Alternativstandorte treten jedoch die Kriterien „Einbindung in Standort- & Zentrenstrukturen“, „Versorgungsfunktion“ und „Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“ entscheidungsrelevant in den Vordergrund.

Die ÖPNV-Anbindung und die Tragfähigkeit der Verkehrsanbindung sind für beide Standorte mit direktem Anschluss an die Verbindungsstraße vergleichbar gewährleistet. Ähnlich verhält es sich mit der planungsrechtlichen Situation, als derzeit jeweils unbeplanter Innenbereich bedarf das Planvorhaben der Ausweisung eines Sondergebietes.

Der **Standort „Festwiese“** zeichnet sich insbesondere durch die Nachbarschaftslage zum B-Zentrum Wolfen-Nord aus, eine Einbindung würde den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen.²⁰ Kriterien wie „Lage im Stadtgebiet“ und „Umfeldnutzungen“ sind folglich sehr positiv zu bewerten. Der Anschluss an einen zentralen Versorgungsbereich, in diesem Fall ein Ortsteilzentrum (B-Zentrum), kann auch als grundsätzliches Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit gewertet werden. Entscheidend ist aber letztlich, ob durch die Ansiedlung der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion gestärkt und langfristig gesichert werden kann. Bereits die Modellrechnung zur Umsatzumverteilung verdeutlichte die Problemstellung. Die Verlagerung trägt zu einer Konzentration bestehender Versorgungsfunktionen in Wolfen-Nord, ohne Erschließung neuer Nachfragesegmente und dementsprechend mit zunehmendem Wettbewerb innerhalb des B-Zentrums bei. Gemäß den Prognoserechnungen betreffen die Umsatzumverteilungseffekte vorrangig bestehende Anbieter im B-Zentrum mit besonderer Gefährdung des ansässigen Vollsortimenters (EDEKA). Es besteht die Gefahr eines „Überbesatzes“ im Nachfragesegment der Vollsortimenter (Supermärkte, Verbrauchermärkte). Die Notwendigkeit einer räumlichen Erweiterung des aktuellen B-Zentrums ist unter diesen Gesichtspunkten zu hinterfragen.

Der Standort **„Kronendorfer Straße / Verbindungsstraße“** ist hinsichtlich der Umfeldnutzungen deutlich abgestufter zu bewerten. Er ist gegenwärtig nur durch Nahversorgungsfunktionen der bestehenden Nahversorgungslage Kronendorfer Straße präsent und würde einer Neuausweisung eines leistungsfähigen Einzelhandelsstandortes entsprechen, mit spürbaren Einflüssen auf die örtliche Kundenorientierung. Letzteres ist jedoch im konkreten Bewertungsfall als funktionale Stärke des Planstandortes zu interpretieren. Dieser Planstandort erschließt ein eigenes Nahversorgungsumfeld und trägt die Vollversorgerfunktion in die historische Ortslage Wolfen (vgl. Bewertung des Kriteriums „Versorgungsfunktion“). Die Wolfener Altstadt verfügt bisher ausschließlich über Lebensmitteldiscounter, Nachfragesegmente der Vollsortimenter fließen nach Wolfen-Nord oder in Richtung Anhaltstraße an der Ortsteilgrenze von Greppin und Bitterfeld ab. Der Standort kann dazu beitragen, diese Abflüsse partiell zumindest in Randlage zur Altstadt Wolfen zu binden. Daraus resultieren neue Kundenströme, die zu den aufgezeigten Verflechtungsbeziehungen führen. Das Kriterium „Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche“ ist differenziert zu betrachten, insgesamt aber positiv zu bewerten. Eine leicht stärkere Ausrichtung auf Kunden der Altstadt Wolfen führt im Umkehrschluss zu leicht abnehmenden Verflechtungsbeziehungen in Wolfen-Nord.

Dies bedeutet aber gleichzeitig auch eine neue Wettbewerbssituation in der Altstadt Wolfen. Besonders betroffen ist das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesene, nahegelegene C-Zentrum Damaschkestraße. Dieser Standort ist als besonders vorgeschädigter Standort einzuschätzen, der mit seinem gegenwärtigen Besatz mit einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) und einem Bäcker lediglich die Funktion einer Nahversorgungslage wahrnimmt. Die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches wird bereits in der aktuellen Situation nicht mehr wahrgenommen.

Diese Bewertung setzt zunächst beim Begriffsverständnis zentraler Versorgungsbereiche an. Bezugnehmend auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB vom 11.10.2007 sind

²⁰ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, Abschnitt VI.2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

„Zentrale Versorgungsbereiche ... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“²¹

Diese Versorgungsfunktionen können einen umfassenderen Versorgungsbedarf abdecken oder sich auf Grund- und Nahversorgungsfunktionen konzentrieren (z.B. Nahversorgungszentren), in jedem Fall müssen sie eine zentrale Funktion mit städtebaulichem Gewicht übernehmen. Zur Mindestausstattung von Nahversorgungszentren verweist das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen in seinem Urteil vom 11.12.2006: *„Dabei spricht viel dafür, dass ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum voraussetzt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.“²²*

Das C-Zentrum Damaschkestraße besteht derzeit nur in der planerischen Festsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Infolge zwischenzeitlicher Marktentwicklungen sind faktische Funktionsübernahme und planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nicht mehr deckungsgleich, die tatsächlichen, faktischen Verhältnisse erfüllen nicht mehr diese Funktionszuweisung. Eine Versorgungsfunktion von städtebaulichem Gewicht ist nicht zu konstatieren, vielmehr auch für die verbliebenen Anbieter eine schwierige wirtschaftliche Tragfähigkeit.²³ Zusätzliche Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben an der Krondorfer Straße wirken existenziell bedrohend auf diesen Standort. Dessen Aufgabe ist ausgehend von der Bestandssituation nicht mehr mit einer Gefährdung zentren- oder nahversorgungsrelevanter Versorgungsfunktionen verbunden. Diese werden bereits gegenwärtig vorrangig vom B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße wahrgenommen.

Auch mit dem B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße sind zweifellos Wechselwirkungen durch den Planstandort Krondorfer Straße zu erwarten. Das B-Zentrum verfügt als Magnetbetrieb jedoch über einen Lebensmittel-Discounter, direkte Wettbewerbseffekte sind sicherlich nicht auszuschließen, die Versorgungsfunktionen von Verbrauchermärkten und Lebensmittel sind unter qualitativen Aspekten aber eher als Ergänzung zu bewerten.

Zusammenfassend kann für den Planstandort **„Krondorfer Straße / Verbindungsstraße“** festgehalten werden, dass dessen Realisierung die Versorgungsstrukturen im Ortsteil Wolfen verbessert, wobei durch die teilweise Neuausrichtung von Kundenströmen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese im positiven Sinn partiell weiterentwickelte Versorgungsstruktur im Ortsteil Wolfen führt letztlich zur bereits angesprochenen Präferenz des Planstandortes **„Krondorfer Straße / Verbindungsstraße“**.

²¹ vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

²² vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006, Aktenzeichen: 7 A 964/05

²³ Bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen stufte das C-Zentrum Damaschkestraße als zentralen Versorgungsbereich in Revitalisierung ein, die angestrebte Entwicklung konnte jedoch nicht vollzogen werden. vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, Abschnitt VI.3.3 Nahversorgungszentren (C-Zentren)

9.4. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Grundsätzlich ist in der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig. Bei einer Verlagerung des Kaufland-Standortes wird auch weiterhin dem Verflechtungsbereich von Bitterfeld-Wolfen entsprochen.²⁴

Die Regelungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 zielen dabei explizit auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Die beiden Verlagerungsvorhaben sind in diesem Zusammenhang unterschiedlich zu bewerten. Während beim Standort an der Krondorfer Straße eine leicht rückläufige Wettbewerbsintensität mit dem B-Zentrum Wolfen-Nord zu erwarten ist, muss beim geplanten Verlagerungsvorhaben auf die Festwiese von einer Intensivierung ausgegangen werden.

So ist vor dem Hintergrund des hohen Besatzes von drei Lebensmittelmärkten im B-Zentrum Wolfen-Nord, wovon mit EDEKA ein Vollsortimenter am Standort existiert, mit einem Überbesatz im Nachfragesegment der Vollsortimenter und folglich mit einer Gefährdung des bestehenden EDEKA-Marktes zu rechnen (siehe Abschnitt 9.2).

Allerdings ist bei einer Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes an die Krondorfer Straße eine endgültige Aufgabe des ausgewiesenen C-Zentrums Damaschkestraße nicht auszuschließen. Das C-Zentrum erfüllt aber bereits gegenwärtig nicht mehr die Versorgungsfunktionen eines zentralen Versorgungsbereichs, es erzielt keine städtebauliche Bedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und bietet keine umfassende Grundversorgung. Selbst eine perspektivische Schließung ist angesichts der zukünftigen Versorgungsstrukturen nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen gleichzusetzen.

Beide geplanten Verlagerungsstandorte erfüllen die Kriterien eines integrierten Standortes. So stehen beide Standorte in einem unmittelbaren baulichen Siedlungszusammenhang mit vorrangig Wohngebäuden bzw. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im direkten Umfeld und es existiert jeweils eine Bushaltestelle in fußläufiger Erreichbarkeit. Zwar können beide Standorte von der Verkehrsfrequenz profitieren, wesentlicher Aspekt bleibt jedoch die Integration einer großflächigen Betriebsform von einem derzeit peripheren Standort in den Siedlungszusammenhang des Ortsteils Wolfen.

Zudem wäre eine qualitative Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung bei einer Verlagerung an die Krondorfer Straße gegeben. Bisher existiert kein Vollsortimenter in der Ortslage Wolfen, so dass sich die Entfernung zum nächsten Vollsortimenter für die Bevölkerung reduzieren würde.

An beiden Standorten würden durch die Lage an Ausfallstraßen keine unverträglichen Verkehrsbelastungen entstehen.

Damit entsprechen beide Standorte dem Ziel 48²⁵, wobei eine Stärkung der verbrauchernahen Versorgung lediglich beim Verlagerungsstandort Krondorfer Straße gegeben wäre.

In der Begründung des Landesentwicklungsplanes zum Abschnitt 2.3 „Großflächiger Einzelhandel“ wird klar das raumordnerische Ziel einer Zentrenstärkung sowie einer verbrauchernahen Versorgung dargelegt. Insbesondere beim Verlagerungsstandort Krondorfer Straße kann das Vorhaben in diese Zielvorgaben vollumfänglich eingeordnet werden.

²⁴ vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Ziel 47

²⁵ vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Ziel 48

9.5. Einbindung der Verlagerungsvorhaben in die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen deutlich wird, erfüllt der Standort an der Wittener Straße im Ist-Zustand ergänzende Grundversorgungsfunktionen als Vollsortimenter in Wolfen. Infolge der negativen Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren, insbesondere in Wolfen-Nord, ist vor allem die ergänzende Nahversorgungsfunktion zurückgegangen. So wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu den Entwicklungsperspektiven festgehalten:

„Insgesamt sind diese Entwicklungen im Stadtgebiet Wolfen-Nord keine günstigen Voraussetzungen für den Erhalt des Ergänzungsstandortes, er verfügt in absehbarer Zeit über eine periphere Lage ohne Anschluss an maßgebliche Verkehrsachsen. Weiterentwicklungen an diesem Ergänzungsstandort sind nicht zu erwarten und städtebaulich auch nicht sinnvoll. Eine Existenzaufgabe ist, mit sinkender Nachfrage und Defiziten im Standortwettbewerb mittelfristig nicht auszuschließen.“²⁶

Vor dem Hintergrund der geringen Entwicklungsperspektiven soll die Entwicklung in Wolfen-Nord auf das B-Zentrum konzentriert werden:

„Das städtebauliche Leitbild Wolfen-Nord zielt auf ein Zentrum (B-Zentrum Wolfen-Nord) mit umliegenden Wohngebieten, der zentrumsferne Wohnkomplex 4.4 soll aber zumindest mittelfristig im Bestand gehalten werden.“²⁷

Bei einer **Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes auf die Festwiese** würde sich der Markt in unmittelbarer Nähe zum Ortsteilzentrum Wolfen-Nord befinden. Faktisch entspräche dies einer funktionalen und räumlichen Einbindung in das B-Zentrum. Wie bereits dargestellt, besteht jedoch die Gefahr eines Überbesatzes im Nachfragesegment der Vollsortimenter, negative Effekte konzentrieren sich auf bestehende Angebotsstrukturen vor Ort. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird die Stabilisierung als vordergründiges Ziel hervorgehoben, was bei einer Gefährdung des derzeitigen Magnetanbieters Edeka und der weiteren räumlichen Ausdehnung bei sinkendem Nachfragepotenzial im Umfeld nicht der Fall wäre.

„Angesichts weiter rückläufiger Einwohnerzahlen in Wolfen-Nord gilt der Sicherung des B-Zentrums eine besondere Aufmerksamkeit, Einzelhandelsansiedlungen oder Flächenerweiterungen in Wolfen-Nord außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches sind zu vermeiden.“²⁸

Eine Einbindung in das B-Zentrum konzentriert zwar Versorgungsfunktionen auf diesen zentralen Versorgungsbereich, erschließt jedoch keine zusätzlichen Nachfragesegmente und generiert zusätzlichen Wettbewerbsdruck innerhalb des B-Zentrums.

Bei einer **Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes an die Krondorfer Straße** ist es möglich, die bisherige Versorgungsfunktion als Ergänzungsstandort lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept an den neuen Standort zu übertragen. So können die zugewiesenen Versorgungsfunktionen eines Ergänzungsstandortes Wittener Straße auf den neuen, besser integrierten Ergänzungsstandort Krondorfer Straße übertragen werden, bei stärkerer Fokussierung auf die Grundversorgung. Diese räumliche Verschiebung der Versorgungsfunktionen verbessert zugleich die räumlichen Angebotsstrukturen im Ortsteil Wolfen, durch die Einbindung eines Vollsortimenters in die Ortslage Wolfen.

Für Ergänzungsstandorte werden in Handlungsschwerpunkt 7 folgende Festlegungen getroffen:

²⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 104

²⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 103 f.

²⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 82

„In bestehenden Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.“²⁹

Dieser Handlungsschwerpunkt ist auf die Verlagerung an die Krondorfer Straße anzuwenden, die planungsrechtlichen Festsetzungen für ein neues Sondergebiet müssen die Funktionen als Ergänzungsstandort Vollsortimenter festschreiben. Zugleich ist noch einmal auf den Ausschluss der Nachnutzung des Altstandortes zu verweisen. In diesem Fall wäre bei der Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes an die Krondorfer Straße das Vorhaben mit den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel.

²⁹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 125

10. Fazit

Das vorliegende Gutachten hat die beiden Standortoptionen zur Verlagerung des bestehenden Verbrauchermarktes Kaufland in der Wittener Straße geprüft. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Verlagerung des Kauflandverbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 3.500 m² und einer Vorkassenzone von 250 m² an die Krondorfer Straße zu empfehlen. Diese Aussage beruht auf der Prämisse, dass der Altstandort in der Wittener Straße nicht nachgenutzt wird. Da Kaufland gleichzeitig Eigentümer der Immobilie ist, sollte hierfür eine rechtliche Absicherung erfolgen.

Die Empfehlung für die Verlagerung des Verbrauchermarktes an die Krondorfer Straße beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Bei der Reduzierung der Verkaufsfläche von 4.670 m² auf 3.500 m² ist eine stärkere Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem geringeren Anteil von Nonfood-II-Sortimenten verbunden, so dass diese Potenziale stärker von den zentralen Versorgungsbereichen gebunden werden können. Die Verkleinerung der Verkaufsfläche stellt insgesamt eine Anpassung an das zurückgegangene Nachfragepotenzial in Wolfen dar.
- Mit der Verlagerung des Verbrauchermarktes als Magnetanbieter ist bei Ausschluss einer Verkaufsflächennachnutzung am Bestandsstandort die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtstandortes Wittener Straße zukünftig nicht gegeben. Die Perspektiven für die weiteren Anbieter vor Ort sind derzeit im Einzelfall nicht konkret zu benennen, möglich ist einerseits ein Ausscheiden der Betreiber aus den Angebotsstrukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, woraus eine Wettbewerbsentlastung insbesondere auch für zentrale Versorgungsbereiche resultieren kann, andererseits ist auch eine Verlagerung dieser Anbieter möglich. Letztere sollte entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.
- Durch den Rückbau in den letzten Jahren befindet sich der Bestandsstandort in peripherer Lage. Die beiden Verlagerungsstandorte weisen hingegen eine städtebaulich integrierte Lage auf, weshalb die Standorte für die Bevölkerung besser zu erreichen sind.
- In einem städtebaulichen Vergleich beider Alternativstandorte aus einer Gesamtsicht potentieller Umverteilungseffekte und weiterer städtebaulicher Kriterien erweist sich der Standort Krondorfer Straße / Umgehungsstraße als geeignete Variante.
- Eine Verlagerung zum Standort Krondorfer Straße führt zu einer partiellen Neuausrichtung der Kundenströme. Dieser Planstandort erschließt ein eigenes Nahversorgungsumfeld und kann die Grundversorgung als neuer Vollsortimenter in der Ortslage Wolfen qualitativ weiterentwickeln. Diese Alternative entspricht dabei den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009. So kann der Markt am neuen Standort die bestehende ergänzende Versorgungsfunktion als Verbrauchermarkt auch weiterhin für Wolfen-Nord übernehmen, die Funktionen als Ergänzungsstandort können übertragen werden.
- Hingegen führt zwar eine Verlagerung auf die Festwiese zu einer städtebaulich wünschenswerten Konzentration von Versorgungsfunktionen im B-Zentrum, allerdings können keine zusätzlichen Nachfragesegmente erschlossen werden, ein zunehmender Wettbewerbsdruck insbesondere durch einen sich abzeichnenden Überbesatz im Nachfragesegment der Vollsortimenter gefährdet die Bestandsstrukturen (z.B. EDEKA). Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht die Sicherung des Ortsteilzentrum Wolfen-Nord im Vordergrund, durch die Gefährdung eines Magnetanbieters und die räumliche Ausdehnung des Versorgungsbereichs bei gleichzeitig rückgängigem Nachfragepotenzial wird dem Ziel der Stabilisierung nicht entsprochen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei einer Verlagerung des Kauflandverbrauchermarktes an die Krondorfer Straße schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können, die verbrauchernahe Versorgung gestärkt wird und das Verlagerungsvorhaben auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel ist.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
BBE Standortforschung



i. V. Richard Engel
BBE Standortforschung

Leipzig, 5. November 2014

Anhang, Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen:**Lebensmitteldiscounter:**

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 - 13 %.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke)
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

SB-Markt:

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

Supermarkt:

- Ca. 400 bis 3.000 m² Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

Verbrauchermarkt:

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m².
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.

SB-Warenhaus:

- Verkaufsfläche über 5.000 m².
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarktagglomeration