STADT+HANDEL

182374

# Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Magdeburg, Sankt-Josef-Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 23. November 2018

STADT+HANDEL

**Im Auftrag von:**

Rewe Markt GmbH - Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow

**Auftragnehmer**


STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis ii

**1 Ausgangssituation und Zielsetzung 1**

**2 Methodik 2**

**3 Beschreibung Planvorhaben 6**

3.1 Mikrostandort 6
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen 7

**4 Markt- und Standortanalyse 9**

4.1 Makrostandort 9
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums 11
4.3 Angebotsanalyse 12
4.4 Nachfrageanalyse 14
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile) 17
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen 26

**5 Marktposition des Planvorhabens 27**

5.1 Einzugsgebiet 27
5.2 Umsatzprognose 29

**6 Auswirkungsanalyse 32**

6.1 Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben des Magdeburger Märktekonzepts 2007 32
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens 34
6.3 Städtebaulich-funktionale Auswirkungen des Planvorhabens 36

**7 Einordnung in die Landesplanung (LEP Sachsen-Anhalt 2010) 41**

**8 Zusammenfassung der Ergebnisse 43**

**Anhang I**

Abbildungsverzeichnis I

Tabellenverzeichnis I

Literatur und sonstige Quellen II

## Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| Abs. | Absatz |
| B | Bundesstraße |
| BAB | Bundesautobahn |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BGF | Bruttogeschossfläche |
| bspw. | beispielsweise |
| BVerfGH | Bundesverfassungsgerichtshof |
| BVerwG | Bundesverwaltungsgericht |
| bzw. | beziehungsweise |
| d. h. | das heißt |
| EW | Einwohner |
| EH | Einzelhandel |
| gem. | gemäß |
| ggf. | gegebenenfalls |
| GVKF | Gesamtverkaufsfläche |
| i. d. R. | in der Regel |
| inkl. | inklusive |
| i. H. v. | in Höhe von |
| i. S. | im Sinne |
| IZ | Innenstadtzentrum |
| L | Landesstraße |
| LEP | Landesentwicklungsplan |
| m | Meter |
| m² | Quadratmeter |
| max. | maximal |
| Mio. | Millionen |
| NuG | Nahrungs- und Genussmittel |
| NVB | Nahversorgungsbereich |
| ÖPNV | öffentlicher Personennahverkehr |
| OVG | Oberverwaltungsgericht |
| p. a. | per annum |
| rd. | rund |
| S. | Seite |
| s. | siehe |
| s. o. | siehe oben |
| s. u. | siehe unten |
| siL | städtebaulich integrierte Lage |
| STZ | Stadtteilzentrum |
| u. a. | unter anderem |
| v. a. | vor allem |
| VG | Verwaltungsgericht |
| vgl. | vergleiche |
| v. H. | von Hundert |
| VKF | Verkaufsfläche |
| ZVB | zentraler Versorgungsbereich |
| z. B. | zum Beispiel |
| z. T. | zum Teil |

# 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Magdeburger Stadtteil Neu Olvenstedt ist an der Sankt-Josef-Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA) mit 1.600 m² Gesamtverkaufsfläche (inkl. Bäcker) projektiert.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum Magdeburger Märktekonzept 2007[1] (GMA 2007) sowie zu den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 gegeben sind.

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

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

**Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

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

**Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das Magdeburger Märktekonzept 2007.

**Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im Magdeburger Märktekonzept 2007;
- Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 Nahversorger St.-Josef-Straße (Stand: September 2018)
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

---

[1] *Magdeburger Märktekonzept 2007*, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA), Dezember 2007. Im Folgenden abgekürzt als **Magdeburger Märktekonzept 2007**.

## 2 Methodik

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

### Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im November 2018 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)[2],
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (=zentrenrelevant gemäß Magdeburger Sortimentskonzept, vgl. Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 60)[3] für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

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

---

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

[3] Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird der Sortimentsbereich als „Nahrungs- und Genussmittel" bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

[4] Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

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

### Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von der Landeshauptstadt Magdeburg und vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand: 31.12.2017).

### Städtebauliche Analyse

Das Zentren- und Standortkonzept des Magdeburger Märktekonzepts 2007 formuliert mit dem Innenstadtzentrum Magdeburg, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungsbereichen drei Kategorien von zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 65ff.). Die zentralen Versorgungsbereiche sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Sachsen-Anhalt.

Dem Magdeburger Märktekonzept 2007 ist keine räumliche Festlegung der Nahversorgungsbereiche zu entnehmen. Die im Rahmen des Gutachtens erfolgte Darstellung der Nahversorgungsbereiche erfolgt demnach schematisch auf Grundlage des Konzeptes „Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg – Standort- und Versorgungsstrukturen"[5] aus dem Jahr 2005 sowie auf eigenen Vor-Ort-Begehungen im November 2018. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass der gemäß Magdeburger Märktekonzepts 2007 festgelegte ZVB NVB Freiheitsplatz nach fachlichem Dafürhalten nicht mehr die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, da dort gegenwärtig kein strukturprägender Lebensmittelbetrieb bzw. Magnetbetrieb angesiedelt ist. Im Sinne der Darstellungskonsistenz zum Magdeburger Märktekonzepts 2007 wird der NVB Freiheitsplatz im Rahmen der vorliegenden Untersuchung jedoch mit dargestellt.

### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus

---

[5] *Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg – Standort- und Versorgungsstrukturen*, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA), 2005. Im Folgendem abgekürzt als **Nahversorgung Magdeburg 2005**.

welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall[6] in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

**Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen

---

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

der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

**Dynamische Auswirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Ansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2022). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im jeweiligen relevanten Sortimentsbereich sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt eine leicht positive Veränderung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt[7]. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

7 Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

# 3 Beschreibung Planvorhaben

Im Magdeburger Stadtteil Neu Olvenstedt ist an der Sankt-Josef-Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² (inkl. Bäcker) geplant.

## 3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Magdeburger Stadtteil Neu Olvenstedt. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist vorrangig durch Wohnbebauung geprägt. Nordöstlich des Vorhabenstandortes schließt das Klinikum Magdeburg an den Vorhabenstandort an.

**Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens**

Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 11/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die anliegenden Straßen Birkenallee und Sankt-Josef-Straße gegeben. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt per Straßenbahn- und Bushaltepunkte (u. a. Klinikum Olvenstedt, Sankt-Josef-Straße).

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind ein östlich des Vorhabenstandortes gelegener ethnisch geprägter Lebensmittelmarkt in rd. 650 m Entfernung sowie die südöstlich innerhalb des ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid angesiedelten Lebensmitteldiscounter ALDI Nord, Netto Marken-Discount und PENNY (rd. 950 m). Der nächstgelegene systemgleiche Anbieter (Lebensmittelvollsortimenter) ist der im ZVB NVB

Marktbreite/Olvenstedter Stern angesiedelte REWE-Markt in rd. 1,3 km südlicher Entfernung.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche mit einem entsprechenden Nahversorgungsangebot sind die bereits vorgenannten ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid und der ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern.

## 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

In Anlehnung an das Magdeburger Märktekonzept 2007 handelt es sich bei dem Planvorhaben um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Hinsichtlich dem zu untersuchenden Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind neben dem strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) ebenfalls die Verkaufsflächen der projektierten Bäckerei untersuchungsrelevant. Dabei wird für den Bäcker wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von einer marktüblichen Verkaufsfläche von 30 m² ausgegangen.

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

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

| Sortimentsbereich | VKF-Anteil in % | VKF Planung in m² |
|---|---|---|
| **EDEKA-Markt** | | |
| Nahrungs- und Genussmittel | 80 | 1.256 |
| Drogeriewaren | 10 | 157 |
| Sonstige Sortimente | 10 | 157 |
| *EDEKA-Markt gesamt* | *100* | *1.570* |
| **Bäcker (zzgl. Café-Bereich)** | | |
| Nahrungs- und Genussmittel | 100 | 30 |
| Café-Bereich* | - | |
| **Gesamt** | - | **1.600** |

Quelle: Verkaufsfläche: Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 Nahversorger St.-Josef-Straße (Landeshauptstadt Magdeburg 2018); Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018; * der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)[8].

Das Planvorhaben wird wie eingangs beschrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² (inkl. 30 m² VKF Bäcker) projektiert. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt max. 1.286 m² (inkl. Bäcker). Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 157 m² projektiert. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 157 m² Verkaufsfläche angeboten. Unter die sonstigen Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente. Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die Vorhabendaten zeigen, dass das Planvorhaben zum größten Teil über ein zentrenrelevantes Sortiment verfügt.

[8] Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

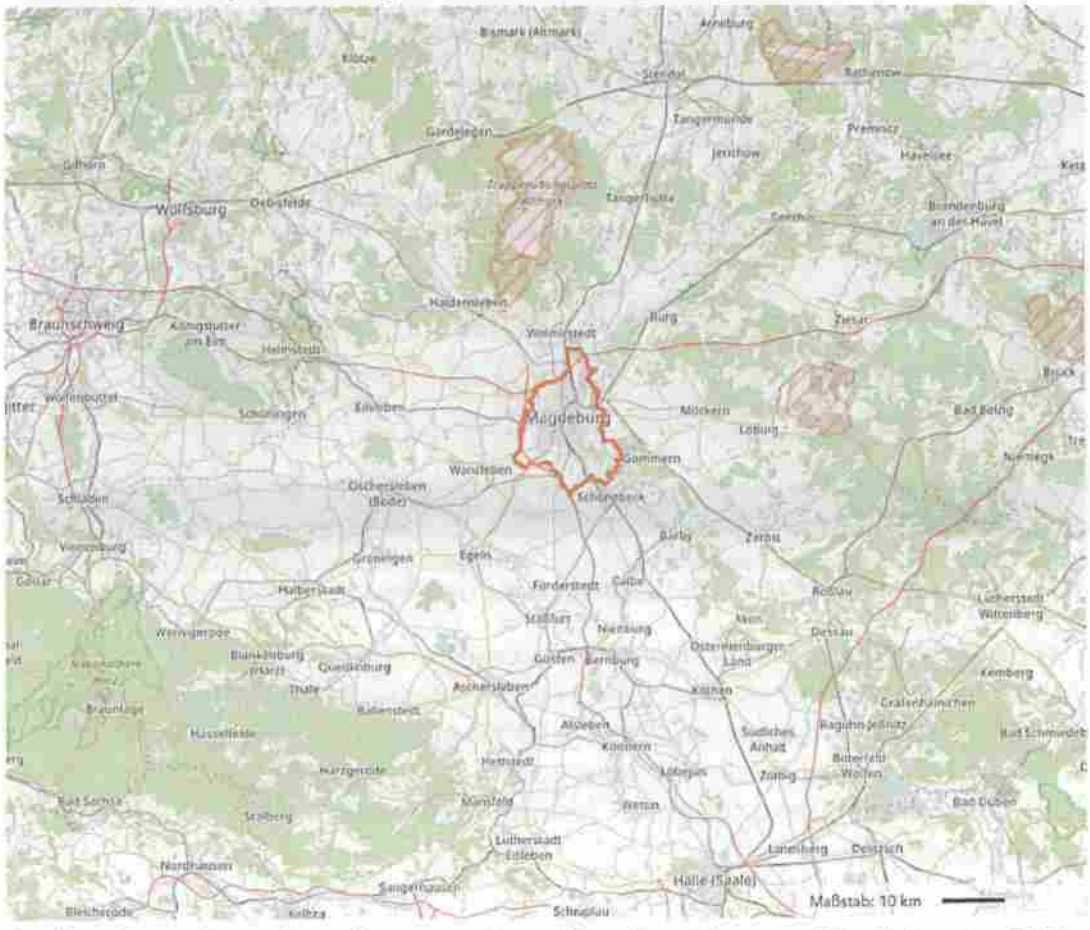
# 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gemäß Magdeburger Zentrenkonzept 2007.

## 4.1 Makrostandort

In der Stadt Magdeburg leben 238.478 Einwohner[9]. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist landesplanerisch als Oberzentrum eingeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Schönebeck, Haldensleben und Burg. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dessau-Roßlau in rd. 65 km Entfernung.

**Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Magdeburg**




Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

[9] Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2017).

Die Stadt Magdeburg setzt sich aus insgesamt 40 Stadtteilen zusammen, wobei der Stadtteil Stadtfeld Ost (25.933 Einwohner) die höchste Bevölkerungszahl aufweist. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Neu Olvenstedt mit 11.364 Einwohnern. Die folgende Tabelle zeigt die Einwohnerzahlen der für den Untersuchungsraum relevanten Stadtteile auf (s. Kapitel 4.2 und Abbildung 3).[10]

**Tabelle 2: Bevölkerung nach ausgewählten Stadtteilen der Stadt Magdeburg im Untersuchungsraum**

| Stadtteil | Einwohner | Einwohneranteil in %* |
|---|---|---|
| Alt Olvenstedt | 3.879 | 1,6 |
| Diesdorf | 3.451 | 1,4 |
| Großer Silberberg | - | - |
| Kannenstieg | 6.051 | 2,5 |
| Neustädter Feld | 9.696 | 4,1 |
| Neu Olvenstedt | 11.364 | 4,8 |
| Nordwest | 4.607 | 1,9 |
| Sülzegrund | 8 | < 0,1 |
| Stadtfeld Ost | 25.933 | 10,9 |
| Stadtfeld West | 14.529 | 6,1 |
| *Gesamt ausgewählte Stadtteile im Untersuchungsraum* | *79.518* | *33,3* |
| Weitere Stadtteile in Magdeburg | 158.960 | 66,7 |
| **Magdeburg gesamt** | **238.478** | **100** |

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Landeshauptstadt Magdeburg und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2017); * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird für die Landeshauptstadt Magdeburg bis Ende 2022 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,6 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert. Für die Kommunen Barleben und Hohe Börde, welche sich teilweise im Untersuchungsraum befinden, werden dagegen negative Bevölkerungsprognosen von „minus" rd. 3,6 % bzw. „minus" rd. 5,2 % bis zum Jahr 2022 angegeben.

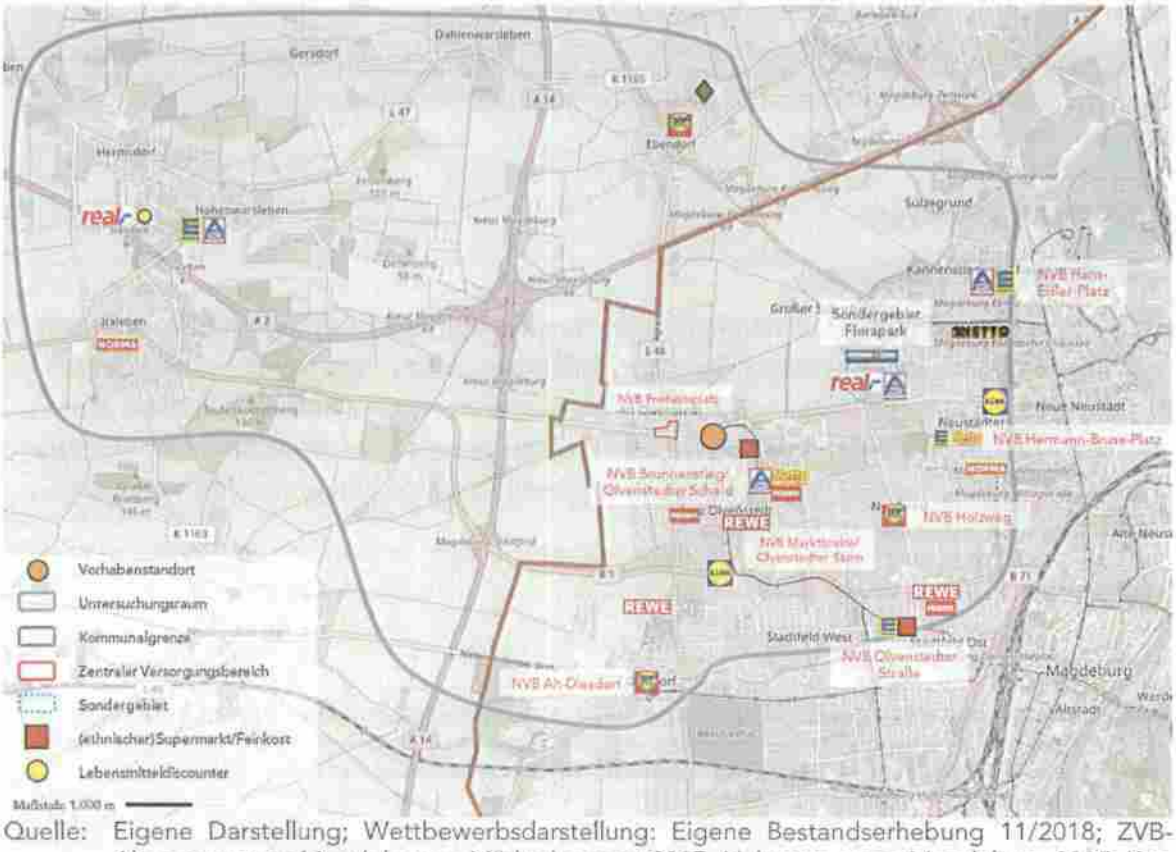
[10] Es ist darauf hinzuweisen, dass die genannten Stadtteile zum Teil nicht vollumfänglich dem Untersuchungsraum angehören (s. Tabelle 4).

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen bzw. -ähnlichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

**Abbildung 3: Untersuchungsraum**




Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 11/2018; ZVB-Abgrenzungen: Magdeburger Märktekonzept 2007, Nahversorgung Magdeburg 2005; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst zunächst einen Großteil des siedlungsräumlich zusammenhängenden nördlichen Stadtgebiets der Landeshauptstadt Magdeburg. Im Osten wird der Untersuchungsraum durch die als städtebauliche Barriere wirkende Bundesstraße B 71 in Verbindung mit den angesiedelten Wettbewerbsstrukturen begrenzt. Im Süden wirken zahlreiche Wettbewerbsstrukturen und zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitierend auf den Untersuchungsraum. Neben einem Großteil des nördlichen Stadtgebietes von Magdeburg umfasst der Untersuchungsraum im Westen zudem die zur Gemeinde Hohe Börde zugehörigen Ortsteile Irxleben, Hohenwarsleben und Hermsdorf. Im Norden wird der Untersuchungsraum zusätzlich um den zur Gemeinde Barleben zugehörigen Ortsteil Ebendorf erweitert. Dies begründet sich insbesondere durch die gute verkehrliche Anbindung u. a. über die B 1, die L 48 (Helmstedter Chaussee/Birkenallee) sowie die Olvenstedter Straße/Agrarstraße. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Westen und Norden ist aufgrund der unterbrochenen Siedlungszusammenhänge sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Gemäß Magdeburger Märktekonzept 2007 sind im Untersuchungsraum acht zentrale Versorgungsbereiche (NVB Olvenstedter Straße, NVB Holzweg, NVB Hermann-Bruse-Platz, NVB Hanns-Eisler-Platz, NVB Freiheitsplatz, NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid, NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern, NVB Alt-Diesdorf) verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.3 Angebotsanalyse

**Angebotsrelevante Annahmen**

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind diesbezüglich keine zu berücksichtigenden Veränderungen bekannt bzw. bekannt gemacht worden.[11]

[11] Im Rahmen einer planungsrechtlichen Prüfung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind sowohl die faktischen Gegebenheiten als auch planungsrechtlich abgesicherte perspektivische Marktveränderungen im Untersuchungsraum zu berücksichtigen. Am Standort ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid sind die Ansiedlung eines REWE-Marktes sowie die Erweiterung des Bestandsmarktes ALDI Nord geplant. Zudem ist die Erweiterung des REWE-Bestandsmarktes am NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern geplant. Bei den vorgenannten Vorhaben handelt es sich bisher jedoch nicht um planungsrechtlich abgesicherte Entwicklungen, diese werden im Rahmen des Gutachtens daher nicht berücksichtigt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Falle einer Umsetzung der vorgenannten Planvorhaben die bereits ausgeprägte Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum nochmals intensiviert wird.

Im Untersuchungsraum sind siebzehn Lebensmitteldiscounter, sieben Lebensmittelsupermärkte sowie zwei SB-Warenhäuser verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt sowie zwei Spezialanbieter (ein ethnisch geprägter Lebensmittelmarkt sowie ein Tiefkühl-Discounter) arrondiert. Insgesamt befinden sich elf der 28 strukturprägenden Anbieter (ohne Getränkemärkte) in zentralen Versorgungsbereichen.

Mit ALDI Nord (4 x), Netto Marken-Discount (2 x), Norma (2 x), PENNY (3 x) und LIDL (2 x) sind die fünf größten Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum vertreten. Arrondiert wird das discountierte Lebensmittelangebot durch einen NETTO (Dansk)- und drei NP-Märkte. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m² und rd. 1.000 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt aktuell rd. 720 m².

Darüber hinaus sind im Untersuchungsraum vier EDEKA-Supermärkte und drei REWE-Supermärkte verortet, welche Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m² und rd. 1.700 m² aufweisen. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter beträgt rd. 1.100 m².

Die beiden SB-Warenhäuser real verfügen jeweils über eine Gesamtverkaufsfläche von über 5.000 m² und stellen folglich ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot bereit.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist als deutlich überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,58 m² NuG VKF/EW). Auch die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Magdeburg Olvenstedt (Stadtteile Alt Olvenstedt und Neu Olvenstedt) liegt aktuell leicht über dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,42 m² NuG VKF/EW)[12], wobei die avisierten Planvorhaben im ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid und im ZVB NVB Marktbreite/ Olvenstedter Stern dabei noch keine Berücksichtigung finden. Mit der Realisierung der vorgenannten (jedoch planungsrechtlich noch nicht abgesicherten) Planvorhaben wäre demnach ein weiterer Anstieg der Verkaufsflächenausstattung in Magdeburg Olvenstedt verbunden.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

[12] **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

| Kommune | Lagedetail | Nahrungs- und Genussmittel | |
|---|---|---|---|
| | | VKF in m² | Umsätze in Mio. Euro |
| Magdeburg | NVB Hanns-Eisler-Platz | 1.700 | 8,6 |
| | NVB Hermann-Bruse-Platz | 1.500 | 7,3 |
| | NVB Holzweg | 400 | 2,0 |
| | NVB Olvenstedter Straße | 1.000 | 4,8 |
| | NVB Alt-Diesdorf | 400 | 2,1 |
| | NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern | 1.000 | 4,8 |
| | NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid | 2.100 | 12,0 |
| | NVB Freiheitsplatz * | < 100 | < 1,0 |
| | Sondergebiet Florapark | 5.300 | 23,2 |
| | Sonstige Lagen | 7.100 | 34,4 |
| Barleben | Sonstige Lagen | 700 | 2,5 |
| Hohe Börde | Sonstige Lagen | 7.100 | 33,7 |
| **Gesamt **** | | **28.400** | **135,7** |

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018; Verkaufsflächen auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* entspricht aktuell nicht mehr den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist ein gewisser Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vor allem im NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid, im NVB Hanns-Eisler-Platz sowie im NVB Hermann-Bruse-Platz festzustellen. Ein Großteil der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird hingegen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in den sonstigen Lagen offeriert. Hierbei sind insbesondere der Standort „Florapark" im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Standort „Elbepark" in Hohe Börde hervorzuheben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass bereits heute ein relativ hohes Angebotsgewicht außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festzustellen ist.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung.

Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 95 (IfH 2017) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 133,6 Mio. Euro/Jahr.

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

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

| Lagebereich | Einwohner | Kaufkraft in Mio. Euro |
|---|---|---|
| Magdeburg *(Teilbereiche)* | 49.802 | 112,5 |
| Barleben *(Teilbereiche)* | 2.192 | 5,2 |
| Hohe Börde *(Teilbereiche)* | 6.865 | 15,9 |
| **Gesamt** | **64.535** | **133,6** |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017, Einwohner: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2017); Werte gerundet.

Die Zentralität[13] im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aktuell rd. 121.

Unter Berücksichtigung der umfassenden Angebotsstrukturen (s. Kapitel 4.3), der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,58 m² NuG VKF/EW) sowie der bereits heute nennenswerten Kaufkraftzuflüsse ist eine weitere nennenswerte Steigerung der Zentralität nicht realistisch. Es ist daher durch das Planvorhaben mit deutlichen Umsatzumverteilungen innerhalb des aktuellen Bestandes zu rechnen. Angesichts der hohen Ausstattungskennziffern ist gleichermaßen davon auszugehen, dass die bestehenden Betriebe aktuell eine tendenziell eher unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen dürften, so dass bereits geringe Umsatzumverteilungen je nach

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

konkreten Standortrahmenbedingungen der bestehenden Märkte möglicherweise zu einer Anpassungserfordernis oder auch Marktaufgabe führen können.

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

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2022 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt wird für die Landeshauptstadt Magdeburg bis Ende 2022 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,6 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert. Für die Kommunen Barleben und Hohe Börde, welche sich teilweise im Untersuchungsraum befinden, werden dagegen negative Bevölkerungsprognosen von „minus" rd. 3,6 % bzw. „minus" rd. 5,2 % bis zum Jahr 2022 angegeben.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende des Jahres 2022 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von + rd. 4,9 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** um + rd. 5,5 % bzw. rd. 7,4 Mio. Euro auf rd. 140,9 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

## 4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Magdeburger Märktekonzept 2007, das Konzept Nahversorgung Magdeburg 2005 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen (s. Kapitel 2).

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB NVB Olvenstedter Straße

| Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße | |
|---|---|
| **Lage** | |
| Stadtteil | Stadtfeld Ost |
| Ausdehnung | Der Nahversorgungsbereich umfasst hauptsächlich die Betriebe am Olvenstedter Platz im Kreuzungsbereich Harsdorfstraße und Immermannstraße. |
| **Einzelhandelsstruktur** | |
| Angebotsstruktur | Die Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Anbieter geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt. |
| Rel. Magnetbetriebe | EDEKA |
| **Verkehrliche Einordnung** | |
| Motorisierter Verkehr | Der Nahversorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die naheliegende Bundesstraße B1 erreichbar. Die direkte Erschließung erfolgt über die Harsdorfstraße und Immermannstraße. |
| ÖPNV | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Tram-Haltepunkt Olvenstedter Platz. |
| **Räumlich-funktionale Einordnung** | |
| Organisationsstruktur | Der Nahversorgungsbereich ist im Wesentlichen im Kreuzungsbereich Harsdorfstraße und Immermannstraße organisiert. |
| Versorgungsfunktion | Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche |
| ZVB-Abgrenzung<br>*(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)* | <br>Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 74; Nahversorgung Magdeburg 2005, S. 20; Eigene Vor-Ort-Analysen 10/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. |

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NVB Hans-Eisler-Platz

| Nahversorgungsbereich Hans-Eisler-Platz | |
|---|---|
| **Lage** | |
| Stadtteil | Kannenstieg |
| Ausdehnung | Der Nahversorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Betriebe im Bereich des Hans-Eisler-Platzes. |
| **Einzelhandelsstruktur** | |
| Angebotsstruktur | Die Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Anbieter (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), ergänzt durch Angebote des mittelfristigen Bedarfs geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert. |
| Rel. Magnetbetriebe | Aldi Nord, EDEKA (inkl. Getränkemarkt) |
| **Verkehrliche Einordnung** | |
| Motorisierter Verkehr | Der Nahversorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die naheliegenden Bundesstraße B71 und B189 erreichbar. Die direkte Erschließung erfolgt über die Johannes-R.-Becher-Straße. |
| ÖPNV | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Hans-Eisler-Platz. |
| **Räumlich-funktionale Einordnung** | |
| Organisationsstruktur | Funktional geprägtes, kompaktes Zentrum im Bereich des Hans-Eisler-Platzes |
| Versorgungsfunktion | Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche |
| ZVB-Abgrenzung<br>*(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)* | <br>Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 74; Nahversorgung Magdeburg 2005, S. 20; Eigene Vor-Ort-Analysen 10/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. |

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVB Hermann-Bruse-Platz

| Nahversorgungsbereich Hermann-Bruse-Platz | |
|---|---|
| **Lage** | |
| Stadtteil | Neustädter Feld |
| Ausdehnung | Der Nahversorgungsbereich umfasst hauptsächlich die Betriebe im Bereich des Hermann-Bruse-Platzes. |
| **Einzelhandelsstruktur** | |
| Angebotsstruktur | Die Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Anbieter (insb. Nahrungs- und Genussmittel), ergänzt durch Angebote des mittelfristigen Bedarfs geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert. |
| Rel. Magnetbetriebe | EDEKA, Netto |
| **Verkehrliche Einordnung** | |
| Motorisierter Verkehr | Der Nahversorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die naheliegende Bundesstraße B71 erreichbar. Die direkte Erschließung erfolgt über die Kitzmannstraße und Crucigerstraße. |
| ÖPNV | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Hermann-Bruse-Platz. |
| **Räumlich-funktionale Einordnung** | |
| Organisationsstruktur | Funktional geprägtes, kompaktes Zentrum im Bereich des Hermann-Bruse-Platzes |
| Versorgungsfunktion | Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche |
| ZVB-Abgrenzung<br>*(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)* | <br>Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 74; Nahversorgung Magdeburg 2005, S. 20; Eigene Vor-Ort-Analysen 10/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. |

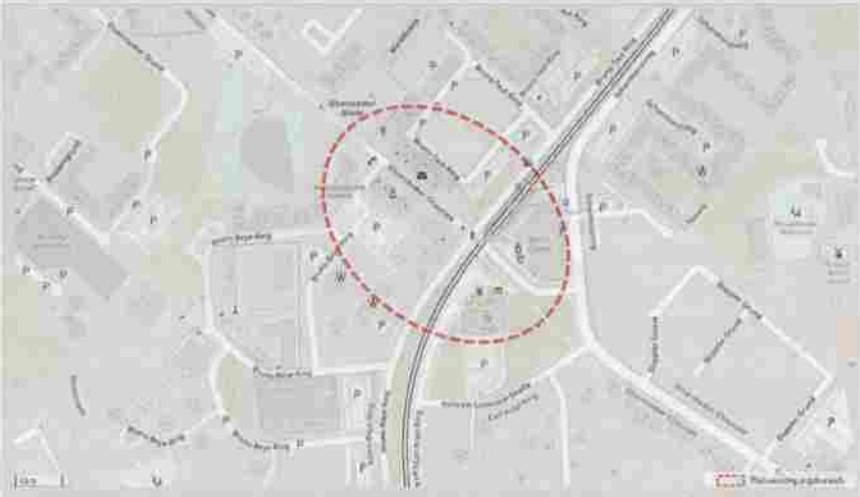
Quelle: Eigene Darstellung.

**Tabelle 8: Steckbrief NVB Holzweg**

| **Nahversorgungsbereich Holzweg** | |
|---|---|
| **Lage** | |
| Stadtteil | Nordwest |
| Ausdehnung | Der Nahversorgungsbereich umfasst die Betriebe im Kreuzungsbereich Holzweg und Boquet-Graseweg. |
| **Einzelhandelsstruktur** | |
| Angebotsstruktur | Die Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches ist vor allem durch den strukturprägenden Lebensmittelmarkt geprägt. Ergänzt wird das Angebot im Wesentlichen durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. |
| Rel. Magnetbetriebe | NP-Markt |
| **Verkehrliche Einordnung** | |
| Motorisierter Verkehr | Der Nahversorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die naheliegende Bundesstraße B1 und B71 erreichbar. Die direkte Erschließung erfolgt über die Straße Holzweg. |
| ÖPNV | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Boquet-Graseweg. |
| **Räumlich-funktionale Einordnung** | |
| Organisationsstruktur | Kompaktes Zentrum im Kreuzungsbereich Holzweg und Boquet-Graseweg. |
| Versorgungsfunktion | Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche |
| ZVB-Abgrenzung<br>*(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)* | <br>Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 74; Nahversorgung Magdeburg 2005, S. 20; Eigene Vor-Ort-Analysen 10/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. |

Quelle: Eigene Darstellung.

**Tabelle 9: Steckbrief ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern**

| **Nahversorgungsbereich Marktbreite/Olvenstedter Stern** | |
|---|---|
| **Lage** | |
| Stadtteil | Neu Olvenstedt |
| Ausdehnung | Der Nahversorgungsbereich umfasst hauptsächlich die Gebäude- und Grundstücksfläche des REWE-Marktes und des Stern-Centers sowie die Betriebe entlang der Olvenstedter Chaussee zwischen Bruno-Beye-Ring und Olvenstedter Markt. |
| **Einzelhandelsstruktur** | |
| Angebotsstruktur | Die Angebotsstruktur ist überwiegend durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereiches, ergänzt durch Angebote des mittelfristigen Bedarfs geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert. |
| Rel. Magnetbetriebe | REWE (Erweiterung in Planung) |
| **Verkehrliche Einordnung** | |
| Motorisierter Verkehr | Der Nahversorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die naheliegende Bundesstraße B1 erreichbar. Die direkte Erschließung erfolgt über den Bruno-Beye-Ring bzw. Bruno-Taut-Ring. |
| ÖPNV | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Tram-Haltepunkt Am Stern. |
| **Räumlich-funktionale Einordnung** | |
| Organisationsstruktur | Der Nahversorgungsbereich ist im Wesentlichen entlang der Olvenstedter Chaussee organisiert. Starker östlicher Pol mit REWE-Markt und Stern-Center. |
| Versorgungsfunktion | Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche |
| ZVB-Abgrenzung<br>*(Veränderungen in dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)* |  <br>Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 74; Nahversorgung Magdeburg 2005, S. 20; Eigene Vor-Ort-Analysen 10/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. |

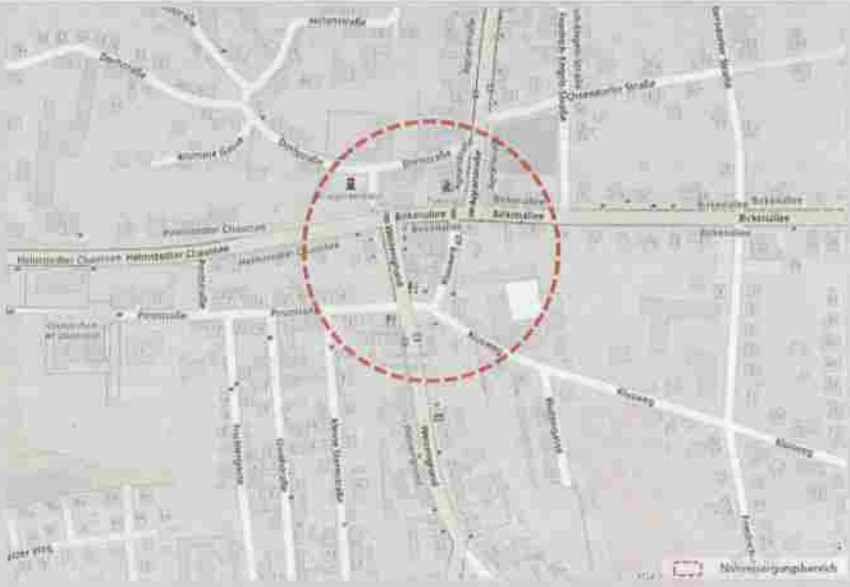
Quelle: Eigene Darstellung.

**Tabelle 10: Steckbrief ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid**

| Nahversorgungsbereich Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid | |
|---|---|
| **Lage** | |
| Stadtteil | Neu Olvenstedt |
| Ausdehnung | Der Nahversorgungsbereich umfasst hauptsächlich den Bereich zwischen der Johannes-Göderitz-Straße im Norden und der Straße Olvenstedter Scheid im Süden (bis zur Einmündung Gneisenauring) sowie die Gebäude- und Grundstücksfläche des Penny-/Tedi-Marktes im Kreuzungsbereich Olvenstedter Scheid und Scharnhorstring. |
| **Einzelhandelsstruktur** | |
| Angebotsstruktur | Die Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Anbieter (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), ergänzt durch Angebote des mittelfristigen Bedarfs geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt. |
| Rel. Magnetbetriebe | ALDI Nord (Erweiterung in Planung), Penny, Netto, Ansiedlung eines REWE-Marktes in Planung |
| **Verkehrliche Einordnung** | |
| Motorisierter Verkehr | Der Standort ist mit dem motorisierten Individualverkehr über den Scharnhorstring mit Anbindung an die südlich gelegene Bundesstraße B1 erreichbar. |
| ÖPNV | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Tram-Haltepunkt Brunnenstieg sowie die Bushaltestelle Scharnhorstring. |
| **Räumlich-funktionale Einordnung** | |
| Organisationsstruktur | Der Nahversorgungsbereich ist im Wesentlichen im Bereich der Straße Olvenstedter Scheid zwischen Scharnhorstring und Gneisenauring organisiert. |
| Versorgungsfunktion | Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche |
| ZVB-Abgrenzung<br>*(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)* | <br>Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 74; Nahversorgung Magdeburg 2005, S. 20; Eigene Vor-Ort-Analysen 10/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. |

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 11: Steckbrief ZVB NVB Freiheitsplatz

| Nahversorgungsbereich Freiheitsplatz | |
|---|---|
| **Lage** | |
| Stadtteil | Alt Olvenstedt |
| Ausdehnung | Der Nahversorgungsbereich erstreckt sich hautsächlich entlang der Birkenallee zwischen Agrarstraße und Weizengrund sowie entlang der Straße Weizengrund bis zur Höhe Poststraße/Klusweg. |
| **Einzelhandelsstruktur** | |
| Angebotsstruktur | Das Angebot wird im Wesentlichen durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt. |
| Rel. Magnetbetriebe | - |
| **Verkehrliche Einordnung** | |
| Motorisierter Verkehr | Der Nahversorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Straße Birkenallee (L48) erreichbar. |
| ÖPNV | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen Agrarstraße, Olvenstedt (Klusweg) und Olvenstedt (Poststraße). |
| **Räumlich-funktionale Einordnung** | |
| Organisationsstruktur | Der Nahversorgungsbereich ist im Wesentlichen entlang der Straßen Birkenallee und Weizengrund organisiert. |
| Versorgungsfunktion | Entspricht nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. |
| ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)* |  Quelle: Magdeburger Marktekonzept 2007, S. 74; Nahversorgung Magdeburg 2005, S. 20; Eigene Vor-Ort-Analysen 10/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. |

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 12: Steckbrief ZVB NVB Alt Diesdorf

| Nahversorgungsbereich Alt Diesdorf | |
|---|---|
| **Lage** | |
| Stadtteil | Diesdorf |
| Ausdehnung | Der Nahversorgungsbereich umfasst hauptsächlich die Gebäude- und Grundstücksfläche des NP-Marktes im Bereich der Straße Alt Diesdorf. |
| **Einzelhandelsstruktur** | |
| Angebotsstruktur | Die Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches ist vor allem durch den strukturprägenden Lebensmittelmarkt geprägt. Ergänzt wird das Angebot im Wesentlichen durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. |
| Rel. Magnetbetriebe | NP-Markt |
| **Verkehrliche Einordnung** | |
| Motorisierter Verkehr | Der Nahversorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Straße Alt Diesdorf mit Anbindung an die nördlich gelegene Bundesstraße B1 erreichbar. |
| ÖPNV | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den südlich gelegenen Tram-Haltepunkt Diesdorf. |
| **Räumlich-funktionale Einordnung** | |
| Organisationsstruktur | Der Nahversorgungsbereich ist im Wesentlichen entlang der Straße Alt Diesdorf organisiert. |
| Versorgungsfunktion | Versorgungsfunktion für den Stadtteil. |
| ZVB-Abgrenzung *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)* | Quelle: Magdeburger Marktekonzept 2007, S. 74; Nahversorgung Magdeburg 2005, S. 20; Eigene Vor-Ort-Analysen 10/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. |

Quelle: Eigene Darstellung.

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort ist außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in räumlicher Nähe zu den ZVB NVB Freiheitsstraße, NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid und NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern verortet.
- Im Untersuchungsraum sind siebzehn Lebensmitteldiscounter, sieben Lebensmittelsupermärkte sowie zwei SB-Warenhäuser verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt sowie zwei Spezialanbieter (ein ethnischer geprägter Lebensmittelmarkt sowie ein Tiefkühl-Discounter) arrondiert.
- Unter Berücksichtigung der umfassenden Angebotsstrukturen (s. Kapitel 4.3), der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,58 m² NuG VKF/EW) sowie der bereits heute nennenswerten Kaufkraftzuflüsse (Zentralität rd. 121) ist zu konstatieren, dass die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kaum gesteigert werden kann und im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung eine angespannte Marksituation gegeben ist. Es ist daher durch das Vorhaben mit deutlichen Umsatzumverteilungen innerhalb des aktuellen Bestandes zu rechnen. Angesichts der hohen Ausstattungskennziffern ist gleichermaßen davon auszugehen, dass die bestehenden Betriebe aktuell eine tendenziell eher unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen dürften, so dass bereits geringe Umsatzumverteilungen je nach konkreten Standortrahmenbedingungen der bestehenden Märkte möglicherweise zu einer Anpassungserfordernis oder auch Marktaufgabe führen können.
- Es ist zu erwarten, dass vom Planvorhaben aufgrund der projektierten Verkaufsfläche signifikante Umsatzumverteilungen insbesondere auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärke und dabei insbesondere auf die systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter ausgehen werden. Im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche sind hier insbesondere die Anbieter in den ZVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid und NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern zu benennen.
- Somit ist im Hinblick auf städtebauliche Auswirkungen insbesondere ein Augenmerk auf die Auswirkungen auf den NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid und NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern zu legen.

# 5 Marktposition des Planvorhabens

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

## 5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen.

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

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort (Lebensmittelvollsortimenter, Bäckerei, Fleischerei, zzgl. weitere kleinteilige Nutzungen);
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten in der Stadt Magdeburg;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg.

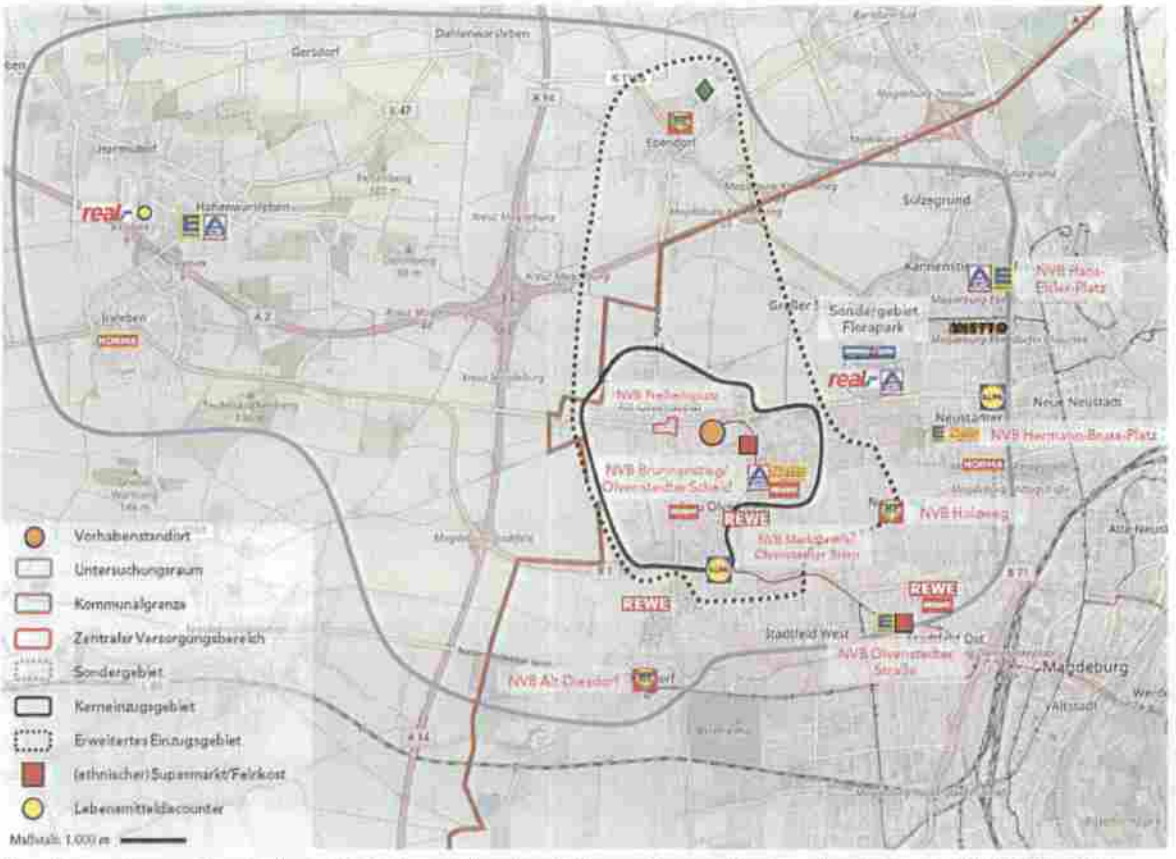
Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie den Stadtteil Alt Olvenstedt sowie - bis auf den südöstlichen Teilbereich – den Stadtteil Neu Olvenstedt. In diesem Bereich ist kein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt, sodass das Planvorhaben für einen Großteil der im Kerneinzugsgebiet gelegenen Siedlungsbereiche den nächstgelegenen Anbieter dieses Betriebstyps darstellen würde. In nördlicher und westlicher Richtung ist aufgrund des unterbrochenen Siedlungszusammenhangs keine weitere Ausdehnung des Kerneinzuggebietes gegeben. Im Süden stellen die B 1 sowie der in Einzellage angesiedelte systemgleiche REWE-Markt einen begrenzenden Faktor dar. Im Südosten wird das Kerneinzugsgebiet durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende S-Bahntrasse sowie dem im NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern verorteten REWE-Markt, im Nordosten durch den unterbrochenen Wohnsiedlungszusammenhang (u. a. Schule, Freibad, Sportplatz) begrenzt.

Das **erweiterte Einzugsgebiet**, in dem mit einer geringeren Marktdurchdringung durch das Planvorhaben zu rechnen ist, umfasst in nördlicher Richtung darüber hinaus den siedlungsräumlich abgesetzten Barlebener Ortsteil Ebendorf. Aus diesen Siedlungsbereich besteht über die Olvenstedter Straße/Agrarstraße eine gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort. Zudem ist in diesem Bereich kein weiterer Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt, sodass das Planvorhaben für diesen Bereich einen der nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter darstellen würde. In östlicher Richtung werden dem erweiterten Einzugsgebiet der südöstliche Bereich des Stadtteils Neu Olvenstedt sowie der westliche Bereich des Stadtteils Nordwest (bis zur Straße Holzweg/Robert-Koch-Straße bzw. Boquet-Graseweg) zugeordnet. Im Süden umfasst das erweiterte Einzugsgebiet zudem den nördlichen Randbereich des Stadtteils Stadtfeld West. Aus diesen Siedlungsbereichen besteht ebenfalls eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort (u. a. über die Birkenallee/Olvenstedter Graseweg, Holzweg, Weizengrund). Innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes ist mit Ausnahme des REWE-Marktes im NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern zudem kein weiterer systemgleicher Lebensmittelmarkt angesiedelt. Begrenzt wird das erweiterte Einzugsgebiet vor allem durch die zahlreich vorhandenen angebotsstarken Wettbewerbsstrukturen im Westen und Südosten des Vorhabenstandortes. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist zudem aufgrund von steigenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen. Der weiter als das Einzugsgebiet gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen bzw. -ähnlichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

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

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens




Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 11/2018; ZVB-Abgrenzungen: Magdeburger Märktekonzept 2007, Nahversorgung Magdeburg 2005; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens im realitätsnahen Worst Case abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lebensmittelsupermarkt der geplanten Größe des Betreibers EDEKA liegt bei rd. 4.480 Euro/m² VKF pro Jahr (Hahn Retail Estate Report 2018/2019);
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 95; vgl. IfH 2017);
- Das Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum wird absehbar bis 2022 rechnerisch um rd. 5,5 % ansteigen (gewichteter Wert);

- Der Vorhabenstandort profitiert von seiner gut einsehbaren sowie erreichbaren Lage an der Birkenallee. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf;
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist als überdurchschnittlich zu bewerten (rd. 0,58 m² VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.3).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter max. etwa eine Flächenproduktivität im Bundesdurchschnitt erzielen wird. Daher wird als realitätsnaher worst case Ansatz eine Flächenproduktivität von 4.500 Euro/m² VKF angenommen.

Für den als Konzessionär im EDEKA angesiedelten Bäcker wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro p. a. angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

**Tabelle 13: Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens**

| Sortimente | Flächenproduktivität in Euro/m² VKF (realitätsnaher worst case) | Umsatz in Mio. Euro p. a. |
|---|---|---|
| **EDEKA-Markt** | | |
| Nahrungs- und Genussmittel | 4.500 | 5,7 |
| Drogeriewaren | | ~ 0,7 |
| Sonstige Sortimente | | ~ 0,7 |
| *Gesamt** | | *7,1* |
| **Bäcker (zzgl. Café-Bereich)** | | |
| Nahrungs- und Genussmittel | - | 0,3 |
| **Gesamt*** | - | **7,4** |

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Estate Report 2018/2019; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben (inkl. Bäckerei) ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 7,4 Mio. Euro prognostiziert. Rund 6,0 Mio. Euro entfallen hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäckerei).

Im Sortiment Drogeriewaren wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 0,7 Mio. Euro prognostiziert. Dieses Sortiment wird üblicherweise im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen, wodurch keine hohe, zusätzliche Strahlkraft ausgehen wird. Zusätzlich ist anzumerken, dass das Sortiment Drogeriewaren eine untergeordnete

Rolle als Randsortiment des EDEKA-Marktes einnehmen wird. Insofern sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesem Sortiment zu erwarten.

Auf die sonstigen Sortimente des Verbrauchermarktes entfallen insgesamt rd. 0,7 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Aus diesem Grund werden die sonstigen Sortimente nicht tiefergehend betrachtet.

# 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des Magdeburger Märktekonzepts 2007 sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Magdeburger Märktekonzepts 2007 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen vom Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

## 6.1 Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben des Magdeburger Märktekonzepts 2007

Das Magdeburger Märktekonzept 2007 formuliert folgende für das Planvorhaben relevante übergeordnete Ziele:

- *„Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion – und nutzungen des Gesamtstandortes.*
- *Abgestufte Versorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege".*
- *...*
- *Sicherung und Entwicklung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtzentren und Nahversorgungsbereichen mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung insbesondere für den immobilen Teil der Bevölkerung zu sichern.*
- *Konsequente Umsetzung des Sortiments- und Standortleitbildes bei Neuansiedlungen sowie Um- bzw. Ausbaumaßnahmen bestehender Einzelhandelsbetriebe."*

Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 54.

Als konzeptionelle Grundlagen dienen das Sortimentskonzept und das Zentrenkonzept. Hinsichtlich des sortimentsbezogenen Leitbildes sind für das Planvorhaben diesbezüglich folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- *„Begrenzung oder Ausschluss von Einzelhandelssortimenten außerhalb der definierten Einzelhandelszentren; als Stufen der Begrenzung kommen in Betracht:*
  - *Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente*
  - *Zusätzlicher Ausschluss großflächiger, nicht zentrenrelevanter Sortimente*
  - *Ausschluss des gesamten Einzelhandels."*

- *Konsequente Prüfung von Vorhabens- und Erschließungs- bzw. Bebauungsplänen durch die Landeshauptstadt Magdeburg, um sicherzustellen, dass die durch das Instrument „Flächenausschluss oder Begrenzung von Sortimenten außerhalb der zentralen Lagen" angestrebten Ziele auch tatsächlich erreicht werden können."*

Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 58-59.

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist diesbezüglich Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich außerhalb eines definierten Einzelhandelszentrums.

Das Magdeburger Märktekonzept 2007 formuliert folgende hierarchische Standortkategorien (Standortkonzept zur Konzentration und Weiterentwicklung des Einzelhandels, vgl. Magdeburger Märktekonzept 2007, Kapitel 2.3):

- Magdeburger Innenstadt
- Stadtteilzentren
- Sondergebiete
- Nahversorgungsbereiche (Typ A bis C)

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist diesbezüglich Folgendes festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist nicht in einem der vier angeführten Standortkategorien verortet.

Hinsichtlich der planerischen Steuerung im Lebensmitteleinzelhandel formuliert das Magdeburger Märktekonzept 2007 folgende Handlungsempfehlungen:

- *„Angesicht der bereits heute überdurchschnittlichen Angebotssituation ist das Hauptaugenmerk der planerischen Steuerung daher auf die Sicherung bzw. punktuelle Entwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen zu richten."*

Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2007, S. 82.

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist diesbezüglich Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment;
- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und dient damit nicht der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in den Stadtzentren und Nahversorgungsbereichen.

Das Vorhaben dient nicht der punktuellen Entwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen.

Das Planvorhaben ist nicht konform zum Sortiments- und Standortleitbild des Magdeburger Märktekonzepts 2007.

Das Planvorhaben wird die polyzentrische Versorgungsstruktur der Stadt Magdeburg – dokumentiert und festgeschrieben im Märktekonzept Magdeburg 2007 – gefährden (s. Kapitel 6.2 und 6.3). Folglich konterkariert das Planvorhaben eindeutig die gesamtstädtischen Entwicklungsziele bzw. die gegebene polyzentrale Versorgungsstruktur in Magdeburg.

**Das Planvorhaben steht damit den hier geprüften wesentlichen Aspekten und übergeordneten Zielen des Magdeburger Märktekonzepts 2007 entgegen.**

## 6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2022. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2022.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 14: Umsatzumverteilungen Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

| Kommune | Lagedetail | Bestand | | | Prognose 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Umsätze | Umsatzumverteilung | | perspektivische Umsätze | Umsatzumverteilung | |
| | | in Mio. Euro | in Mio. Euro | in % | in Mio. Euro | in Mio. Euro | in % |
| Magdeburg | NVB Hanns-Eisler-Platz | 8,6 | - 0,1 | - 2 | 9,2 | - 0,1 | - 2 |
| | NVB Hermann-Bruse-Platz | 7,3 | - 0,3 | - 4 | 7,8 | - 0,3 | - 4 |
| | NVB Holzweg | 2,0 | ** | ** | 2,1 | ** | ** |
| | NVB Olvenstedter Straße | 4,8 | - 0,2 | - 4 | 5,2 | - 0,2 | - 3 |
| | NVB Alt-Diesdorf | 2,1 | ** | ** | 2,2 | ** | ** |
| | NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern | 4,8 | - 0,8 | - 17 | 5,1 | - 0,8 | - 16 |
| | NVB Brunnenstieg/ Olvenstedter Scheid | 12,0 | - 1,5 | - 12 | 12,7 | - 1,5 | - 12 |
| | NVB Freiheitsplatz* | < 1,0 | ** | ** | < 1,0 | ** | ** |
| | Sondergebiet Florapark | 23,2 | - 0,7 | - 3 | 24,7 | - 0,7 | - 3 |
| | Sonstige Lagen | 34,4 | - 1,6 | - 5 | 36,7 | - 1,6 | - 4 |
| Barleben | Sonstige Lagen | 2,5 | ** | ** | 2,6 | ** | ** |
| Hohe Börde | Sonstige Lagen | 33,7 | - 0,4 | - 1 | 33,6 | 0,3 - 0,4 | - 1 |
| **Zwischensummen *** ** | | **135,7** | **- 5,7** | - | **142,1** | **- 5,7** | - |
| Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz) | | | | | - 0,4 | | |
| **Gesamt*** ** | | - | **- 6,0** | - | - | **- 6,0** | - |

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* entspricht derzeit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich;
** empirisch nicht valide darstellbar;
*** Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6,0 Mio. Euro, davon zu 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Es zeigt sich, dass sich die stärksten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben für die integrierten Nahversorgungsstrukturen in Magdeburg Olvenstedt ergeben.

## 6.3 Städtebaulich-funktionale Auswirkungen des Planvorhabens

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

<u>Auswirkungen auf den ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern</u>

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den **ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern** i. H. v. rd. 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 16 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig den im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern ansässigen und dort als Frequenzerzeuger und Magnetbetrieb fungierenden systemgleichen Anbieter REWE.

In diesem Kontext ist darauf zu verweisen, dass angesichts der bereits überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (0,58 m² NuG VKF/EW, s. Kapitel 4.3) und der kaum mehr steigerbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.4) bereits ein hoher Wettbewerbsdruck im Lebensmittelsegment besteht, der durch das Planvorhaben nochmals deutlich verstärkt wird.

Der REWE-Markt bildet den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern, damit kommt diesem die Bedeutung des wesentlichen Frequenzerzeugers und Magnetbetriebs für den ZVB zu. Gleichzeitig handelt es sich bei dem Bestandsbetrieb um den zum Vorhabenstandort nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter. Der projektierte EDEKA-Markt würde in seiner angedachten Verkaufsflächendimensionierung die Wettbewerbssituation für den REWE-Markt signifikant verschärfen.

Im Kontext der räumlichen Nähe sowie der guten Anbindung zwischen dem Vorhabenstandort und dem Bestandsbetriebe REWE ist eine deutliche Überschneidung der beiden Einzugsbereiche auszumachen. Zudem wird es aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und einsehbaren Lage des Vorhabenstandortes sowie der besseren Erreichbarkeit des Planvorhabens insbesondere aus dem Norden von Olvenstedt zu Umorientierungen im vollsortimentierten Lebensmittelsegment kommen. Diese werden den REWE-Markt im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern signifikant tangieren, so dass dieser von deutlichen Umsatzrückgängen betroffen sein wird. Aufgrund der monetären wie auch prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Magnetbetriebs Rewe im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern nicht auszuschließen.

Dem Lebensmittelmarkt REWE kommt neben der Magnetfunktion im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung zu. Die bedeutende Nahversorgungsfunktion des REWE-Bestandsmarktes ist durch die Ausweisung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich durch das Märktekonzept Magdeburg 2007 dokumentiert und festgeschrieben. Darüber hinaus weist der REWE-Bestandsmarkt unter Berücksichtigung des Standortumfeldes einen ausgeprägteren Bezug zu Wohnsiedlungsbebauung mit hoher Bevölkerungsdichte als das Planvorhaben auf. In diesem Kontext ist für den Lebensmittelmarkt REWE eine im Vergleich zum Planvorhaben höhere – und durch das Magdeburger Märktekonzept festgeschriebene – Nahversorgungsbedeutung ableitbar. Insofern ginge mit einer Angebotsverschiebung an den Standort des Planvorhabens eine Verschlechterung der Versorgungssituation in Magdeburg Olvenstedt einher. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf zu verweisen, dass die Realisierung des Planvorhabens nicht konform zu den konzeptionellen Empfehlungen des Magdeburger Märktekonzepts 2007 - Sicherung und Entwicklung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtzentren und Nahversorgungsbereichen - ist (s. Kapitel 6.1). Eine vorhabenbedingte Schädigung der polyzentrischen Nahversorgungsstruktur Magdeburgs ist nicht auszuschließen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer Realisierung des Planvorhabens die beabsichtigte Entwicklung (Erweiterung des REWE-Bestandsmarktes, siehe Kapitel 4.3) und somit die Sicherung und Stärkung des ZVB und dessen im Magdeburger Märktekonzept 2007 dokumentierte und festgeschriebene Nahversorgungsbedeutung vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (0,58 m² NuG VKF/EW, s. Kapitel 4.3) sowie der kaum mehr steigerbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 4.4) konterkariert bzw. deutlich eingeschränkt wird.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind angesichts der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht auszuschließen.

**Auswirkungen auf den ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid**

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,5 Mio. Euro bzw. rd. 12 % auf den zentralen Versorgungsbereich **ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid** aus.

Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die strukturprägenden Anbieter ALDI Nord, Netto Marken-Discount und PENNY. Diese Betreiber unterscheiden sich zwar hinsichtlich des Betriebstyps (Lebensmitteldiscounter) vom geplanten EDEKA-Markt (Lebensmittelvollsortimenter), wenngleich die Lebensmitteldiscounter Netto und Penny als sog. Soft- und

Markendiscountermärkte[14] aufgrund ihres breiteren Sortiments eine größere Überschneidung mit dem Planvorhaben aufweisen. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der guten Anbindung an den Vorhabenstandort und der sich somit überschneidenden Einzugsgebiete ist trotz der Systemdifferenz mit relativ hohen Umsatzumverteilungen zu rechnen. Insgesamt sind für die Lebensmitteldiscounter nach der Realisierung des Planvorhabens prozentuale Umsatzumverteilungen von jeweils über 10 % zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist aufgrund der erheblichen Wettbewerbsverschärfung eine Bestandsgefährdung von einem der Lebensmittelmärkte nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere für den am Standort angesiedelten ALDI Nord, der unter Berücksichtigung der aktuellen Standortanforderungen des Betreibers keine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Angesichts der bereits hohen und überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (0,58 m² NuG VKF/EW, s. Kapitel 4.3) sowie der kaum mehr steigerbaren Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 4.4) im Untersuchungsraum würden im Zuge einer Vorhabenrealisierung die Entwicklungschancen bzw. die in Rede stehenden Entwicklungsabsichten des ZVB (Erweiterung des nicht mehr marktgängig aufgestellten ALDI Nord, Ansiedlung REWE-Markt) deutlich eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere eine Bestandsgefährdung des ALDI Nord-Marktes und somit eine potenzielle Schwächung des ZVB sowie der Nahversorgungssituation zumindest in der mittel- bis langfristigen Perspektive nicht auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind angesichts der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der deutlichen Schmälerung der Entwicklungschancen des ZVB nicht auszuschließen.

<u>Auswirkungen auf den ZVB NVB Freiheitsplatz</u>

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe aus. Dies begründet sich dadurch, dass gegenwärtig keine nennenswerten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden sind, wodurch sich naturgemäß keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandssituation ergeben können. Allerdings wird die Entwicklung des ZVB als städtebaulich gewünschtes Nahversorgungszentrum durch das Planvorhaben nicht mehr realitätsnah erreichbar sein.

---

[14] *„Soft- und Markendiscountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: Lidl, Netto, Penny).“* (vgl. ebenda).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVB Freiheitsplatz** sind insofern zu erwarten, dass im Zuge des beabsichtigten Planvorhabens die Entwicklungschancen des ZVB jedoch nicht mehr realitätsnah gegeben wären.

**Auswirkungen auf die weiteren Standorte bzw. Anbieter im Untersuchungsraum**

Auf die weiteren im Untersuchungsraum verorteten zentralen Versorgungsbereiche sowie auf das Sondergebiet Florastraße sind angesichts der geringen monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorhabeninduzierte Auswirkungen (z. B. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) grundsätzlich nicht zu erwarten.

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Magdeburg (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 4 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Intensität der Umsatzumverteilungen je nach Betrieb differenziert ausfällt. Die Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die nächst gelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter. Dies gilt insbesondere für die südlich gelegenen Märkte REWE, Netto Marken-Discount und LIDL. Jedoch sind für die vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelmärkte prozentuale Umsatzumverteilungen von jeweils deutlich unter 10 % zu erwarten. Zudem weisen die Märkte REWE, Netto Marken-Discount und LIDL attraktive – wenngleich im Falles des Lebensmitteldiscounters LIDL eine nicht vollumfänglich marktgängige – Verkaufsflächendimensionierungen auf. Für den im direkten Umfeld des Planvorhabens ansässigen ethnischen geprägten Lebensmittesupermarkt sind aufgrund der spezialisierten Angebotsstruktur trotz der räumlichen Nähe negativen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der prozentual sowie monetär zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind vorhabenbedingten Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Hohe Börde und Barleben (bezogen auf den Untersuchungsraum) auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum und den Standort Florastraße in ihren heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten. Allerdings ist im Zuge der dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie der hier dargestellten städtebaulichen Auswirkungen auf die nahegelegenen ZVB eine Gefährdung bzw. Schädigung der polyzentrischen Nahversorgungsstruktur in Magdeburg zu erwarten.

**Fazit**

Angesichts der bereits hohen und überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung (0,58 m² NuG VKF/EW, s. Kapitel 4.3) sowie der nur geringfügig steigerungsfähigen Zentralität (s. Kapitel 4.4) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum wird das Planvorhaben die Wettbewerbssituation deutlich verschärfen.

**Vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Magdeburg sind insbesondere für den ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern und den ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid zu erwarten.**

Das Planvorhaben wird demnach die polyzentrische Versorgungsstruktur der Stadt Magdeburg - dokumentiert und festgeschrieben im Märktekonzept Magdeburg 2017 - gefährden.

**Folglich konterkariert das Planvorhaben eindeutig die gesamtstädtischen Entwicklungsziele bzw. die gegebene polyzentrale Versorgungsstruktur in Magdeburg.**

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2022 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von rd. 7,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wäre eine weitere Intensivierung der dargestellten städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten.

## 7 Einordnung in die Landesplanung (LEP Sachsen-Anhalt 2010)

Im Landesentwicklungsplan des Bundeslandes Sachsen-Anhalt finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung sind:

- *„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...] [Z 46]*
- *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. [Z 47]*
- *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
  - *1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
  - *2. sind städtebaulich zu integrieren,*
  - *3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
  - *4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
  - *5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. [Z 48]*

Der Standort des zu prüfenden Vorhabens befindet sich in Magdeburg, welches laut LEP Sachsen-Anhalt 2010 als Oberzentrum eingeordnet wird.

Diesbezüglich lassen sich die nachfolgenden Aspekte festhalten:

- Die Stadt Magdeburg wird im LEP S-A 2010 als Oberzentrum ausgewiesen und hat damit eine überregional bedeutsame Versorgungsfunktion inne. Der Vorhabenstandort befindet sich im Norden Magdeburgs und ist perspektivisch überwiegend auf ein Magdeburger Einzugsgebiet (s. Kapitel 5.1)ausgerichtet. Das Vorhaben ist damit kongruent zu den Zielen **46, 47** und **48 (1)** des LEP S-A.
- Der Mikrostandort an der Schönebecker Straße erfüllt die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage (s. Ausführungen in Kapitel 3.1). Eine Kongruenz zum **Ziel 48 (2)** des LEP S-A ist damit ebenfalls gegeben.
- Die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben wurde in diesem Verträglichkeitsgutachten geprüft. Diesem Ziel wird mit Verweis auf die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

nicht entsprochen (s. Kapitel 6.2 und 6.3). Insbesondere auf die Bestandsstrukturen im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern und im ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid sind negative Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten. **Ziel 48 (3)** des LEP Sachsen-Anhalt wird nicht demnach erfüllt.

- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt per Straßenbahn- und Bushaltepunkte (u.a. Klinikum Olvenstedt, Sankt-Josef-Straße). Diese befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort durch einen separaten straßenbegleitenden Fuß- und Radweg gut erschlossen. Infolge der Umgebungsnutzung und der infrastrukturellen Anbindung ist ferner von keiner unverträglichen Belastung in angrenzenden Bereichen auszugehen, welche durch das Vorhaben verursacht wird. Die Kongruenz zu Ziel **48 (4 und 5)** ist demnach gewährleistet.

Im Zuge der landesplanerischen Einordnung ist festzustellen, dass das Planvorhaben dem Ziel 48 (3) widerspricht, da vom Planvorhaben negative Auswirkungen auf nahegelegene Nahversorgungsstrukturen ausgehen, die an einzelnen Standorten zu einer Gefährdung verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen würden.

Das Planvorhaben ist damit insgesamt nicht konform zu den Zielen des LEP S-A 2010.

# 8 Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Magdeburger Stadtteil Neu Olvenstedt ist an der Sankt-Josef-Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA) mit 1.600 m² Gesamtverkaufsfläche (inkl. Bäcker) projektiert.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge war zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum Magdeburger Märktekonzept 2007 sowie zu den Zielen des LEP Sachsen-Anhalt 2010 gegeben ist.

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

**Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- **Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben **sind zu erwarten** (s. Kapitel 6.3).
- Das Planvorhaben wird die **polyzentrische Versorgungsstruktur** und insbesondere die bestehende **integrierte** Nahversorgungssituation in Magdeburg Olvenstedt gefährden.
- Es zeigt sich, dass sich die **stärksten Auswirkungen durch das Planvorhaben für die integrierten Nahversorgungsstrukturen in Magdeburg Olvenstedt** ergeben.
- Dies gilt insbesondere für die nahegelegenen **ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern und ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid.**
- Im Kontext der dargestellten Bestandsgefährdung des REWE-Bestandsmarktes im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern ginge **mit einer Angebotsverschiebung an den Standort des Planvorhabens eine Verschlechterung der Versorgungssituation im Magdeburg Olvenstedt** einher, da für den REWE-Bestandsmarkt eine im Vergleich zum Planvorhaben höhere – und durch das Magdeburger Märktekonzept festgeschriebene – Nahversorgungsbedeutung begründbar ist.
- Im Falle einer Realisierung des Planvorhabens ist zudem zu berücksichtigen, dass die **beabsichtigten Entwicklungen** (Erweiterung REWE-Bestandsmarkt im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern, Erweiterung ALDI Nord sowie Ansiedlung REWE-Markt im ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid, s. Kapitel 4.3) **und somit die Sicherung und Stärkung der ZVB und deren im Magdeburger Märktekonzept dokumentierte und festgeschriebene Nahversorgungsbedeutung konterkariert bzw. deutlich eingeschränkt werden.**

**Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

Das Planvorhaben lässt sich in die Vorgaben des Magdeburger Märktekonzepts 2007 wie folgt einordnen:

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und **dient damit nicht der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung** in den Stadtzentren und Nahversorgungsbereichen.
- Das **Planvorhaben ist damit nicht konform zu den hier geprüften Zielen des Magdeburger Märktekonzepts 2007.** Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Umsetzung des Sortiments- und Standortleitbildes.
- Das **Planvorhaben wird die polyzentrische Versorgungsstruktur der Stadt Magdeburg** - dokumentiert und festgeschrieben im Märktekonzept Magdeburg 2017 – **und somit die Nahversorgungssituation gefährden** (siehe Kapitel 6.2 und 6.3). Folglich konterkariert das Planvorhaben eindeutig die gesamtstädtischen Entwicklungsziele bzw. die gegebene polyzentrale Versorgungsstruktur in Magdeburg.

**Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 46, 47, 48 (1, 2, 4, 5) des LEP S-A 2010 zum großflächigen Einzelhandel.
- Das Planvorhaben ist, da von diesem negative Auswirkungen auf nahegelegene Nahversorgungsstrukturen ausgehen, die an einzelnen Standorten zu einer **Gefährdung verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung** führen können, **nicht konform zum Ziel 48 (3) des LEP S-A 2010.**

Das Planvorhaben entspricht nicht den wesentlichen Zielsetzungen und Empfehlungen des Magdeburger Märktekonzepts 2007. Es ist abschließend nicht kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP S-A 2010.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind durch das Planvorhabens zu erwarten.

Aufgrund der zum Teil deutlichen negativen Auswirkungen auf vorhandene Bestandsstrukturen in Magdeburg ist eine Umsetzung des Planvorhabens nicht zu empfehlen.

# Anhang

## Abbildungsverzeichnis


Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens ____ 6

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Magdeburg ____ 9

Abbildung 3: Untersuchungsraum ____ 11

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens ____ 29


## Tabellenverzeichnis


Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens ____ 8

Tabelle 2: Bevölkerung nach ausgewählten Stadtteilen der Stadt Magdeburg im Untersuchungsraum ____ 10

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) ____ 14

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ____ 15

Tabelle 5: Steckbrief ZVB NVB Olvenstedter Straße ____ 18

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NVB Hans-Eisler-Platz ____ 19

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVB Hermann-Bruse-Platz ____ 20

Tabelle 8: Steckbrief NVB Holzweg ____ 21

Tabelle 9: Steckbrief ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern ____ 22

Tabelle 10: Steckbrief ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid ____ 23

Tabelle 11: Steckbrief ZVB NVB Freiheitsplatz ____ 24

Tabelle 12: Steckbrief ZVB NVB Alt Diesdorf ____ 25

Tabelle 13: Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens 30

Tabelle 14: Umsatzumverteilungen Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ____ 35

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

GMA (2005): Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg – Standort- und Versorgungsstrukturen, Ludwigsburg.

GMA (2007): Magdeburger Märktekonzept 2007, Ludwigsburg.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

Landeshauptstadt Magdeburg (2018): Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 Nahversorger St.-Josef-Straße, Magdeburg.

### Sonstige Quellen

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensusatlas 2011