

**Herleitung einer
verträglichen/tragfähigen
Verkaufsflächendimensionierung
für einen Lebensmittelvollsortimenter
in Magdeburg, Sankt-Josef-Straße**

Verfasser:

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

Dortmund, 12. April 2019

Im Auftrag von:

Rewe Markt GmbH - Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Herleitung einer tragfähigen/verträglichen Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA)	3
2.1	Vorbemerkung zur Herleitung einer tragfähigen/verträglichen Verkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt	3
2.2	Ableitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Verkaufsfläche	4
2.3	Ableitung einer Verkaufsfläche unter Bezugnahme angemessener Umsatzumverteilungen zu Lasten der ZVB und der Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (auf Basis VG Stadt + Handel 2018)	8
2.4	Herleitung einer Verkaufsfläche unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials im umliegenden Siedlungsbereich (unter Beachtung der Wettbewerbsstrukturen)	9
3	Zusammenfassung der Ergebnisse	12

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Magdeburger Stadtteil Neu Olvenstedt ist an der Sankt-Josef-Straße die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA) projektiert. Stadt + Handel hat im Vorfeld dieses Fachbeitrages untersucht und bewertet, ob mit absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben zu rechnen ist und die Konformität zum Magdeburger Märktekonzept 2007 (GMA 2007) sowie zu den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 gegeben sind. Im Ergebnis der Verträglichkeitsbewertung¹ konnte aus Sicht von Stadt + Handel insbesondere aufgrund der zum Teil deutlichen negativen Auswirkungen auf vorhandene Bestandsstrukturen in Magdeburg sowie der deutlichen Einschränkung der beabsichtigten Entwicklungen (Erweiterung REWE-Bestandsmarkt im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern, Erweiterung ALDI Nord sowie Ansiedlung REWE-Markt im ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid) eine Umsetzung des Planvorhabens in seiner originären Konzeption (1.600 m² GVKF inkl. Bäcker)² nicht empfohlen werden.

Entgegen der ursprünglichen Verkaufsflächenfestsetzung für einen Lebensmittelsupermarkt (1.600 m² GVKF inkl. Bäcker) gemäß Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 Nahversorger St.-Josef-Straße (Stand: September 2018) wurde die Verkaufsfläche im Nachgang zum VG Stadt + Handel 2018 durch die Stadt Magdeburg bauleitplanerisch nunmehr auf 1.500 m² GVKF festgesetzt.

In einer seitens der GMA erbrachten Stellungnahme zur Plausibilität des VG Stadt + Handel 2018³ wird für den Lebensmittelvollsortimenter eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² empfohlen⁴, auch wenn gemäß Gutachten weiterhin von Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche auszugehen ist (vgl. GMA 2019, S. 6).

In diesem Kontext wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine tragfähige/verträgliche Verkaufsflächendimensionierung für den Lebensmittelvollsortimenter mittels drei verschiedener Ansätze als Grundlage für das weitere Planverfahren hergeleitet:

- Ableitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Gesamtverkaufsfläche (angemessene Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich);
- Ableitung einer Gesamtverkaufsfläche unter Bezugnahme angemessener Umsatzumverteilungen zu Lasten der ZVB und der Nahversorgungsstrukturen (auf Basis der Berechnungen des VG Stadt + Handel 2018);

¹ Stadt + Handel (2018): Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Magdeburg, Sankt-Josef-Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Folgenden abgekürzt als **VG Stadt + Handel 2018**.

² Angaben zum Planvorhaben gemäß Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 Nahversorger St.-Josef-Straße (Stand: September 2018).

³ GMA (2019): Stellungnahme zum geplanten Vollsortimenter in der St.-Josef-Straße in Magdeburg.

⁴ Gemäß GMA weisen neue Supermärkte mit ähnlichen Rahmenbedingungen wie das Planvorhaben (EDEKA) Verkaufsflächen zwischen 1.200 - 1.400 m² auf (vgl. GMA 2019, S. 5).

- Herleitung einer Gesamtverkaufsfläche unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials im umliegenden Siedlungsbereich (unter Beachtung der Wettbewerbsstrukturen).

2 Herleitung einer tragfähigen/verträglichen Gesamtverkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA)

Nachfolgend wird unter Anwendung drei unterschiedlicher Ansätze eine tragfähige/verträgliche Gesamtverkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelsupermarkt am Standort Sankt-Josef-Straße in Magdeburg abgeleitet.

2.1 Vorbemerkung

Im Kontext der anstehenden Herleitung einer tragfähigen/verträglichen Gesamtverkaufsfläche für das Planvorhaben (EDEKA) wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung analog zum VG Stadt + Handel 2018 eine für den Betreiber bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.500 Euro/m² VKF⁵ zugrunde gelegt (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 29-30). Die im VG Stadt + Handel 2018 im realitätsnahen Worst Case abgeleitete Flächenleistung für den Lebensmittelsupermarkt beruht dabei auf einer avisierten Verkaufsfläche von 1.570 m² (vgl. Stadt + Handel 2018, S. 8).

Wie eingangs erwähnt, wurde die Verkaufsfläche im Nachgang zum VG Stadt + Handel 2018 durch die Stadt Magdeburg im Rahmen der Bauleitplanung auf nunmehr 1.500 m² GVKF festgesetzt. Die GMA empfiehlt im Rahmen ihrer Stellungnahme eine Reduzierung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter auf 1.400 m² (vgl. GMA 2019, S. 6). In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass mit sinkenden Verkaufsflächen i. d. R. steigende Flächenproduktivitäten⁶ einhergehen. Einer seitens der GMA angenommenen Absenkung der Flächenleistung für den Lebensmittelsupermarkt (vgl. GMA 2019, S. 3) wird vor diesem Hintergrund sowie der bereits im VG Stadt + Handel 2018 begründeten Umsatzprognose für das Planvorhaben (vgl. VG Stadt + Handel 2018, S. 29-30) im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht gefolgt.

Bei Lebensmittelsupermärkten entfällt im Regelfall einen Verkaufsflächenanteil von rd. 80 % auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 20 % auf die weiteren neben- und Randsortimente (u. a. Drogeriewaren). Auf diese Verkaufsflächenaufteilung wird – ebenfalls analog zum VG Stadt + Handel 2018 – im vorliegenden Fall zurückgegriffen.

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Ansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden.

⁵ Bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität EDEKA = 4.480 Euro/m² VKF (Hahn Retail Estate Report 2018/2019).

⁶ Mit einer Erweiterung von Verkaufsflächen werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einer Zunahme der Präsentationsfläche die Flächenproduktivität eher absinkt. Im Umkehrschluss ist davon auszugehen, dass bei Verkaufsflächenverkleinerungen die Flächenproduktivität eher zunimmt.

Bei der Herleitung einer tragfähigen/verträglichen Verkaufsfläche wird demzufolge die perspektivische Einwohner- und Kaufkraftentwicklung berücksichtigt.

2.2 Ableitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Gesamtverkaufsfläche

Die nachfolgende Herleitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Verkaufsfläche erfolgt im Kontext einer Überprüfung, bis zu welcher Verkaufsflächengröße der Lebensmittelvollsortimenter zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt.

Für die Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Lebensmittelsupermarktes ist zunächst der Nahbereich abzugrenzen. Die Bewertungsmaßstäbe zur Abgrenzung des Nahbereichs sind dabei gewissen Spannweiten unterworfen, die in der kommunalen Planungspraxis Anwendung finden. Die Abgrenzung des Nahbereiches erfolgt demnach in zwei Varianten.

Gemäß Magdeburger Märktekonzept 2012⁷ wird dann von einer wohnortnahen Versorgung ausgegangen, wenn für den Konsumenten ein größerer Lebensmittelmarkt innerhalb einer max. Wegstrecke von bis zu 700 m – schematisch dargestellt in Form eines 500 m Radius – fußläufig erreichbar ist. Ergänzend wird im Magdeburger Märktekonzept 2012 darauf hingewiesen, dass eine Differenzierung der Versorgungsradien nach Betriebstypen im Falle größerer Lebensmittelsupermärkte – zu welchen das Planvorhaben zuzuordnen ist – zu größeren Einzugsradien führen würde (vgl. GMA 2012, S. 13-14). Im Kontext der Nahbereichsabgrenzung wird im vorliegenden Fall daher in einer ersten Variante ein 700 m Radius herangezogen, was einer fußläufigen Entfernung von bis zu rd. 1.000 m entspricht.

Aus Sicht von Stadt + Handel sollte die Nahbereichsabgrenzung in Abhängigkeit der siedlungsstrukturellen, naturräumlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen standortbezogen und situativ erfolgen. Daher erfolgt in einer zweiten Variante die Abgrenzung eines situativen Nahbereiches, der sich an einer Gehzeit von rd. 10 min bzw. rd. 1.000 Meter fußläufige Entfernung orientiert, jedoch die verschiedenen situativen Gegebenheiten des Standortes (u. a. Siedlungsstruktur, städtebauliche/naturräumliche Barrieren, das Vorhandensein oder die Attraktivität des Fußwegenetzes, Wettbewerbssituation im näheren Umfeld) berücksichtigt.

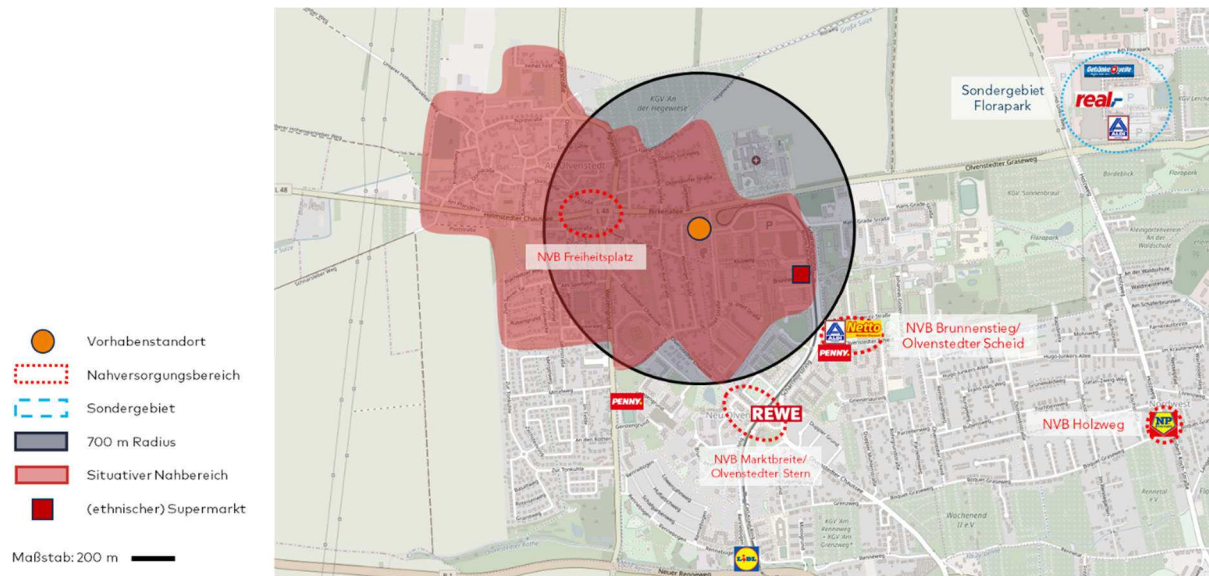
Abweichend vom rd. 1.000 Meter fußläufigen Bereich erfährt der Nahbereich demnach aufgrund der Angebotsstrukturen am ZVB NVB Brunnenscheid/Olvenstedter Scheid sowie der als städtebauliche Barriere wirkenden Bahntrasse eine geringfügige Begrenzung in Richtung Osten. Auch im Süden wird der Nahbereich durch die bestehenden Wettbewerbsstrukturen (insb. Rewe im ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern) leicht begrenzt. Dagegen wird der

⁷ GMA (2012): Märktekonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg - Ergänzung zur Steuerung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Folgenden abgekürzt als **Magdeburger Märktekonzept 2012**.

Nahbereich im Nordwesten und Westen aufgrund fehlender Versorgungs- bzw. Wettbewerbsstrukturen erweitert, da das Planvorhaben faktisch auch eine Versorgungsfunktion für die außerhalb des 700 m Radius gelegenen Wohnsiedlungsbereiche übernimmt.

Die Nahbereichsabgrenzung in beiden Varianten ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

Abbildung 1: Nahbereich des Planvorhabens in Varianten



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

Um die Nahversorgungsbedeutung eines Einzelhandelsbetriebes zu überprüfen, stellt die sogenannte Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich einen geeigneten Indikator dar.

Sowohl im Magdeburger Märktekonzept 2007 als auch in dessen Ergänzung aus dem Jahr 2012 wird im Kontext einer Bewertung der Nahversorgungsbedeutung eines Einzelhandelsbetriebs keine angemessene sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel definiert bzw. empfohlen.

Im Kontext der Herleitung einer angemessenen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung für das Planvorhaben muss zunächst grundsätzlich berücksichtigt werden, dass sich die Umsätze im deutschen Lebensmitteleinzelhandel auf verschiedene Betriebstypen und Marktkonzepte (u. a. Lebensmittelsupermärkte, Lebensmitteldiscounter, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser, Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerk, Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen) verteilen.

Einen Hinweis für eine angemessene sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel liefert bspw. der Einzelhandelserlass NRW 2008. Demnach sind negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs dann gegeben, „wenn durch seine Kaufkraftbindung

die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Nach Auffassung der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vertretenen Einzelhandelsunternehmen ist dies der Fall, wenn - von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen - der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarkts 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt“ (Einzelhandelserlass NRW 2008, Ziff. 2.8, S. 21).

Die empfohlene Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich von 35 % ist dabei als Richtwert – und demnach nicht als fixer Wert – aufzufassen. Aufgrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes (räumliche Nähe zu den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen und den weiteren Wettbewerbsstrukturen) und der starken Überschneidung des Nahbereiches des Planvorhabens mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben ist nach Ansicht von Stadt + Handel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Kaufkraftabschöpfungsquote für das Planvorhaben von max. 35 % als angemessen anzusehen.

Auf Basis der beiden Nahbereichs-Varianten erfolgt eine Ermittlung der Einwohnerzahlen sowie eine Berechnung des Kaufkraftpotenzials für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Daran anknüpfend wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächenproduktivität (s. Kapitel 2.1) sowie der begründeten Kaufkraftabschöpfungsquote für das Planvorhaben eine auf die Nahversorgung ausgerichtete Gesamtverkaufsfläche abgeleitet.

Tabelle 1: Prüfung der Nahversorgungsfunktion – Ableitung einer angemessenen Verkaufsfläche für das Planvorhaben

Variante Nahbereich	Variante 1	Variante 2
Räumlicher Bezug	700 m Radius	Standortbezogene Herleitung
Einwohner	5.200	5.275
Kaufkraftpotenzial NuG in Mio. Euro	rd. 12,1	rd. 12,3
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung für das Planvorhaben (EDEKA)	35 %	
Max. Kaufkraftabschöpfung NuG in Mio. Euro	rd. 4,2	rd. 4,3
Angenommene Flächenproduktivität des Planvorhabens (EDEKA) in Euro/m ² VKF	4.500	
Abgeleitete verträgliche GVKF in m²	rd. 1.200	

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

Bei einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 35 % aus dem Naheinzugsbereich und unter Berücksichtigung eines Verkaufsflächenanteils von rd. 20 % für die weiteren Randsortimente des Lebensmittelvollsortimenters (s. Kapitel 2.1) ist bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 m² von einer überwiegenden Ausrichtung des Marktes auf die Nahversorgung der Bevölkerung auszugehen. Die hergeleitete Verkaufsfläche lässt die Realisierung eines modernen und aus Betreibersicht marktgängig zu betreibenden Lebensmittelsupermarktes zu.

2.3 Ableitung einer Gesamtverkaufsfläche unter Bezugnahme angemessener Umsatzumverteilungen zu Lasten der ZVB und der Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (auf Basis VG Stadt + Handel 2018)

Gemäß VG Stadt + Handel 2018 sind durch das Planvorhaben in seiner originären Konzeption (1.600 m² GVKF inkl. Bäcker) städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die nahegelegenen ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern und ZVB NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid (vgl. Stadt + Handel 2018, Kapitel 6.2 und 6.3). Vor diesem Hintergrund war eine Umsetzung des Planvorhabens nicht zu empfehlen.

Unter Bezugnahme der im VG Stadt + Handel 2018 ermittelten Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird nachfolgend eine verträgliche Gesamtverkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter abgeleitet.

Im diesem Kontext wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verkaufsflächenreduktion des Lebensmittelsupermarktes auf rd. 1.200 m² empfohlen. Die empfohlene Verkaufsfläche lässt weiterhin die Realisierung eines modernen Lebensmittelsupermarktes zu, welcher auch aus Betreibersicht marktgängig betrieben werden kann. Im Zuge der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion ist Folgendes zu beachten:

- Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel würde unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktion nach Realisierung des Planvorhabens (inkl. 30 m³ Bäcker) um insgesamt 990 m² (statt ursprünglich 1.286 m²) zunehmen.
- Es wäre von einer Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4,4 Mio. Euro (statt ursprünglich 5,7 Mio. Euro) zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum auszugehen.
- Die empfohlene Verkaufsflächendimensionierung des Lebensmittelvollsortimenters läge mehrheitlich über der Verkaufsflächendimensionierung der übrigen im Untersuchungsraum angesiedelten Lebensmittelsupermärkte.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktion des Lebensmittelsupermarkts auf rd. 1.200 m² GVKF nicht mehr zu erwarten. Für die ZVB NVB Marktbreite/Olvenstedter Stern und NVB Brunnenstieg/Olvenstedter Scheid wären prozentuale Umsatzumverteilungen im Bereich von 10 % zu erwarten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Versorgungsbedeutung der Standortbereiche und ihrer in die umliegenden Siedlungsbereiche eingebetteten Lage (Mantelbevölkerung) als verkraftbar einzustufen sind.

Unter Bezugnahme der im VG Stadt + Handel 2018 ermittelten Umsatzumverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verkaufsflächenreduktion des Lebensmittelsupermarkts auf max. 1.200 m² empfohlen.

2.4 Herleitung einer Gesamtverkaufsfläche unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials im umliegenden Siedlungsbereich (unter Beachtung der Wettbewerbsstrukturen)

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen wird nachfolgend eine Herleitung des im umliegenden Siedlungsbereich zur Verfügung stehenden Entwicklungspotenzials im Sortimentbereich Nahrungs- und Genussmittel vorgenommen, auf dessen Grundlage eine tragfähige Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter abgeleitet wird. Gegenüber der Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Lebensmittelsupermarktes (s. Kapitel 2.2) wird nachfolgend somit das Entwicklungspotenzial im umliegenden Siedlungsbereich betrachtet bzw. für die Herleitung einer Gesamtverkaufsfläche herangezogen. Die räumliche Abgrenzung des für die Herleitung einer Verkaufsfläche zugrunde gelegten Siedlungsbereiches erfolgt unter Beachtung des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie. Das als „Magdeburger Nordwesten“ (= Untersuchungsraum) abgegrenzte Gebiet umfasst die Stadtteile Alt Olvenstedt, Neu Olvenstedt sowie den westlichen Teilbereich des Stadtteils Nordwest. Im Norden und Westen resultiert die räumliche Abgrenzung aus der Unterbrechung des siedlungsräumlichen Zusammenhangs. Im Süden stellt die B 1, im Osten der Holzweg bzw. die Robert-Koch-Straße einen begrenzenden Faktor dar. Die folgende Abbildung zeigt das als „Magdeburger Nordwesten“ abgegrenzte Gebiet:

Abbildung 2: Siedlungsgebiet „Magdeburger Nordwesten“ (= Untersuchungsraum)



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

Im Siedlungsgebiet „Magdeburger Nordwesten“ sind aktuell sechs Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord, Netto Marken-Discount, PENNY (2 x), LIDL und NP), ein klassischer Lebensmittelvollsortimenter (REWE) sowie ein Spezialanbieter (ethnisch geprägter Lebensmittelmarkt) verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zahlreiche kleinteilige Angebotsformen (u. a. aus dem Bereich des Lebensmittelhandwerks) arrondiert. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 0,38 m² VKF NuG/EW⁸.

Perspektivisch leben im Untersuchungsraum 18.015 Einwohner⁹. Das Nachfragepotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit rd. 42,2 Mio. Euro¹⁰. Demgegenüber steht ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 36,1 Mio. Euro (inkl. kleinteiliger – nicht kartographisch dargestellter – Strukturen). Aus dem Kontext der zuvor genannten Umsatz- und Kaufkraftwerte ergibt sich eine perspektivische Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 85.

Im Hinblick auf die aktuelle Angebotssituation ist aus fachgutachterlicher Sicht perspektivisch max. eine rechnerische 90 %-ige Bindung (= rd. 38,0 Mio. Euro) der im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgegrenzten Siedlungsraum verfügbaren Kaufkraft realistisch. Dies gilt insbesondere, da im Untersuchungsraum kein SB-Warenhaus bzw. Verbrauchermarkt verortet ist. Gleichzeitig besteht am Sondergebiet Florapark ein großzügig dimensioniertes SB-Warenhaus in räumlicher Nähe zum Siedlungsbereich „Magdeburger Nordwesten“, welches zusätzlich von deutlichen Kopplungspotenzialen (Einkaufszentrum) profitiert und zu welchem eine gute verkehrliche Anbindung besteht.

Unter Berücksichtigung der Umsatzschätzung für die bestehenden Wettbewerbsstrukturen besteht bei einer 90 %-igen Kaufkraftbindung perspektivisch somit ein zusätzliches absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,9 Mio. Euro. Auf dieser Grundlage ergibt sich für den Lebensmittelvollsortimenter – mit Verweis auf die Annahmen in Kapitel 2.1 – eine tragfähige Gesamtverkaufsfläche von rd. 600 m².

In diesem Kontext ist allerdings darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des vorliegenden Ansatzes zur Herleitung einer Verkaufsfläche zunächst nur die Rückbindung von aktuell abfließenden Kaufkraftpotenzialen (Zentralität von 85 – Kaufkraftbindung max. 90 %, aus welcher sich die tragfähige Gesamtverkaufsfläche von 600 m² ergibt) berücksichtigt wurde. Beachtet werden muss darüber hinaus, dass durch das Planvorhaben auch Umsatzumverteilungen auf die Bestandstrukturen innerhalb des abgegrenzten Siedlungsbereiches induziert

⁸ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

⁹ Eigene Berechnungen auf Basis Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2017).

¹⁰ Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2017.

werden, die bei der Ermittlung einer tragfähige Gesamtverkaufsfläche Berücksichtigung finden müssen. Gemäß VG Stadt + Handel 2018 entfällt rd. die Hälfte des umverteilungsrelevanten Umsatzes auf die Strukturen im Siedlungsgebiet „Magdeburger Nordwesten“. Unter Bezugnahme der ermittelten prozentualen Umsatzumverteilungseffekte durch das Planvorhaben lässt sich für den Lebensmittelsupermarkt demnach eine höhere Gesamtverkaufsfläche von rd. 900 m² ableiten.

Für den Lebensmittelvollsortimenter kann unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials im abgegrenzten Siedlungsbereich „Magdeburger Nordwesten“ eine tragfähige Gesamtverkaufsfläche von rd. 900 m² abgeleitet werden.

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Rahmen des VG Stadt + Handel 2018 konnte aufgrund der zum Teil deutlichen negativen Auswirkungen auf vorhandene Bestandsstrukturen in Magdeburg sowie der deutlichen Einschränkung der beabsichtigten Entwicklungen eine Umsetzung des Planvorhabens in seiner originären Konzeption (1.600 m² GVKF inkl. Bäcker) nicht empfohlen werden.

Entgegen der bauleitplanerisch ursprünglich festgesetzten Verkaufsflächengröße des Lebensmittelsupermarktes wurde die Verkaufsfläche durch die Stadt Magdeburg im Rahmen der Bauleitplanung nunmehr auf 1.500 m² GVKF festgeschrieben.

In einer seitens der GMA erbrachten Stellungnahme zur Plausibilität des VG Stadt + Handel 2018 wird für den Lebensmittelvollsortimenter eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² empfohlen.

In diesem Kontext wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine tragfähige/verträgliche Verkaufsflächendimensionierung für den Lebensmittelvollsortimenter mittels drei verschiedener Ansätze als Grundlage für das weitere Planverfahren hergeleitet:

Ableitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Gesamtverkaufsfläche (angemessene Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich)

- Nach fachgutachterlichen Dafürhalten ist bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 m² von einer überwiegenden Ausrichtung des Marktes auf die Nahversorgung der Bevölkerung auszugehen.

Ableitung einer Verkaufsfläche unter Bezugnahme angemessener Umsatzumverteilungen zu Lasten der ZVB und der Nahversorgungsstrukturen (auf Basis der Berechnungen des VG Stadt + Handel 2018)

- Unter Bezugnahme der im VG Stadt + Handel 2018 ermittelten Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verkaufsflächenreduktion des Lebensmittelsupermarkts auf rd. 1.200 m² empfohlen.

Herleitung einer Verkaufsfläche unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials im umliegenden Siedlungsbereich (unter Beachtung der Wettbewerbsstrukturen)

- Für den Lebensmittelvollsortimenter kann unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials im Siedlungsbereich „Magdeburger Nordwesten“ eine tragfähige Gesamtverkaufsfläche von rd. 900 m² abgeleitet werden.

In der Zusammenschau bleibt abschließend festzuhalten, dass für den Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 900 bis max. 1.200 m² als für die Nahversorgung angemessen, tragfähig bzw. verträglich eingeordnet werden kann.