

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Neuansiedlung eines EDEKA-Supermarktes in der Stadt Barby (Elbe)

für die
Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. oHG
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Richard Engel, Humangeographie M.Sc. (Projektleitung)
Johannes Missol, Wirtschafts- und Sozialgeographie M.Sc. (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

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

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	6
2.1. Entwicklungstrends.....	6
2.2. Distributionsstrukturen	7
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	10
3. Projektplanung und Projektdaten.....	11
4. Makrostandort Barby (Elbe)	13
5. Mikrostandortanalyse	19
6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	23
7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	33
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	38
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3.....	38
8.2. Landes- und Regionalplanung.....	39
9. Auswirkungsanalyse.....	41
9.1. Umsatzprognose.....	41
9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	43
9.3. Auswirkungen durch das resultierende Verkehrsaufkommen	47
9.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	49
9.5. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	50
10. Fazit	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	6
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland.....	7
Abbildung 3:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen.....	8
Abbildung 4:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps	9
Abbildung 5:	Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel	10
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2020	17
Abbildung 7:	Entwicklung der Gästeübernachtungen in der Stadt Barby (Elbe)	18
Abbildung 8:	Standortumfeld des Projektstandortes.....	19
Abbildung 9:	Stadtkern Barby (Elbe)	27
Abbildung 10:	Weitere Wettbewerber in Barby (Elbe)	27
Abbildung 11:	Stadtkern Calbe (Saale)	29
Abbildung 12:	Weitere Wettbewerber in Calbe (Saale)	29
Abbildung 13:	ZVB Innenstadt Schönebeck (Elbe).....	31
Abbildung 14:	Weitere Wettbewerber in Schönebeck (Elbe).....	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	16
Tabelle 2:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen	24
Tabelle 3:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten	25
Tabelle 4:	Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet durch Einwohner	35
Tabelle 5:	Nachfragepotenzial durch Übernachtungs- und Tagesgäste	35
Tabelle 6:	Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet.....	36
Tabelle 7:	Erwarteter Umsatz geplanter Vollsortimenter inkl. Bäcker auf Basis von Flächenproduktivitäten.....	41
Tabelle 8:	Umsatzprognose des geplanten Vollsortimenters inkl. Bäcker auf Basis der Abschöpfungsquote	42
Tabelle 9:	Umsatzherkunft geplanter Vollsortimenter	44
Tabelle 10:	Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens.....	47

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lageplan neuer Lebensmittelmarkt in der Stadt Barby (Elbe).....	11
Karte 2:	Ortschaften von Barby	13
Karte 3:	Abgrenzung Zentraler Ort des Grundzentrums Barby (Elbe)	14
Karte 4:	Nutzungen im direkten Umfeld des Projektstandorts	20
Karte 5:	Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes.....	21
Karte 6:	Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	23
Karte 7:	Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Barby (Elbe)	26
Karte 8:	Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Calbe (Saale)	28
Karte 9:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schönebeck (Elbe).....	30
Karte 10:	Einzugsgebiet geplanter Supermarkt in der Stadt Barby (Elbe).....	34

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG plant die Neuansiedlung eines Supermarktes mit integriertem Bäcker an der Otto-Beckmann-Straße in der Stadt Barby (Elbe). Die BBE Handelsberatung hat hierfür bereits im Januar 2021 eine Auswirkungsanalyse erstellt, diese wurde mit vorliegender Aktualisierung auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens leicht geänderte Verkaufsflächendimensionierung überprüft und abgestimmt.

Für die angestrebte Neuansiedlung ist ein B-Planverfahren erforderlich, der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ wurde durch den Stadtrat am 30.01.2020 getroffen. Nach vorliegendem 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2022 soll die maximal zulässige Verkaufsflächendimensionierung auf 0,2 m² je m² Grundstücksfläche begrenzt werden. Die geplante Verkaufsfläche umfasst inkl. integriertem Bäcker folglich maximal 1.350 m².¹ Zukünftiger Betreiber soll die Firma EDEKA sein. Aktuell existiert kein Vollsortimenter in Barby (Elbe), was sich mit einem neuen EDEKA-Markt ändern würde.

Die Stadt Barby (Elbe) ist laut Regionalem Entwicklungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg als Grundzentrum eingestuft. Großflächige Lebensmittelmärkte sind laut Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt unter Berücksichtigung der Ausstrahlung des Vorhabens auf den Einzugsbereich des Grundzentrums und der Vermeidung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zulässig.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist dementsprechend im Sinne von § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen. Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die Analyse umfasst in diesem Kontext die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Barby (Elbe), die Standortbetrachtung hinsichtlich den Anforderungen an eine integrierte Lage sowie die spezifische Wettbewerbssituation einschließlich funktionaler Verflechtungen. Auf dieser Grundlage werden Einschätzungen zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im potenziellen Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes vorgenommen.

Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen in der Stadt Barby (Elbe) vor (Soziodemographie, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher und raumordnerischer Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung?

¹ Die exakte Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsfläche in Abhängigkeit der Grundstücksgröße führt zu einer Obergrenze von 1.338 m², folglich 38 m² mehr als in der Auswirkungsanalyse vom Januar 2021. Im Sinne der üblichen "worst-case-Betrachtung" von Auswirkungsanalysen wird den Berechnungen in der vorliegenden Aktualisierung ein aufgerundeter Wert von 1.350 m² zugrunde gelegt.

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

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

2.1. Entwicklungstrends

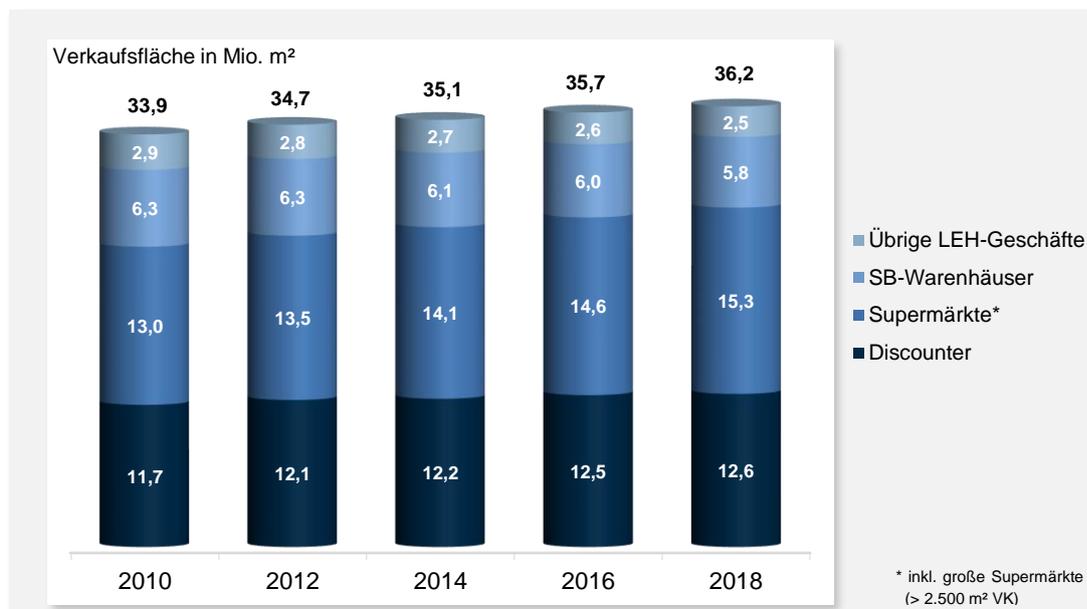
Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich auch geänderte Anforderungen an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel sowie zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferdiensten. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 527,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44% auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 229,7 Mrd. €).²

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m² im Jahre 2010 auf ca. 36,2 Mio. m² im Jahre 2018 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,41 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in sehr ländlich strukturierten Gebieten festzustellen sind.

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2020

² Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2018, BBE-Berechnungen 2020

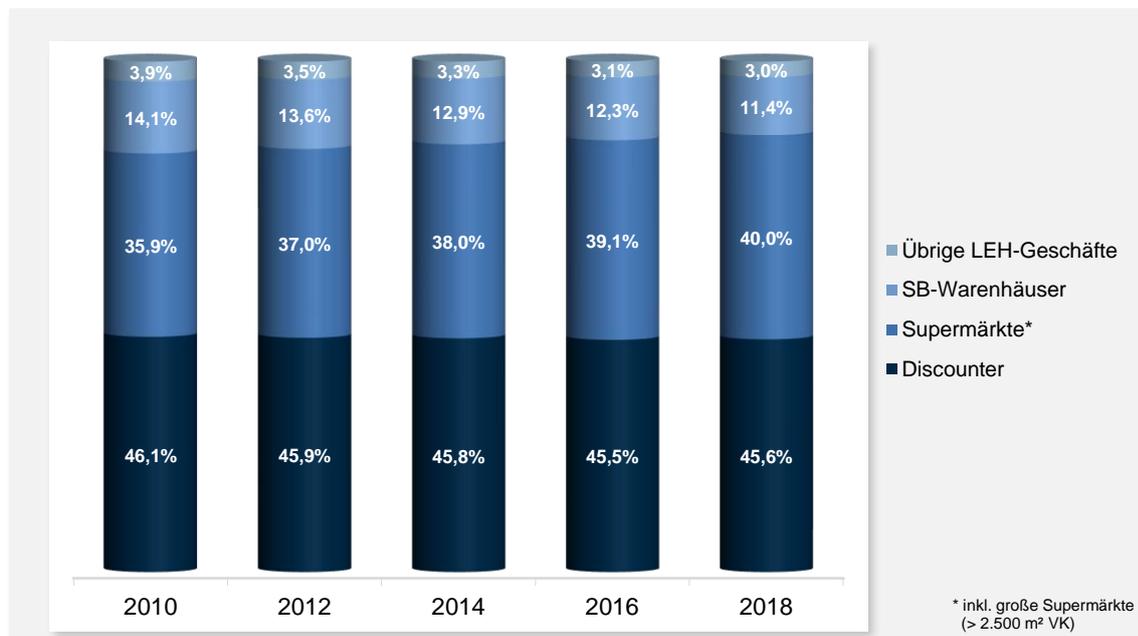
Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (+ 18%) und Discountmärkte (+ 8%), während die SB-Warenhäuser (- 8%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14%) Verkaufsflächen verloren haben.

2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und Discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 15.990 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m² ca. 12.143 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber.³

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig. Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wengleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2020

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.⁴ Der Convenience-Store „REWE to Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an

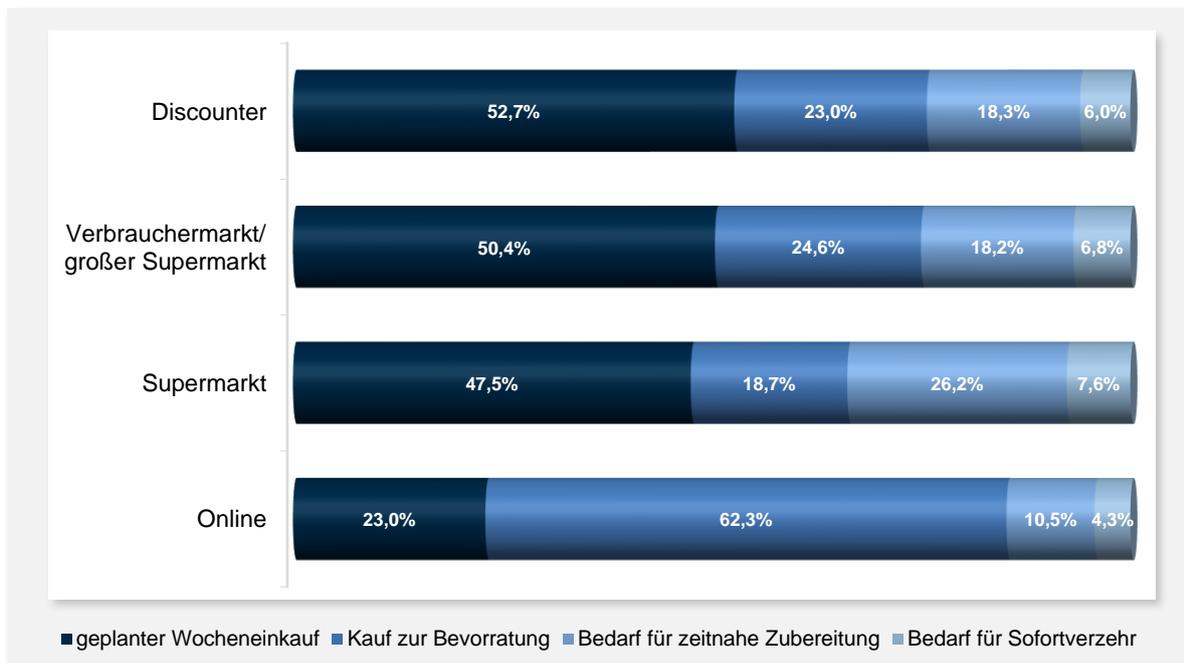
³ Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2019, Stand: 2018 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

⁴ Ebenda, Stand: 2016

gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte/große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf/ Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung/ Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen

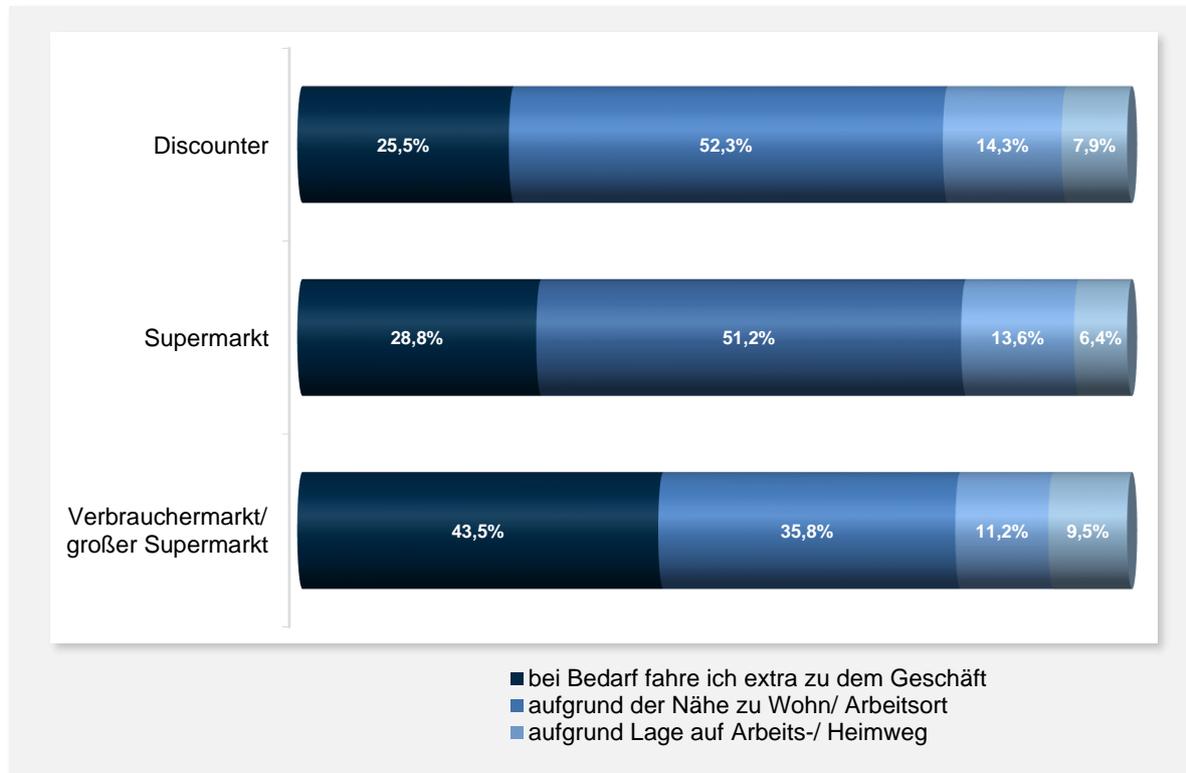


Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps

Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

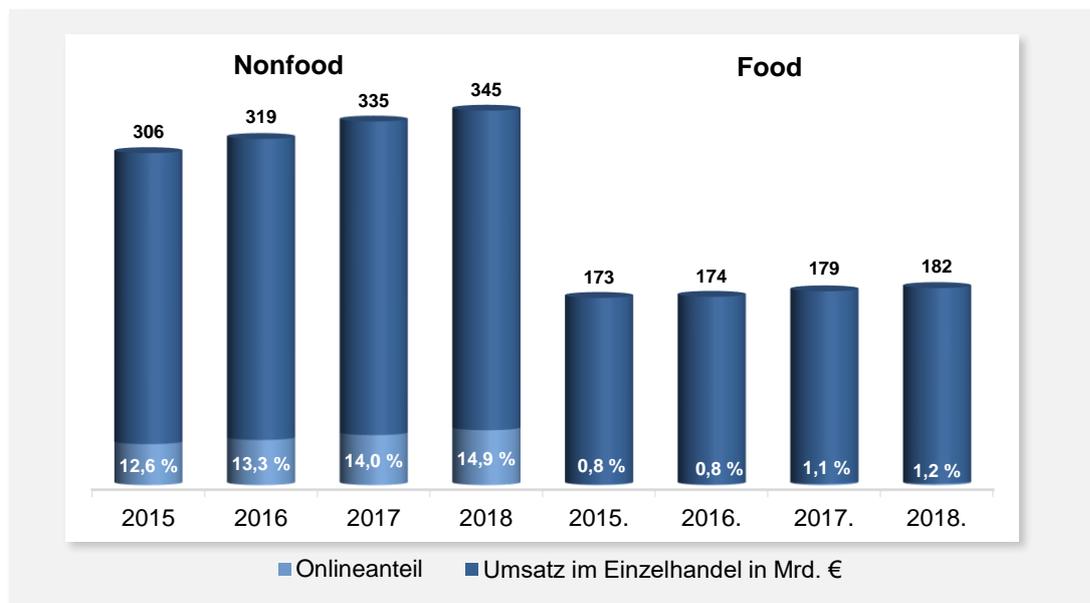
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,2% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,2%).⁵

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2019 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2020

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 2,7 Mrd. € in Deutschland.⁶

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁵ Vgl. HDE-Online-Monitor 2020

⁶ Vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 16/2018 bis KW 15/2019

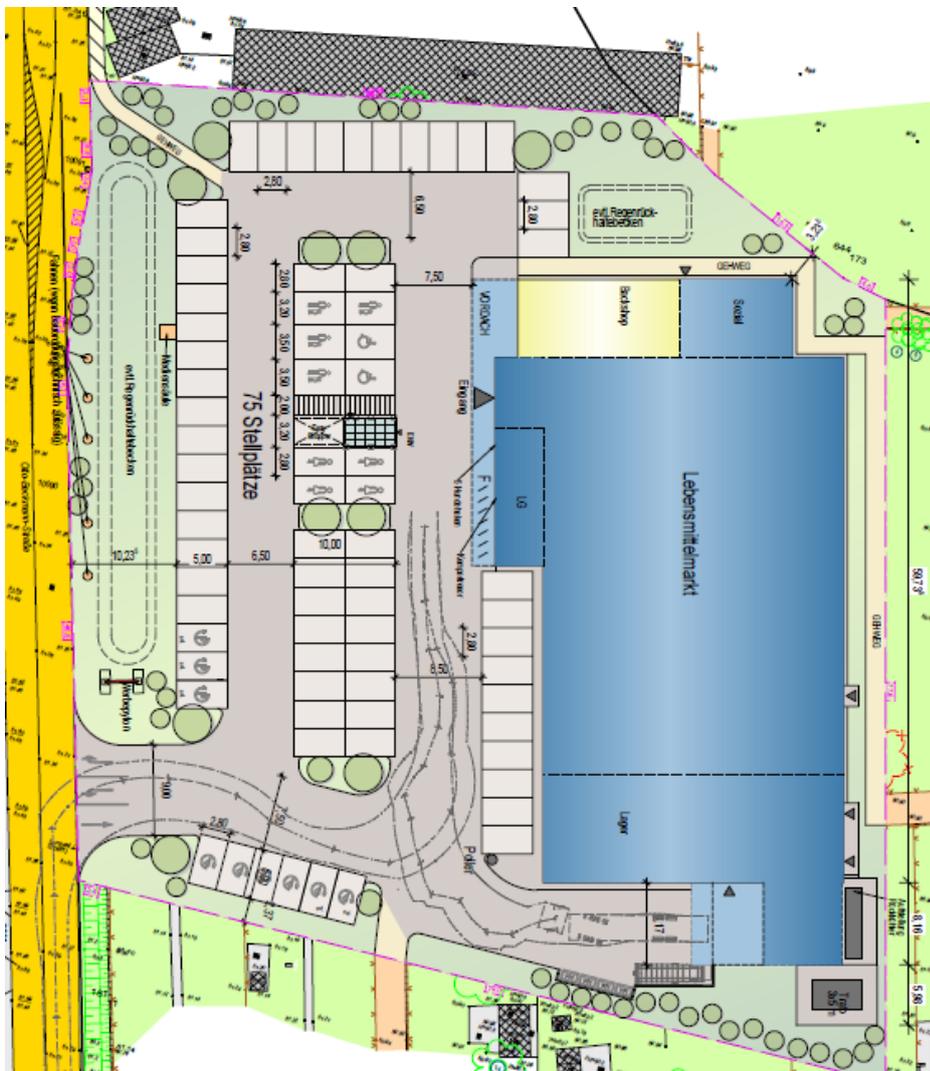
3. Projektplanung und Projektdaten

In der Stadt Barby (Elbe) gibt es bisher keinen Supermarkt. Mit der geplanten Ansiedlung des EDEKA-Supermarktes mit integriertem Bäcker an der Otto-Beckmann-Straße mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche soll sich dies ändern.

Nach Angaben der Firma EDEKA wird das Angebotskonzept vorrangig auf Lebensmittel sowie die Non-food I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, weshalb der Anteil an Nonfood II-Artikeln⁷ deutlich unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegt.

Die geplanten 75 ebenerdigen Parkplätze vor der Immobilie werden die Erreichbarkeit absichern. Einen Überblick zum Vorhaben gibt der folgende Lageplan:

Karte 1: Lageplan neuer Lebensmittelmarkt in der Stadt Barby (Elbe)



Quelle: Auftraggeber, Ratisbona Handelsimmobilien, Entwurf 05 Lageplan, Stand 01.02.2023

⁷ Non-Food II-Waren umfassen alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Non-Food I-Waren) sind. Unter Non-Food II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in Lebensmittelmärkten in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

Vor dem Hintergrund aktueller Trends im Lebensmitteleinzelhandel (u.a. Convenience-Produkte, Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/vegetarische Ernährung) haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer und regionaler Waren wurde deutlich ausgebaut. Zudem wird technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen. Im Vordergrund stehen eine bessere Warenpräsentation, großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung der Läden und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher, was eine Verkaufsfläche von 1.350 m² erklärt (siehe Abschnitt 2).

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Planvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Ansiedlung des Vollsortimenters,
- Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Barby (Elbe) und in angrenzenden Gemeinden,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen.

4. Makrostandort Barby (Elbe)

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

Zur grundsätzlichen Einordnung des Untersuchungsstandorts und des Projektvorhabens erfolgt zunächst eine kurze Übersicht zu Rahmenbedingungen der Stadt Barby (Elbe) und den Prämissen der Einzelhandelsentwicklung.

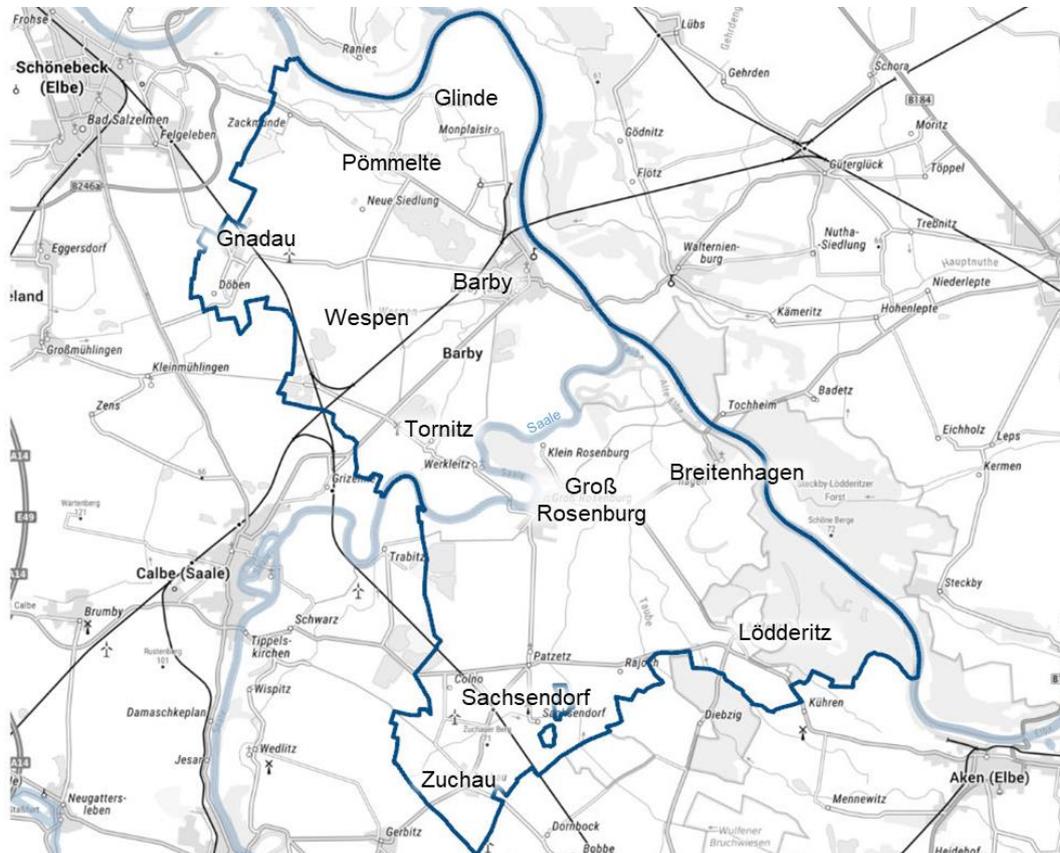
Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit

Die Stadt Barby (Elbe) liegt in Sachsen-Anhalt im Salzlandkreis an der Mündung der Saale in die Elbe. Sie liegt damit etwa 24 km nordöstlich von Bernburg, 12 km südöstlich von Schönebeck und etwa 16 km westlich von Zerbst. Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich ca. 27 km entfernt in nordwestlicher Richtung.

Neben der Kernstadt Barby umfasst das Stadtgebiet weitere zehn Ortsteile. Hieraus ergibt sich eine disperse Siedlungsstruktur mit Stadtteilen nördlich und südlich der Saale, welche nur durch einen kleinen Fährübergang in Groß Rosenberg verbunden sind. Östlich wird das Stadtgebiet durch die Elbe begrenzt, an der in der Kernstadt Barby und in der Ortschaft Breitenhagen Fährübergänge bestehen.

Die 11 Ortschaften sind Barby, Glinde, Pömmelte, Gnadau, Wespen und Tornitz nördlich der Saale sowie Groß Rosenberg, Breitenhagen, Lödderitz, Sachsendorf und Zuchau südlich des Flusses.

Karte 2: Ortschaften von Barby



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021),

Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Auswirkungsanalyse - Neuansiedlung EDEKA-Supermarkt in der Stadt Barby (Elbe)

Aus Einzelhandelssicht bildet der Einzelhandelsbesatz in der Kernstadt von Barby das Versorgungszentrum für das Stadtgebiet nördlich der Saale. Der Projektstandort befindet sich in der Kernstadt.

Eine Ableitung und planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung liegt für die Stadt Barby (Elbe) nicht vor. Grundlage der weiteren Auswirkungsanalyse bildet somit die Betrachtung faktischer zentraler Versorgungsbereiche, in diesem Sinne ist der Stadtkern um den Kirchplatz einzustufen (siehe Karte 7 in Abschnitt 6).

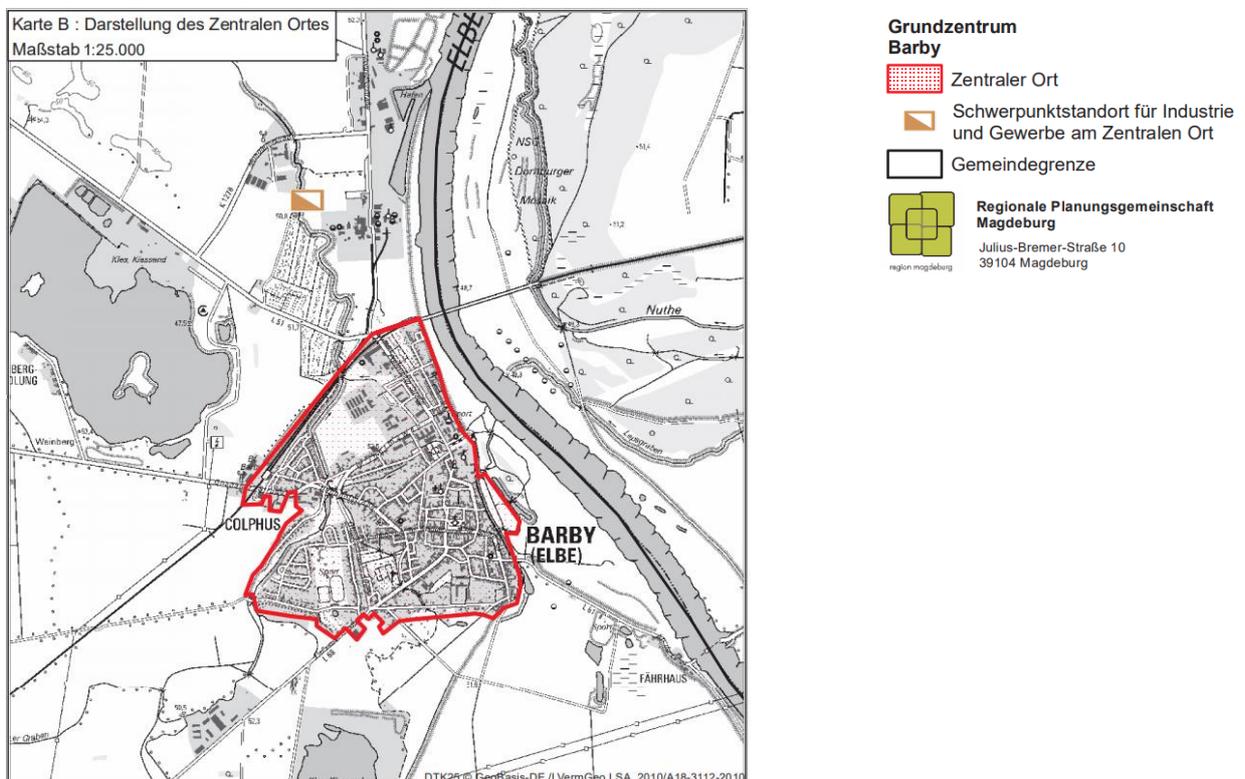
In der Kernstadt Barby trifft die Landesstraße L65 aus Calbe (Saale) auf die L51, welche über die Fähre Barby eine Verbindung zwischen Schönebeck (Elbe) und Zerbst herstellt. An das Schienennetz der Deutschen Bahn ist Barby (Elbe) lediglich über die beiden Haltepunkte Gnadau und Sachsendorf (Calbe) angebunden. Diese befinden sich 8 bzw. 20 km von der Kernstadt entfernt, bieten jedoch jeweils stündliche Verbindungen nach Halle (Saale) und Magdeburg.

Die Kernstadt Barby kann mit den Buslinien 131 und 132 aus Richtung Calbe (Saale)/Nienburg und Schönebeck (Elbe) erreicht werden.

Landesplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen der Stadt Barby (Elbe)

Im regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg aus dem Jahr 2006 wurde der Stadt Barby (Elbe) die Funktion eines Grundzentrums zugesprochen. Diese Einordnung wird im 2. Entwurf des aktuell in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans bestätigt, dieser ist aber noch nicht rechtswirksam.⁸ Als Zentraler Ort wird dabei die Kernstadt von Barby (Elbe) eingestuft.

Karte 3: Abgrenzung Zentraler Ort des Grundzentrums Barby (Elbe)



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2020): 2. Entwurf. Anlage 2: Zentrale Orte Konzept, Festlegungskarte 2.3.1
BBE-Bearbeitung

⁸ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2020): 2. Entwurf – Karte 1: Zeichnerische Darstellung (Stand: 29.09.2020)

Grundzentren übernehmen nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans wichtige Grundversorgungsfunktionen, im Ziel 35 ist festgelegt:

„Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.“⁹

Die Begründung zu diesem Ziel führt zu den Versorgungsfunktionen aus: *„Die Aufgabe der Grundzentren, deren Festlegung in den Regionalen Entwicklungsplänen erfolgt, ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. Ein Grundzentrum soll in der Regel mindestens 3.000 Einwohner (Grundlage: letzte statistische Bevölkerungszahl zu Beginn des Aufstellungsverfahrens) haben, um selbst das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Grundzentrum in der Regel mindestens 9.000 Einwohner (in der Regel in der Summe mindestens 12.000 Einwohner) versorgt werden. Die Erreichbarkeit aus dem Einzugsbereich soll in der Regel in 15 Minuten mit dem PKW und in 30 Minuten mit dem ÖPNV gewährleistet sein.*

Typische Versorgungseinrichtungen sind u.a. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1.200 m² Geschossfläche für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum.“¹⁰

Um die Grundversorgung auch in ländlichen Gebieten weiter zu sichern, wird seitens der Landesplanung auch in Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, großflächige Lebensmittelmärkte zu errichten: *„Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“¹¹*

Entsprechend dieser Einbindung der Stadt Barby (Elbe) in die regionale, zentralörtliche Gliederung werden Versorgungsfunktionen vor allem für die eigene Wohnbevölkerung übernommen. Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans stellt einen entsprechenden „Einzugsbereich des grundzentralen Versorgungspunkts“ dar¹², welcher Grundlage für das in diesem Gutachten definierte Einzugsgebiet des Planvorhabens ist (siehe Abschnitt 7). Die nächsten zentralen Orte sind das Grundzentrum Calbe (Saale) (11 km Entfernung) und das Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) (12 km Entfernung) sowie das Mittelzentrum Zerbst auf der östlichen Elbseite (17 km Entfernung).

Soziodemographische Daten

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren zur besseren Vergleichbarkeit auf der aktuell verfügbaren Datenbasis des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Gemäß dieser Grundlage leben zum Stichtag 30.06.2020 insgesamt 8.280 Einwohner in Barby (Elbe).

In den letzten Jahren seit 2011 ist ein Bevölkerungsrückgang um etwa 8,7% erkennbar, welcher sich damit in die Bevölkerungsentwicklung des Salzlandkreises einordnet (7,5% Bevölkerungsrückgang).

⁹ Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Ziel Z 35

¹⁰ Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Begründung zu den Zielen Z 33 bis Z 35

¹¹ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52

¹² Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2020): 2. Entwurf. Anlage 2: Zentrale Orte Konzept. Anhang, Karte 8

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Einwohnerentwicklung	Stadt Barby		Salzlandkreis	
	abs.	Index	abs.	Index
31.12.2011	9.065	100,0%	203.785	100,0%
31.12.2012	8.938	98,6%	201.210	98,7%
31.12.2013	8.741	96,4%	198.715	97,5%
31.12.2014	8.654	95,5%	196.750	96,5%
31.12.2015	8.665	95,6%	196.695	96,5%
31.12.2016	8.535	94,2%	194.575	95,5%
31.12.2017	8.500	93,8%	192.739	94,6%
31.12.2018	8.394	92,6%	190.560	93,5%
31.12.2019	8.323	91,8%	189.125	92,8%
30.06.2020	8.280	91,3%	188.449	92,5%
Prognose				
2025	7.710	85,1%	174.306	85,5%
2030	7.177	79,2%	162.804	79,9%

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011 sowie 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Basisjahr 2014

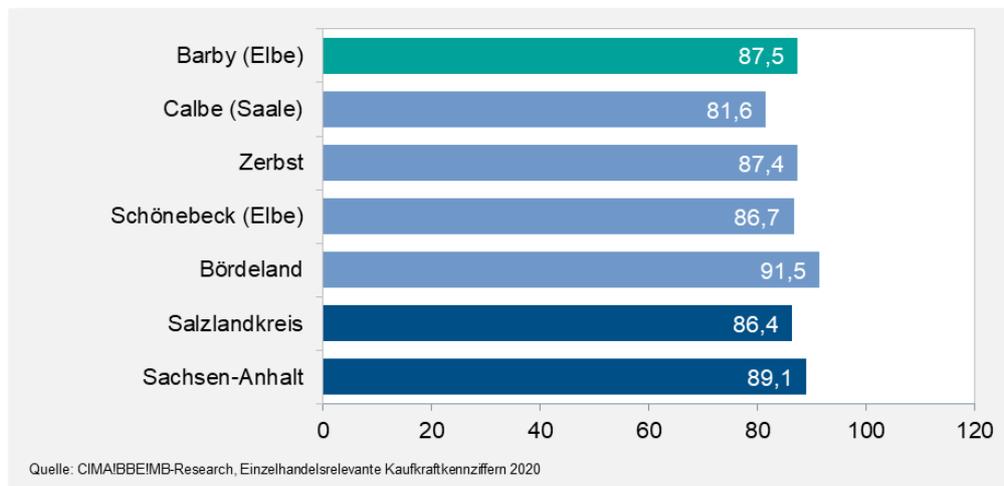
Gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird auch perspektivisch von einem weiteren Einwohnerrückgang in der Gesamtstadt ausgegangen. Im Zeitraum vom 31.12.2011 bis zum Jahr 2030 wird ein Einwohnerrückgang von 20,8% ausgewiesen. Für den Salzlandkreis wird mit einem Rückgang um 20,1% eine vergleichbare Entwicklung prognostiziert.

Gerade vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ist die Sicherung der Grundversorgung von besonders großer Bedeutung.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

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

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

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2020

Die Stadt Barby (Elbe) erzielt mit 87,5 im regionalen Vergleich mit den unmittelbaren Nachbarkommunen ein etwa durchschnittliches Kaufkraftniveau, lediglich die westlich anschließende Gemeinde Bördeland weist mit 91,5 eine höhere Kaufkraft auf. Das Kaufkraftniveau von Barby (Elbe) liegt zwar oberhalb des Durchschnittswerts im Salzlandkreis (86,4), jedoch unterhalb des Vergleichswerts des Landes Sachsen-Anhalt (89,1).

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Barby (Elbe) beträgt 1.081, demgegenüber sind 2.232 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von -1.151.¹³

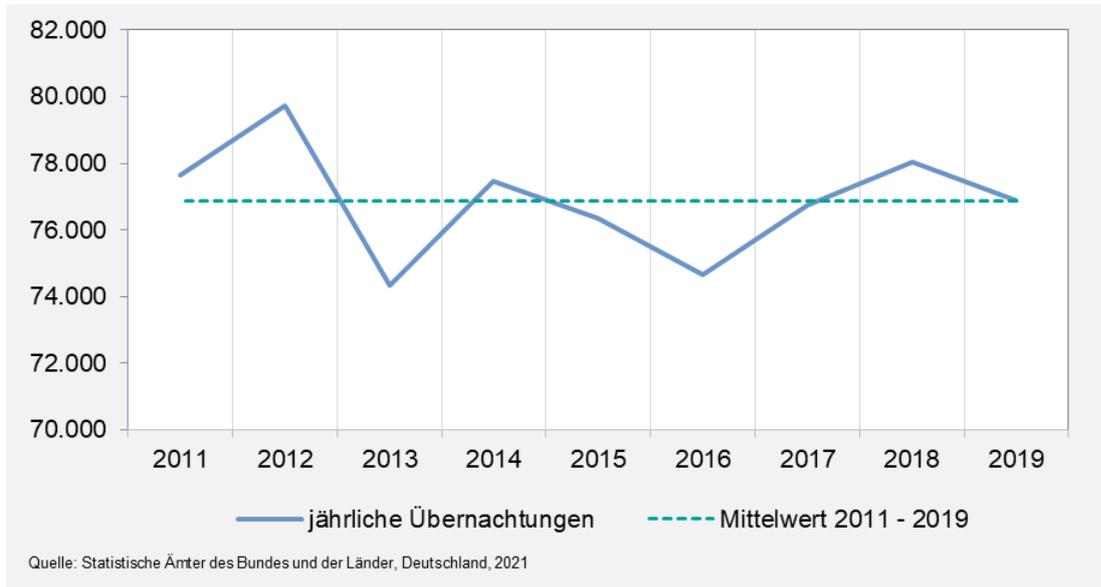
Diese Pendlersituation ist Ausdruck der geringen Stadtgröße ohne bedeutende Wirtschaftskraft und lässt entsprechende, einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse erwarten. Diese sind auch in der vorliegenden Auswirkungsanalyse von Bedeutung.

Tourismus in der Stadt Barby

Die Tourismusbranche stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig der Region dar, welcher auch in der Stadt Barby (Elbe) stark ausgeprägt ist. Von den Touristen kann dabei ebenfalls der Einzelhandel in hohem Maße profitieren.

Nachfolgende Tabelle stellt die Entwicklung der Gästeübernachtungen in der Stadt Barby (Elbe) dar. Es zeigt sich, dass die Touristenzahlen seit 2011 mit leichten Schwankungen konstant blieben und somit eine positivere Entwicklung darstellen als die Bevölkerungsveränderung. Im Jahr 2019 wurden in der Gesamtstadt insgesamt 76.896 Übernachtungen gezählt. Da die Tourismusstatistik lediglich gewerbliche Übernachtungen in Betrieben mit mindestens 10 Betten erfasst, sind zusätzlich noch Übernachtungsgäste in Ferienhäusern und kleineren privaten Unterkünften sowie Besuche von Freunden und Verwandten hinzuzuzählen.

¹³ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2019, Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 7: Entwicklung der Gästeübernachtungen in der Stadt Barby (Elbe)

Zusätzlich zu den Übernachtungsgästen in der Stadt Barby (Elbe) sind tagestouristische Ausflügler zu betrachten. Für die Reiseregion Magdeburg, Elbe-Börde-Heide, Altmark sowie Anhalt-Wittenberg weist das dwif 11 Tagesgäste pro Übernachtungsgast aus.¹⁴ Somit ergeben sich für die Stadt Barby (Elbe) knapp 850.000 Tagesgäste im Jahr, die bei der späteren Potenzialsberechnung in Abschnitt 7 ebenfalls einbezogen werden.

Fazit zum Makrostandort Barby (Elbe)

- Grundzentrum mit disperser Siedlungsstruktur, Stadtgebiet durch die Saale geteilt,
- insgesamt rückläufige Bevölkerungszahl für die Stadt Barby (Elbe), welche sich in den Prognosen bis 2030 fortsetzt,
- Kaufkraft ist mit 87,5 im regionalen Vergleich durchschnittlich,
- negativer Pendlersaldo von -1.151 lässt Kaufkraftabflüsse erwarten,
- bei rd. 77.000 Übernachtungsgästen und knapp 850.000 Tagesgästen sind zusätzliche Potenziale durch den Tourismus gegeben,
- zur Sicherung der Grundversorgung in Grundzentren ist die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte landesplanerisch möglich.

¹⁴ dwif (2013): Tagesreisen der Deutschen, S. 80

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort liegt an der Otto-Beckmann-Straße innerhalb der Kernstadt von Barby (Elbe), welche, wie in Karte 3 bereits dargestellt wurde, als zentraler Ort ausgewiesen ist. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ist der Standort als integriert zu bewerten. So wird das unmittelbare Umfeld hauptsächlich durch Wohngebäude geprägt. Das Zentrum von Barby (Kirchplatz) ist etwa 600 m entfernt.

Aktuell stellt sich das Planareal als eine Brachfläche und eine Kleingartenanlage dar. Direkt nördlich schließen sich ein Garagenkomplex sowie die Gebäude der freiwilligen Feuerwehr an. Dahinter befinden sich Einfamilienhäuser sowie entlang der Otto-Beckmann-Straße zwei Gastronomieeinrichtungen und ein Hotel. Westlich des Projektstandorts sind direkt anschließend Einfamilienhäuser gelegen, dahinter befindet sich ein Sportplatz. Südlich existieren einige Mehrfamilienhäuser entlang der Otto-Beckmann-Straße, südöstlich ist der Friedhof der Stadt Barby (Elbe).

Abbildung 8: Standortumfeld des Projektstandortes



Otto-Beckmann-Straße, Blickrichtung Norden



Mehrfamilienhäuser südlich des Projektstandorts



Otto-Beckmann-Straße, Blickrichtung Süden



Kreuzung Otto-Beckmann-Straße / Magdeburger Tor



Garagenkomplex nördlich des Projektstandorts



Wohnhäuser entlang Magdeburger Tor

Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2021

Karte 4: Nutzungen im direkten Umfeld des Projektstandorts



0 15 30 60 m

Kartengrundlage: © 2022 Landesportal
Sachsen-Anhalt / © 2022
Geodatenportal Sachsen-Anhalt

BBE

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals

Der Standort ist über die Otto-Beckmann-Straße mit dem Pkw anfahrbar. Diese stellt als Verbindung des Kernorts von Barby (Elbe) mit der Stadt Calbe (Saale) eine der Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet dar. Gemäß des Lageplans sollen vor dem Supermarkt ca. 75 Stellplätze für Pkw entstehen.

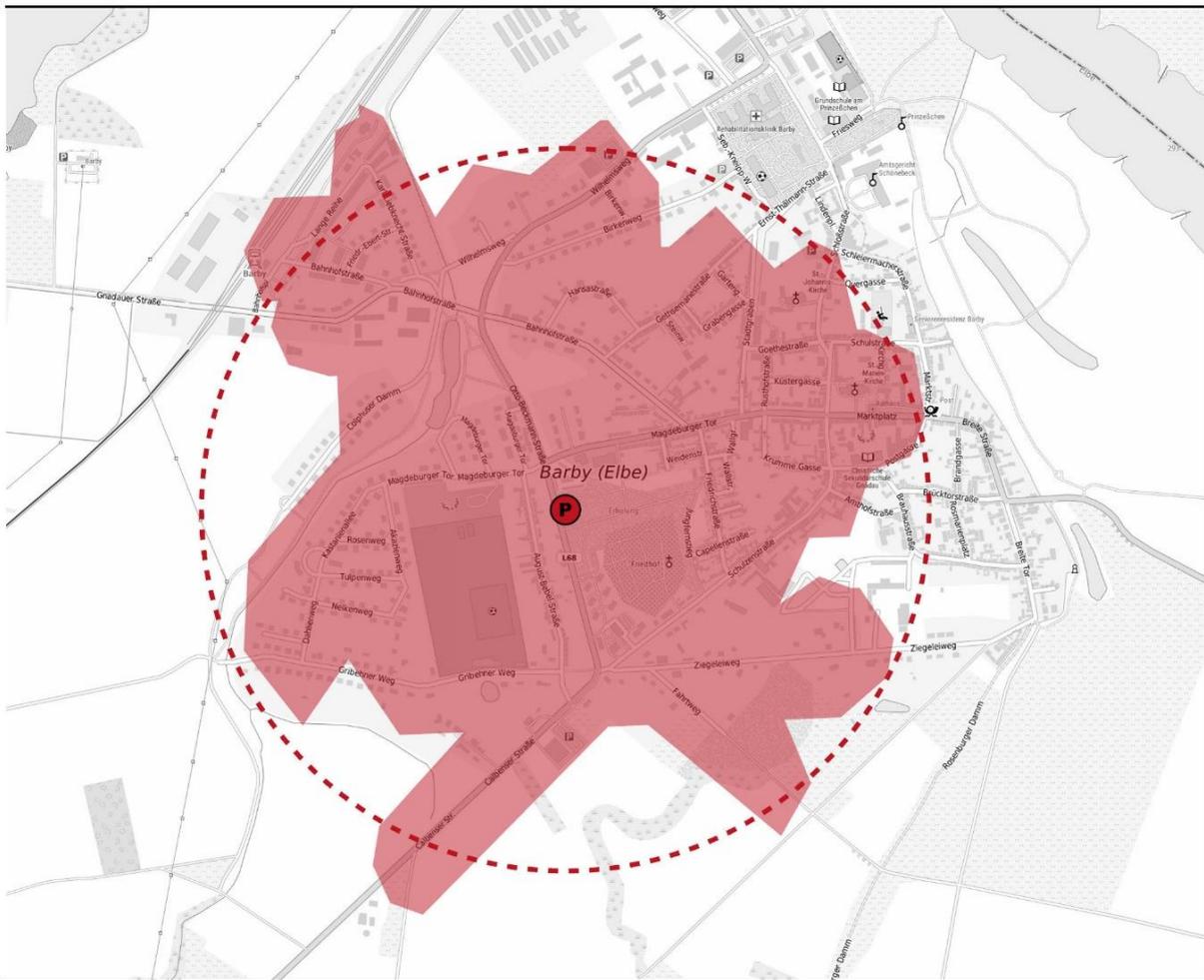
Durch die zentrale Lage in der Kernstadt von Barby ist der Standort über Fußwege an den umliegenden Straßen für Fußgänger sehr gut zu erreichen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die etwa 400 m entfernte Haltestelle „Barby, Tankstelle“ mit der Linie 131 sowie durch die 650 m entfernte Haltestelle „Barby, Ludwig-Fuchs-Straße“ mit der Line 132. Somit ergeben sich Verbindungen in Richtung Calbe (Saale) und Nienburg sowie in Richtung Schönebeck (Elbe).

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

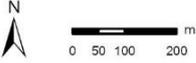
Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht. Bereits der 700 m-Radius sowie die 10-Minuten-Gehzeit, beide in nachstehender Karte dargestellt, schließen den Kernort Barby (Elbe) weitestgehend ein. Der Radius weist ein Bevölkerungspotenzial von ca. 2.470 Einwohnern auf, in der Gehzeitzone wohnen rd. 2.440 Menschen¹⁵. Für die Bevölkerung weiter Teile des Ortsteils ist der Projektstandort somit fußläufig erreichbar.

Karte 5: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes



Fußläufige Erreichbarkeit

-  Projektstandort
-  10-min Laufweg (ca. 2.440 Einwohner)
-  700m-Radius (ca. 2.470 Einwohner)

N

 0 50 100 200 m
 Kartengrundlage: © BKG 2020.
 Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf


Der zukünftige EDEKA-Markt zielt jedoch als einziger Supermarkt im Stadtgebiet auf eine umfassende Versorgung der Bevölkerung der Kernstadt Barby (Elbe) sowie angrenzender Ortsteile. Daneben können durch

¹⁵ GfK: Einwohner auf Straßenabschnittsebene (2019)

das qualitativ hochwertige Angebot eines modernen Supermarkts zusätzlich Touristen in der Stadt Barby (Elbe) angesprochen werden.

Planungsrechtliche Situation

Für den Projektstandort wird der Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ aufgestellt, die Zulässigkeit bemisst sich folglich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. In diesem Kontext ist der Nachweis zu führen, dass mit dem Planvorhaben keine schädlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Fazit zum Mikrostandort an der Otto-Beckmann-Straße in der Stadt Barby (Elbe)

- Der Standort liegt in integrierter Lage innerhalb der Kernstadt von Barby (Elbe).
- Das Standortumfeld zeichnet sich vorwiegend durch Wohnbebauung aus.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Bushaltestellen „Barby, Tankstelle“ und „Barby, Ludwig-Fuchs-Straße“ in fußläufiger Entfernung sichergestellt.
- Der Standort bietet eine gute Anfahrtssituation für Pkw-Kunden. Zu Fuß ist der potenzielle Supermarkt von einem Großteil der Bevölkerung der Kernstadt von Barby (Elbe) zu erreichen.
- Da bisher kein Vollsortimenter in der Stadt Barby (Elbe) existiert, ist eine Qualifizierung der wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung zu erwarten. Durch die touristische Ausrichtung von Barby (Elbe) können hiervon auch Tages- und Übernachtungsgäste profitieren.

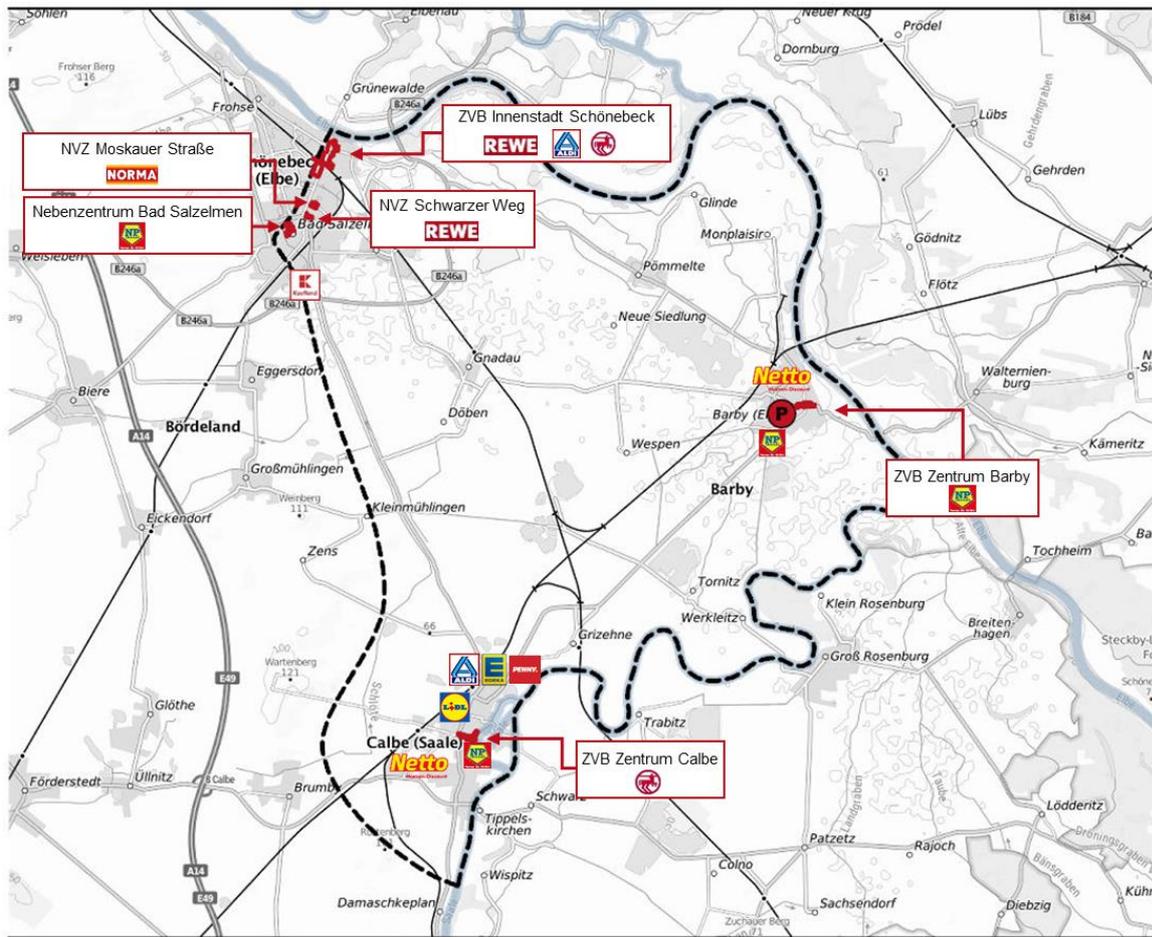
6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Als relevanter Untersuchungsraum fungiert das Stadtgebiet von Barby (Elbe) nördlich der Saale, die Stadt Calbe (Saale) sowie der südöstliche Bereich der Stadt Schönebeck (Elbe) (siehe nachfolgende Karte 6). Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Januar 2021.

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

Die maßgebliche Wettbewerbssituation ist in nachfolgender Karte 6 und in den Tabellen 2 und 3 dargestellt.

Karte 6: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum



Wettbewerbssituation

- Untersuchungsraum
- zentraler Versorgungsbereich



Kartengrundlage: © BKG 2020,
 Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



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

Nachfolgende Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb und im Umfeld des Einzugsgebietes. Insgesamt sind 61 nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen ca. 23.800 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen, diese erzielen einen Gesamtumsatz von ca. 96,8 Mio. €.

Wie Tabelle 2 verdeutlicht, sind die Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.700 m² und einem Umsatz von ca. 42,5 Mio. € der dominante Betriebstyp im Untersuchungsraum. Supermärkte sind mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.400 m² und einem Umsatz von 17,3 Mio. € in weitaus geringerem Maße im Untersuchungsgebiet vertreten. Insbesondere in Barby (Elbe) existiert bisher kein Supermarkt. Prägender Anbieter im Untersuchungsraum ist der Große Supermarkt Kaufland in Schönebeck (Elbe) mit einem Umsatz von etwa 15,2 Mio. €. Die Lebensmittelhandwerksbetriebe, Getränkemarkte und sonstige Lebensmittelgeschäfte weisen deutlich kleinere Verkaufsflächen und somit auch geringere Umsätze auf, haben jedoch eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion.

Tabelle 2: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf	darunter Nonfood II
	in m ²	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Supermarkt	4.350	17.300	16.250	680	140	230
Discounter	9.691	42.500	37.590	2.110	440	2.360
Großer Supermarkt	3.800	15.200	12.450	1.400	450	900
Getränkemarkt	1.655	2.610	2.610			
Bäcker	653	4.720	4.720			
Fleischer	202	1.740	1.740			
Drogeriemarkt	1.330	7.300	1.220	4.360	120	1.600
Heimtierfachmarkt	420	670			670	
Sonderpostenmarkt	1.030	1.560	1.060	300	200	
Tankstelle	150	2.000	2.000			
Fachgeschäft	560	1.210	1.210			
gesamt	23.841	96.810	80.850	8.850	2.020	5.090

Quelle: BBE-Erhebung 2021

In der folgenden Tabelle wird der quantitative Besatz nach Standorten betrachtet. Hieraus wird deutlich, dass sich die Nahversorgungsstrukturen zu großen Teilen auf Standorte außerhalb der definierten bzw. faktischen zentralen Versorgungsbereiche beschränken. Flächengrößter und umsatzstärkster Standort ist mit Abstand der Kaufland-Standort (incl. ergänzender Anbieter vor Ort) in Schönebeck (Elbe) mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.300 m² und einer Umsatzleistung von rd. 18,0 Mio. €. Das Fachmarktzentrum in der Schillerstraße in Schönebeck (Elbe), welches zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zählt, erreicht mit 14,3 Mio. € Umsatz eine ähnliche Dominanz. Alle weiteren Einzelhandelsstandorte weisen bei einer Verkaufsflächen von maximal ca. 2.000 m² einen maximalen Umsatz von 6,7 Mio. € auf.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten

Standortstrukturen	Verkaufs-	Umsatz	darunter	darunter	darunter	darunter
	fläche	gesamt	Lebensmittel	Drogerie	Heimtierbedarf	Nonfood II
	in m ²	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Faktischer ZVB Barby	405	2.030	1.910	70		50
Standort Netto, Barby	800	3.410	3.120	170	40	80
Standort NP Calbenser Straße, Barby	1.140	4.260	4.070	110	20	60
sonstige, Barby	260	570	570			
Faktischer ZVB, Calbe	749	4.320	1.330	2.100	60	830
Standort EDEKA, Calbe	1.991	6.650	6.280	240	60	70
Standort ALDI, Calbe	1.157	4.650	4.100	200	50	300
Standort NP, Calbe	563	2.300	2.090	160	20	30
Standort PENNY, Calbe	940	4.500	3.960	190	50	300
Standort Netto, Calbe	975	4.300	3.920	220	40	120
Standort Lidl, Calbe	1.068	4.570	3.870	350	50	300
sonstige, Calbe	233	1.960	1.960			
ZVB Innenstadt, Schönebeck	615	1.710	1.710			
Fachmarktzentrum ZVB Innenstadt, Schönebeck	3.140	14.340	10.250	2.650	150	1.290
Nebenzentrum Bad Salzelmen, Schönebeck	665	2.600	2.420	110	20	50
NVZ Moskauer Straße, Schönebeck	730	2.740	2.440	90	20	190
NVZ Schwarzer Weg, Schönebeck	1.550	6.250	5.890	240	40	80
Standort Kaufland, Schönebeck	5.260	18.080	14.160	1.700	1.320	900
Standort Lidl, Schönebeck	1.410	5.970	5.200	250	80	440
sonstige, Schönebeck	190	1.600	1.600			
gesamt	23.841	96.810	80.850	8.850	2.020	5.090

Quelle: BBE-Erhebung 2021

Um zu prüfen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens städtebaulich schädlich sind, sind vor allem die zentralen Versorgungsbereiche näher zu betrachten. Da es kein Einzelhandelskonzept in Barby (Elbe) oder Calbe (Saale) gibt, wird untersucht, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können.

Exkurs „Zentrale Versorgungsbereiche“

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrende, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹⁶

Auf Basis der vorstehenden Ausführungen sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen in den Städten Barby (Elbe) und Calbe (Saale) geprüft. Für das Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) liegt ein Einzelhandelskonzept vor, welches zentrale Versorgungsbereiche ausweist.

¹⁶ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

Auswirkungsanalyse - Neuansiedlung EDEKA-Supermarkt in der Stadt Barby (Elbe)

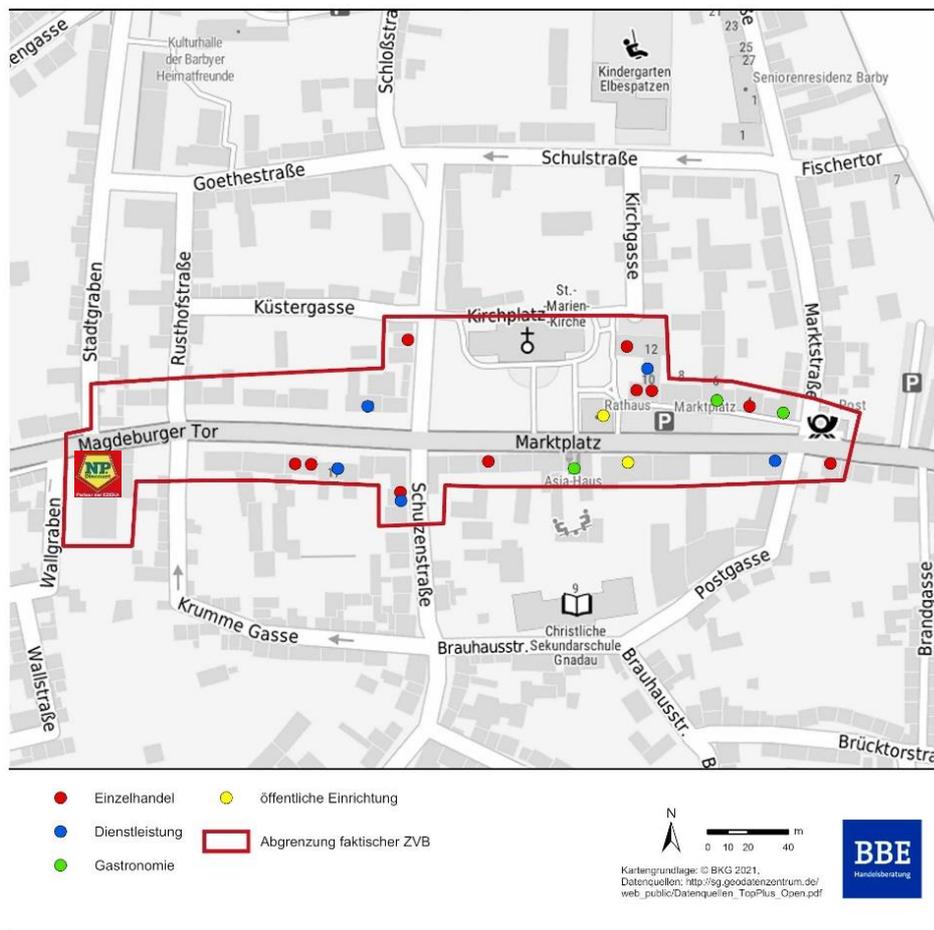
Unter Einbezug der vorhandenen Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur ist festzustellen, dass tatsächliche zentrale Versorgungsbereiche sowohl in Barby (Elbe) als auch in Calbe (Saale) in den jeweiligen Stadtkernen existieren.

Wettbewerber in Barby (Elbe)

Da es bisher keinen Vollsortimenter in Barby (Elbe) gibt, wird der Handelsstandort Barby (Elbe) von der geplanten Ansiedlung zunächst insgesamt profitieren und mehr Kaufkraft im Stadtgebiet binden. Mit den Lebensmittelanbietern vor Ort bestehen allerdings auch Wettbewerbseffekte, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Der **Stadtkern von Barby (Elbe)** entlang des Magdeburger Tors und des Marktplatzes bildet mit einem kleinen NP-Markt, vereinzelt Fachgeschäften, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben einen faktischen zentralen Versorgungsbereich, welcher ca. 600 m vom Projektstandort entfernt liegt. Die Abgrenzung ist in nachfolgender Karte dargestellt.

Karte 7: Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Barby (Elbe)



Prägender Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist der Lebensmitteldiscounter NP. Dieser verfügt im Vergleich zu den weiteren Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet über eine kleinere Verkaufsfläche, trägt durch die zentrale Lage innerhalb der Kernstadt jedoch zur fußläufigen Nahversorgung bei und orientiert sich somit vorwiegend auf die direkt umliegende Bevölkerung sowie Touristen und Übernachtungsgäste im Stadtkern. Neben dem Lebensmittelmarkt befinden sich im Stadtkern zehn weitere Einzelhandelsbetriebe, vorwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte, darunter eine Apotheke, ein Optiker und eine Bäckerei. Daneben bestehen mit einer Bankfiliale, einem Friseur und einem Versicherungsmakler mehrere

über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende Dienstleistungsangebote. Gastronomieeinrichtungen bestehen in Form zweier Restaurants und einem Eiscafé. Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gelegen sind ebenso die Stadtverwaltung, die Sankt Marienkirche und eine Schule.

Mit dem ca. 500 m entfernten Projektstandort tritt als Lebensmittelmarkt insbesondere NP-Discount in den Wettbewerb, der als Lebensmitteldiscounter mit kleinerer Verkaufsfläche allerdings vor allem auf den preisorientierten Grundeinkauf ausgerichtet ist. Zusammen mit den weiteren Anbietern, mit denen Kopplungseffekte bestehen, stellt sich der zentrale Versorgungsbereich Barby (Elbe) als wettbewerbsfähig dar.

Abbildung 9: Stadtkern Barby (Elbe)



NP-Markt

Optiker und Bäckerei am Marktplatz

Gastronomie am Marktplatz

Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2021

Neben dem bereits dargestellten faktischen zentralen Versorgungsbereich ist in etwa 450 m Entfernung in nicht-integrierter Lage am Siedlungsrand ein **NP-Markt in der Calbenser Straße** gelegen. Neben dem Discountmarkt sind innerhalb der etwas in die Jahre gekommenen Immobilie ein Getränkemarkt, ein Fleischer und ein Friseur gelegen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite existiert eine Tankstelle. Durch die räumliche Nähe und die stärkere Ausrichtung auf den Wocheneinkauf im Vergleich zum NP-Discount im Stadtkern, ist die Einzelhandelslage als einer der beiden Hauptwettbewerber zu bewerten.

Als weiterer wesentlicher Lebensmittelmarkt in Barby (Elbe) ist **Netto Marken-Discount am Wilhelmsweg** in 800 m Entfernung zum Projektstandort zu nennen. Der Netto-Markt präsentiert sich mit typischem Konzept und stellt sich zusammen mit dem Standort von NP in der Calbenser Straße als derzeit wichtigster Nahversorger im Kernort dar. Damit steht der Standort am Wilhelmsweg im besonderen Maße im Wettbewerb.

Die **weiteren Anbieter in Barby (Elbe)**, darunter ein solitär gelegener Getränkemarkt, die Lebensmittelabteilung des Sonderpostenmarkts Wreesmann und eine Bäckerei, stehen mit dem Planvorhaben aufgrund einer differenzierten Zielgruppenansprache nur in geringerem Maße im Wettbewerb.

Insgesamt zeigt sich in Barby (Elbe) eine stark discountorientierte Angebotsstruktur.

Abbildung 10: Weitere Wettbewerber in Barby (Elbe)



Netto-Markt, Wilhelmsweg

NP-Markt, Calbenser Straße

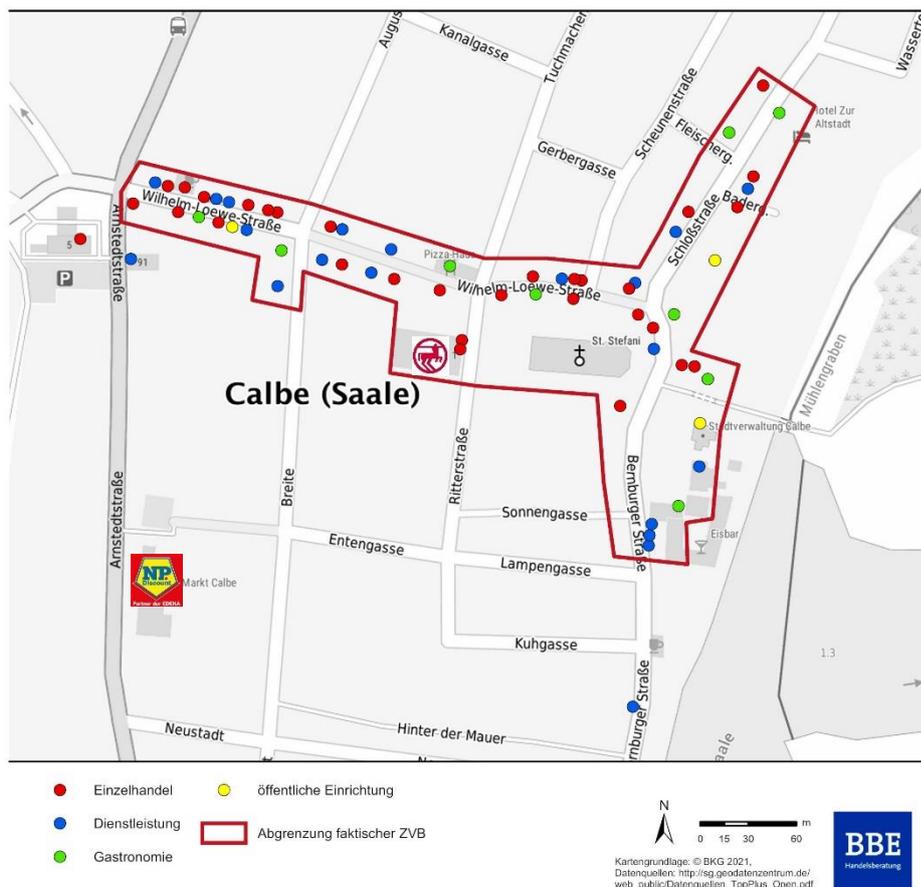
Wreesmann, Wilhelmsweg

Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2021

Wettbewerber in Calbe (Saale)

Als weiterer faktischer zentraler Versorgungsbereich ist das **Stadtzentrum von Calbe (Saale)** zu betrachten, welches ca. 11 km vom Projektstandort entfernt liegt. Dieses erstreckt sich entlang der verkehrsberuhigten Wilhelm-Loewe-Straße, der Schloßstraße und des Marktplatzes. Die genaue Abgrenzung ist nachfolgender Karte zu entnehmen.

Karte 8: Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Calbe (Saale)



Innerhalb der dargestellten Abgrenzung existiert kein Lebensmittelmarkt, prägender Anbieter ist jedoch der Drogeriemarkt ROSSMANN. Dieser besteht in einer neuerrichteten Einzelhandelsimmobilie zusammen mit Ernsting's Family. Die weiteren Einzelhandelsanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs beschränken sich vorwiegend auf inhabergeführte Fachgeschäfte. Neben der Einzelhandelsfunktion ist im Stadtzentrum von Calbe (Saale) das Dienstleistungssegment stark vertreten, hierbei besonders Reise- und Versicherungsbüros. Insgesamt ist das Stadtzentrum jedoch von einer Vielzahl an leerstehenden Ladenlokalen geprägt, teilweise in schlechtem Zustand.

Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planvorhaben sind aufgrund einer unterschiedlichen Zielgruppenansprache nur in geringem Maße zu erwarten.

Abbildung 11: Stadtkern Calbe (Saale)

Schloßstraße

Fachgeschäft, Wilhelm-Loewe-Straße

Lebensmittelhandwerk, Wilhelm-Loewe-Str.

Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2021

Relevantester Anbieter in Calbe (Saale) ist der Standort **EDEKA** am nördlichen Stadtrand in etwa 10 km Entfernung. Der prägende Supermarkt zeichnet sich durch ein umfassendes und attraktives Angebot aus und wird durch eine Bäckerei und einen Getränkemarkt ergänzt, sodass eine weitreichende Kundenbindung im Vollsortimenterbereich auch nach Barby (Elbe) unterstellt werden kann. Mit einem EDEKA-Vollsortimenter in Barby (Elbe) ist davon auszugehen, dass bisherige Kunden aus Barby (Elbe) hauptsächlich den Lebensmittelmarkt im eigenen Ort aufsuchen werden, so dass sich Wettbewerbseffekte mit dem betreibergleichen in Calbe (Saale) ergeben.

Ebenfalls am nördlichen Stadtrand von Calbe (Saale) befindet sich der ähnlich weit entfernte Standort **ALDI**. Daneben existieren in Calbe (Saale) mit **PENNY in der Barbyer Straße** und **Lidl in der Magdeburger Straße** zwei weitere relevante Lebensmittelanbieter in 9,0 bzw. 10,2 km Entfernung. An den Standorten von Lidl und ALDI besteht zusätzlich auch ein Getränkemarkt. Alle drei Standorte werden vorrangig durch Lebensmitteldiscounter geprägt und treten somit mit dem Planvorhaben in geringerem Maße in den Wettbewerb als der EDEKA. Durch die bisher höhere Anziehungskraft des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Calbe (Saale) werden sich mit einer stärkeren Nachfragebindung des neuen Vollsortimenters in Barby (Elbe) allerdings auch Wettbewerbsverflechtungen für diese Märkte ergeben.

Die Lebensmitteldiscounter **Netto** und **NP** in Calbe (Saale) treten mit dem Planvorhaben nicht in Wettbewerb, da von beiden Anbietern ebenfalls nähergelegene Filialen in Barby (Elbe) selbst bestehen. Auch die **sonstigen Anbieter in Calbe (Saale)**, darunter einzeln gelegene Bäckereien und kleine Getränkemarkte, werden von dem Planvorhaben aufgrund der Entfernung und einer Kundenorientierung auf das jeweilige Umfeld kaum tangiert.

Abbildung 12: Weitere Wettbewerber in Calbe (Saale)

EDEKA, Salzer Straße

PENNY, Barbyer Straße

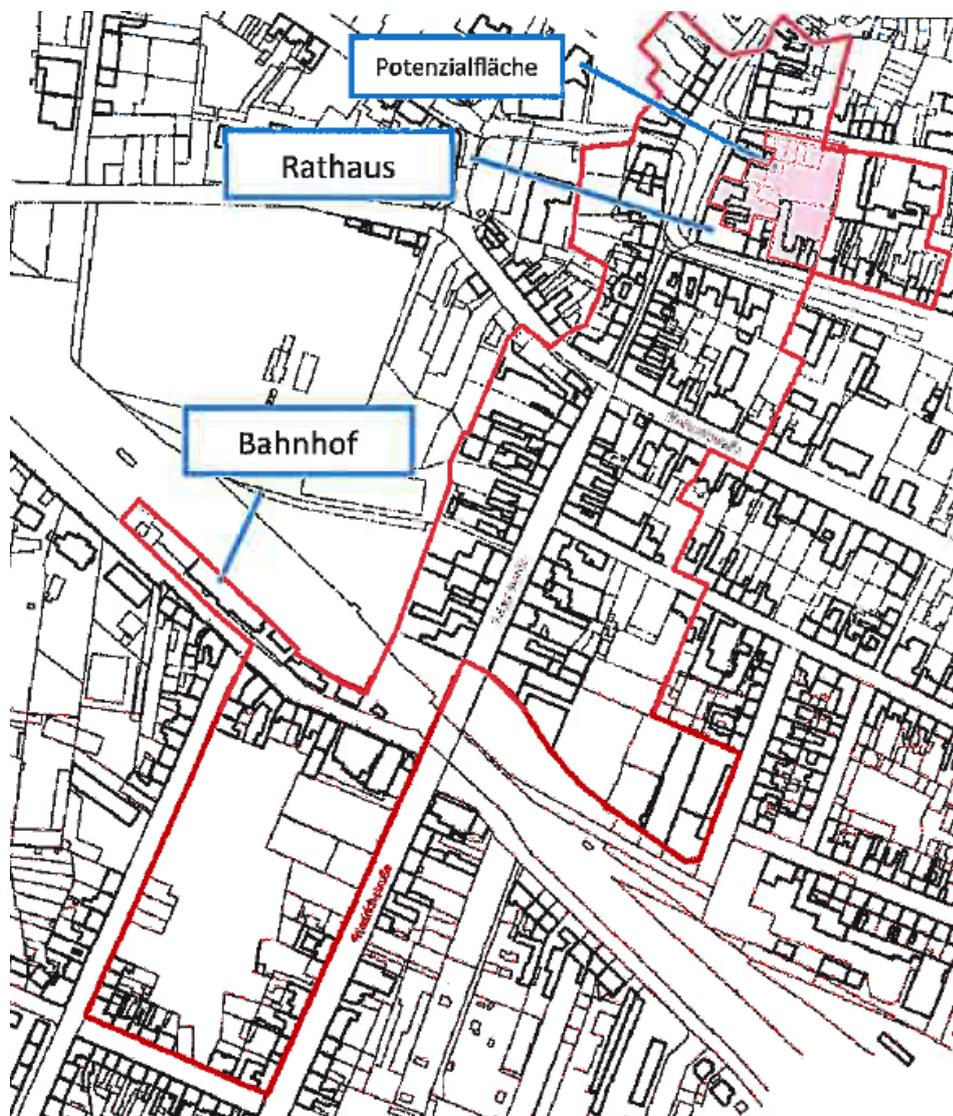
ALDI und Getränke Hoffmann, Ziegeleistraße

Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2021

Wettbewerber in Schönebeck (Elbe)

Die **Innenstadt von Schönebeck (Elbe)** ist gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt aus dem Jahr 2013 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und vom Projektstandort ca. 13 km entfernt. Der Innenstadtbereich besteht zum einen aus dem historischen Zentrum um Markt, Salztor und Salzer Straße sowie aus einem Fachmarktzentrum westlich der Bahngleise entlang der Schillerstraße. Prägende Anbieter im nahversorgungsrelevanten Bereich sind der Supermarkt REWE, der Lebensmitteldiscounter ALDI und der Drogeriemarkt ROSSMANN. Innerhalb des Fachmarktzentrums befinden sich zudem weitere Fachmärkte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs, sodass ein äußerst vitaler Standort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion entsteht. Durch die sich ergänzenden Anbieter, welche hohe Kopplungspotenziale untereinander generieren, ist das One-Stop-Shopping für den Kunden besonders attraktiv.

Karte 9: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schönebeck (Elbe)



Quelle: Stadt Schönebeck (Hrsg. 2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe), S. 64

Insgesamt weist die Innenstadt eine hohe Aufenthaltsqualität auf und bietet aus Einzelhandelssicht durch attraktive Fachmärkte im westlichen Bereich und einigen kleineren Fachgeschäften in der historischen Altstadt einen breiten Angebotsmix, welcher durch Gastronomie und Dienstleistungsangebote ergänzt wird. Mit

dem Planvorhaben steht insbesondere REWE als branchengleicher Anbieter in Wettbewerb. Die weiteren Anbieter in der historischen Altstadt werden durch das Planvorhaben nur in geringerem Maße tangiert.

Abbildung 13: ZVB Innenstadt Schönebeck (Elbe)



Fußgängerzone Saltor

REWE, Schillerstraße

ALDI, Schillerstraße

Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2021

Nächstgelegener Anbieter in Schönebeck (Elbe) ist der 12,6 km entfernte **Standort Kaufland**, welcher sich am südlichen Stadtrand befindet. Magnetanbieter ist der Große Supermarkt Kaufland, der durch mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe, einem Sonderpostenmarkt, einem Heimtierfachmarkt und weiteren für das Planvorhaben nicht relevanten Fachmärkten ergänzt wird. Insgesamt erreicht der Standort durch das breite Angebot eine regionale Ausstrahlungskraft und durch die Vielfalt der Anbieter hohe Kopplungspotenziale. Mit dem Planvorhaben tritt durch die stärkere Kundenbindung im Vollsortimentsbereich in Barby (Elbe) insbesondere Kaufland als Vollsortimenter in intensiveren Wettbewerb.

Etwa 13,6 km vom Projektstandort entfernt befindet sich das **Nahversorgungszentrum Schwarzer Weg**, dessen Magnetanbieter ein REWE-Supermarkt ist. Der Vollsortimenter wurde kürzlich neu errichtet und weist somit einen modernen und großzügigen Marktauftritt auf, womit sich der Standort als sehr attraktiv darstellt. Als branchengleicher Anbieter sind mit dem Planvorhaben Wettbewerbsverflechtungen zu erwarten.

Der **Standort Lidl** liegt an der Friedrichstraße und wird von einem modernen, großflächigen Lidl-Discounter geprägt. Auf dem Parkplatz befindet sich ein Bäckerei-Café. Er verfügt über eine wichtige Versorgungsbedeutung für das unmittelbare Umfeld, kann jedoch auch von der Lage an der Verkehrsachse Friedrichstraße profitieren und ist damit sehr wettbewerbsfähig. Mit dem Planvorhaben steht Lidl aufgrund des discountorientierten Angebots allerdings nur in geringerem Maße im Wettbewerb.

Alle **weiteren Standorte**, darunter auch das durch einen NORMA-Markt geprägte **Nahversorgungszentrum Moskauer Straße** und das **Nebenzentrum Bad Salzelmen** mit einem NP-Markt, dienen vorwiegend der Versorgung der direkt umgebenden Bevölkerung und werden folglich durch das Planvorhaben kaum tangiert.

Abbildung 14: Weitere Wettbewerber in Schönebeck (Elbe)



Kaufland

REWE, NVZ Schwarzer Weg

Lidl, Friedrichstraße

Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2021

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 61 nahversorgungsrelevante Betriebe verfügen über ca. 23.800 m² Einzelhandelsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 96,8 Mio. € im Untersuchungsraum.
- Im Untersuchungsgebiet und insbesondere im Kernort Barby (Elbe) herrscht bisher ein sehr discountorientiertes Angebot vor.
- Als Hauptwettbewerber für den projektierten EDEKA-Markt sind die beiden Lebensmittelmärkte in Barby (Elbe) Netto und NP in der Calbenser Straße zu bewerten. Da es bisher keinen Vollsortimenter in Barby gibt, sind Wettbewerbseffekte durch Kaufkraftrückholung nach Barby (Elbe) insbesondere mit den Vollsortimentern in Schönebeck (Elbe) und Calbe (Saale) zu erwarten.

7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

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

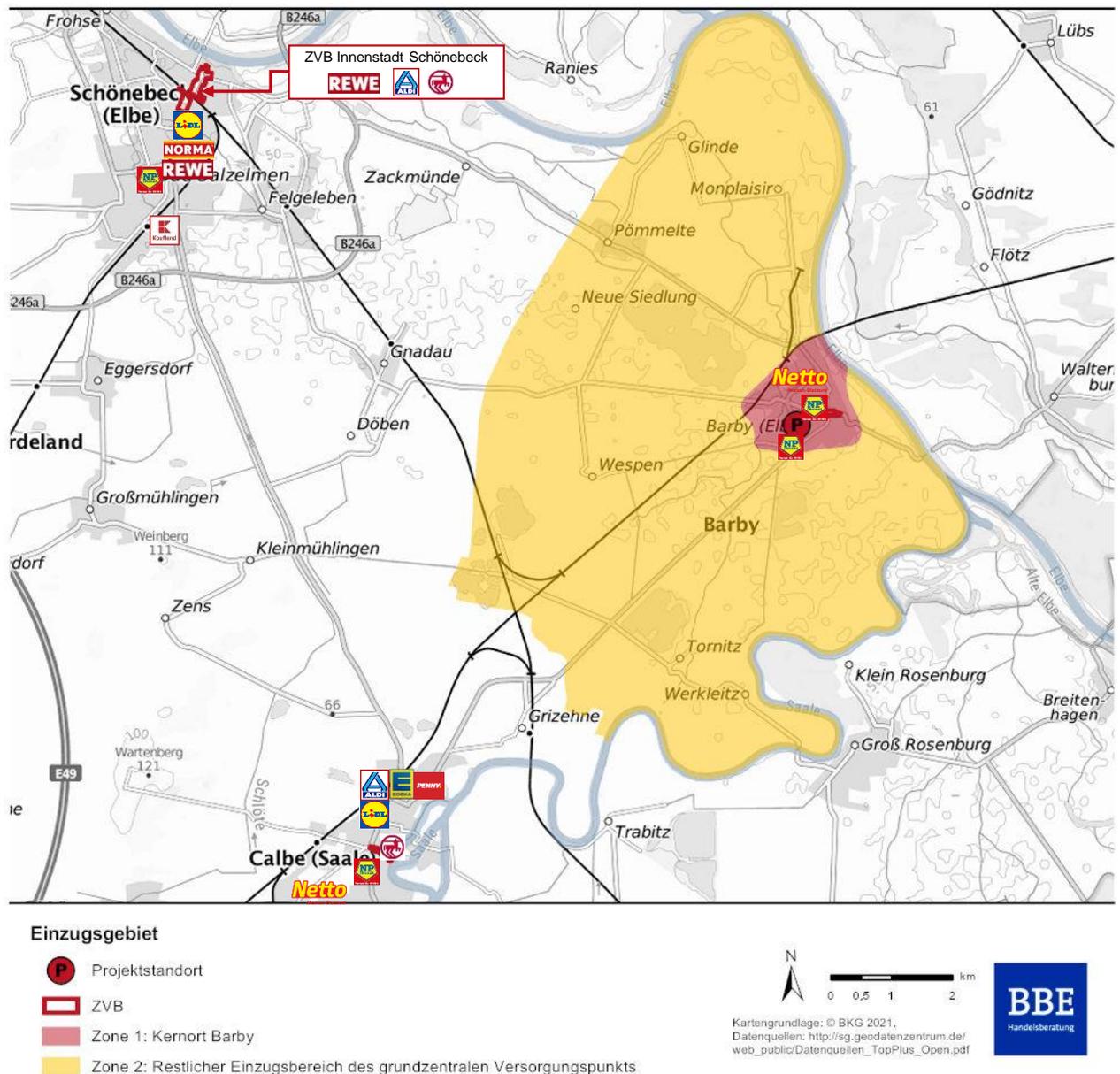
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität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

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standorts sind das Angebot mit einem modernen Vollsortimenter und die Lage im Zentralen Ort Barby (Elbe). Das Einzugsgebiet orientiert sich dabei am Einzugsgebereich des grundzentralen Versorgungspunkts von Barby (Elbe). Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Das **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** umfasst den Zentralen Ort Barby (Elbe). Durch die integrierte Lage ist der Standort von einem wesentlichen Anteil der Bevölkerung auch fußläufig zu erreichen, so dass hier die höchste Kundenorientierung zum einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet gegeben ist.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2)** schließt sich direkt an den Zentralen Ort an und wird in südlicher, östlicher und nördlicher Richtung von den Flussläufen der Saale und der Elbe begrenzt. Die südwestliche Grenze entspricht dem Stadtgebiet von Barby (Elbe), da die Bevölkerung von Calbe aufgrund der dortigen Handelsstrukturen stärker das eigene Angebot wahrnimmt. So gibt es unter anderem einen weiteren EDEKA-Markt in Calbe, weshalb keine Kunden aus dieser Stadt zu erwarten sind. Nordwestlich umfasst das erweiterte Einzugsgebiet die Ortschaften Pömmelte und Wespen. Die Barbyer Ortschaften Döben, Gnadau und Zackmünde haben durch die geringe Entfernung nach Schönebeck (Elbe) eine stärkere Orientierung zum Mittelzentrum, so dass diese nicht mehr zum Einzugsgebiet zu zählen sind.

Mit dem geplanten Vollsortimenter und der damit verbundenen Aufwertung des Nahversorgungsangebots in Barby (Elbe) ist nicht mit einer Vergrößerung des Einzugsgebietes des Einzelhandelsstandortes Barby (Elbe) zu rechnen, da mit der Saale und Elbe physische Barrieren bestehen, die Entfernung zu den nächsten Siedlungsstrukturen zu groß ist und andere Anbieter in den umliegenden Gemeinden für die dortige Bevölkerung näher zu erreichen sind. Mit einem modernen Vollsortimenter wird es allerdings stärker als bisher möglich sein, die Kaufkraft der Barbyer Bevölkerung zu binden und touristische Potenziale der Nachfrage zu nutzen.

Karte 10: Einzugsgebiet geplanter Supermarkt in der Stadt Barby (Elbe)



Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet ca. 5.400 Einwohner, davon entfallen ca. 3.600 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet und ca. 1.800 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE/CIMA/IMB-Research).

Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für die Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf liegt unter dem Bundesdurchschnitt 100. Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Projektvorhabens durch die Einwohner auf.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet durch Einwohner

Einzugsgebiet	Kerneinzugsgebiet	erweitertes Einzugsgebiet Zone 2	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	3.556	1.803	5.359
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	91,2 2.295 €	91,2 2.295 €	91,2 2.295 €
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Drogerie	87,0 309 €	87,0 309 €	87,0 309 €
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	90,8 52 €	90,8 52 €	90,8 52 €
	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotential			
Lebensmittel	8.160	4.137	12.297
Drogerie	1.098	557	1.655
Heimtierbedarf	184	93	277
gesamt	9.442	4.787	14.229

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Verbrauchsausgaben

Wie aus der Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei ca. 5.400 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von ca. 14,2 Mio. € durch die Einwohner. Im Kerneinzugsgebiet existiert ein Potenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente von 9,4 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet von 4,8 Mio. €.

In der Warengruppendifferenzierung entfallen ca. 12,3 Mio. € auf Lebensmittel, ca. 1,7 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,3 Mio. € auf Heimtierbedarf.

Neben dem Potenzial aus Einwohnern ist allerdings ebenfalls das Potenzial aus den Übernachtungs- und Tagesgästen für Barby (Elbe) von hoher Relevanz. So übernachteten im Jahr 2019 fast 77.000 Gäste in der Kleinstadt.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial durch Übernachtungs- und Tagesgäste

Übernachtungstourismus		Tagestourismus	
gewerbliche Übernachtungen im Jahr 2019 in Barby	76.896	Zahl Tagesgäste je Übernachtung	11,0
Zahl gewerbliche Übernachtungsgäste pro Tag	211	Zahl Tagesgäste insgesamt Barby	845.856
Ausgaben pro Tag und Person	118,60 €		
Potenzial in €	9.100.000 €		
Übernachtungsgäste inkl. Privatquartiere, Privatbesuche Verwandte und Freunde, Freizeitwohnsitze (+20%)	10.920.000 €		
Anteile		Potenzial für Lebensmittel der Tagestouristen (2,40€ pro Tag)	
Einzelhandel gesamt (16,9%)	1.800.000 €		2.000.000 €
Anteil nahversorgungsrel. Sortimente (Anteil 60%)	1.080.000 €		
Touristisches Potenzial Barby (Elbe)			3.080.000 €

Quelle: BBE-Berechnung, Datenbasis: Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg. 2020), dw if: Wirtschaftsfaktor Tourismus Sachsen-Anhalt, S. 35, 38; dw if (2013): Tagesreisen der Deutschen, S. 80, 104

Für 76.896 gewerblichen Übernachtungsgäste ist von einem täglichen Ausgabebetrag (u.a. für Unterkunft, Einzelhandel, Gastronomie) von 118,60 € pro Person auszugehen.¹⁷ Daraus errechnet sich ein Potenzial durch gewerbliche Übernachtungsgäste von 9,1 Mio. € in Barby (Elbe). Werden Privatquartiere, Privatbesuche bei Freunden und Verwandten sowie Freizeitwohnsitze mitberücksichtigt, ist mit einer Zunahme dieses Potenzials von 20% bzw. auf 10,9 Mio. € zu rechnen. Gemäß dwif umfassen die einzelhandelsrelevanten Umsätze einen Anteil von 16,9%¹⁸ an diesen Ausgabeverhalten, was einer Nachfrage durch Übernachtungsgäste in Barby von ca. 1,8 Mio. € entspricht, wovon nach gutachterlicher Einschätzung ca. 1,1 Mio. € (60%) in nahversorgungsrelevanten Sortimenten getätigt werden.

Für die Reiseregion Magdeburg, Elbe-Börde-Heide, Altmark sowie Anhalt-Wittenberg weist das dwif 11 Tagesgäste pro Übernachtungsgast aus.¹⁹ Sind für die Stadt Barby (Elbe) knapp 850.000 Tagesgäste im Jahr zu veranschlagen. Für die genannte Reiseregion werden im Durchschnitt täglich 2,40 € pro Tagesgast für Lebensmittel im Einzelhandel ausgegeben²⁰, woraus sich für Barby eine zusätzliche Nachfrage von 2,0 Mio. € ergibt.

In Summe errechnet sich ein projektrelevantes Marktpotenzial durch Übernachtungs- und Tagestouristen von ca. 3,1 Mio. €. Zusammen mit dem nahversorgungsrelevanten Potenzial der Einwohner im Einzugsgebiet summiert sich dieses auf insgesamt 17,3 Mio. €.

Um die aktuelle Nachfragebindung des Handelsbesatzes im Einzugsgebiet zu bewerten, werden die realisierten Umsätze der Nahversorgungsanbieter in nachfolgender Tabelle in Relation zum ermittelten Nachfragepotenzial gesetzt.

Nachfolgende Tabelle prognostiziert eine differenzierte Nachfragebindung für die beiden Zielgruppen Einwohner und Touristen / Tagesbesucher.

Tabelle 6: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

	Nachfragepotenzial	Umsatz Angebotsstrukturen	Kaufkraftbindung	Saldo
	in T€	in T€	in %	in T€
Einwohner im Einzugsgebiet	14.230	8.540	60,0%	- 5.690
Übernachtungs- und Tagesgäste	3.080	1.540	50,0%	- 1.540
Gesamt	17.310	10.080	58,2%	- 7.230

Quelle: BBE-Erhebung 2021

Hervorzuheben ist zunächst, dass derzeit nur eine Kaufkraftbindung von 58,2% erreicht wird. Folglich wird weder das regionale Nachfragepotenzial der Einwohner noch jene Umsatzchancen durch Touristen / Tagesbesuchern ausreichend erschlossen. In einer Differenzierung nach beiden Zielgruppen kann unterstellt werden, dass vom regionalen Einwohnerpotenzial annähernd der branchenübliche Marktanteil für Vollsortimenter abfließt (Bindungsquote 60,0%, Abflüsse 5,7 Mio. €). Dies bedeutet im Umkehrschluss, maximal die Hälfte der touristischen Nachfrage erschlossen wird (Bindungsquote 50%, nicht erschlossene Nachfrage ca. 1,5 Mio. €). So können die Potenziale aus dem Tourismus nur mit einem entsprechenden Angebot gehoben

¹⁷ Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt, dwif (Hrsg. 2020): Wirtschaftsfaktor Tourismus Sachsen-Anhalt, S. 35

¹⁸ Ebd., S. 38

¹⁹ dwif (2013): Tagesreisen der Deutschen, S. 80

²⁰ dwif (2013): Tagesreisen der Deutschen, S. 104

werden, was bisher in Barby (Elbe) ohne einen modernen Vollsortimenter und weiteren spezialisierten Geschäften nicht der Fall ist.

Natürlich sind in dieser Differenzierung auch leichte Verschiebungen der erwarteten Bindungsquoten denkbar, in Summe beider Zielgruppen werden aber definitiv nur rd. 58% des bestehenden nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials gebunden, so dass noch rd. 7,2 Mio. € als offenes Potenzial zur Verfügung stehen.

Die Nahversorgung sollte möglichst vor Ort erfolgen. Mit einem modernen Vollsortimenter der Firma EDEKA kann eine erweiterte Zielgruppenansprache in Barby (Elbe) erreicht werden. Somit ist zumindest von einer partiellen Neuerschließung bisheriger Kaufkraftabflüsse und offener Tourismuspoteziale in Form einer legitimen Eigenbindung im Grundzentrum zu rechnen.

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

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

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Für die angestrebte Neuansiedlung ist ein B-Planverfahren erforderlich, der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ wurde durch den Stadtrat am 30.01.2020 getroffen, so dass das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen ist.

In § 11 Abs. 3 heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

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

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.²¹
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit, inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

²¹ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

8.2. Landes- und Regionalplanung

Neben den baurechtlichen Vorgaben sind bei der Planung von Einzelhandelsnutzungen auch die Ziele der Landesplanung und Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sowie der Regionale Entwicklungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg zu berücksichtigen. Die Stadt Barby (Elbe) wird im aktuellen 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans als Grundzentrum eingestuft (siehe Abschnitt 3). Als Zentraler Ort innerhalb des Stadtgebiets wird der Kernort Barby eingeordnet.

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

„Zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist es Aufgabe der Zentralen Orte, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereiches von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

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

Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte.“²²

In Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 folgende Ziele verbindlich festgelegt:

„Z 46 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 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48 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,*

²² vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3, Begründung

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 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

[...]

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.²³

Im Regionalen Entwicklungsplan befinden sich bisher keine weiteren, im Rahmen vorliegender Analyse relevanten und über die Regelungen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 hinausgehenden Festlegungen.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen demnach gemäß Landes- und Regionalplanung:

- ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen, der Einzugsbereich des Einzelhandelsprojektes sollte den zugewiesenen Versorgungsfunktionen entsprechen (vergleiche Kongruenzgebot),
- eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (vergleiche Beeinträchtigerungsverbot),
- sind in städtebaulich integrierter Lage zu entwickeln (vergleiche Integrationsgebot)
- und können in Grundzentren angesiedelt werden, wenn sie der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben.

²³ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52

9. Auswirkungenanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischerweise an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des geplanten Vollsortimenters, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf den bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung in der Stadt Barby (Elbe) und die mit den Versorgungsfunktionen des geplanten Vollsortimenters zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie bereits erläutert, umfasst das aktuelle Projektvorhaben einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.350 m² inkl. Bäcker. Für das Einzelhandelsvorhaben ist mit einem Gesamtumsatz von 5,7 Mio. € zu rechnen.

Tabelle 7: Erwarteter Umsatz geplanter Vollsortimenter inkl. Bäcker auf Basis von Flächenproduktivitäten

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
	in m ²	€/m ²	in T€
EDEKA-Supermarkt inkl. Bäcker	1.350	4.200	5.700

Quelle: BBE-Berechnung 2021 - aktualisiert auf Planvorhaben 2023

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation mit einer vor allem für einen Vollsortimenter relevanten unterdurchschnittlichen Kaufkraft und einem durch die Saale und Elbe begrenzten Einzugsgebiet wird im „Worst-Case-Szenario“ perspektivisch von einer für diesen Anbieter leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 4.200 €/m² ausgegangen. So beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen EDEKA-Markt 4.460 €/m² bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1.243 m².²⁴

Die Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die voraussichtlich zu erwartende Umsatzherkunft und somit über die Kundenbindung des Projektstandortes. Die prognostizierten Kundenbindungen unterstellen einen modernen Marktauftritt des Anbieters in einer modernen Immobilie, die in den erwarteten Bindungsquoten dokumentiert sind.

²⁴ Die Spannweite einer durchschnittlichen Flächenproduktivität des Anbieters EDEKA variiert stark zwischen Regionen und Standorten. Bundesdurchschnittlich liegt der Wert bei 4.460 Euro/m² für den Anbieter EDEKA (vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31)

Tabelle 8: Umsatzprognose des geplanten Vollsortimenters inkl. Bäcker auf Basis der Abschöpfungsquote

Kundenherkunft	Kaufkraftvolumen Food + Nonfood I	Bindungsquote	Umsatzerwartung
	in T€	in %	in T€
Potenzial Einwohner Einzugsgebiet			
Kerneinzugsgebiet	9.442	31%	2.900
erweitertes Einzugsgebiet	4.787	27%	1.300
Umsatz durch Einwohner	14.229	30%	4.200
Potenzial Tourismus			
Übernachtungs- und Tagesgäste	3.080	40%	1.200
Umsatz Lebensmittel + Nonfood I gesamt	17.309		5.400
Umsatzerwartung Nonfood II			300
Umsatzerwartung gesamt			5.700

Quelle: BBE-Berechnung 2021 - aktualisiert auf Planvorhaben 2023

Es ist davon auszugehen, dass der geplante Supermarkt, der als einziger Vollsortimenter ein Alleinstellungsmerkmal im Einzugsgebiet hat und ca. 31% von dem im Kerneinzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial für Food und Nonfood I-Sortimente (ca. 9,4 Mio. €) binden kann. Damit ist eine leistungsstarke, jedoch nicht dominante Marktstellung des Standorts gegeben. Ein höherer Marktanteil ist aufgrund der weiteren Anbieter in Barby (Elbe) und bestehender Kaufkraftabflüsse nach Calbe (Saale) sowie Schönebeck (Elbe) nicht zu erwarten. Somit resultieren rd. 2,9 Mio. € Umsatz aus dem Kerneinzugsgebiet.

Für das erweiterte Einzugsgebiet, welche die angrenzenden Ortschaften von Barby (Elbe) umfassen, ist aufgrund der etwas größeren Entfernung zum Projektstandort eine geringere Kundenorientierung von 27% zu erwarten, so dass sich ein Umsatz von 1,3 Mio. € aus dem erweiterten Einzugsgebiet ergibt.

Insgesamt resultieren 4,2 Mio. € des Umsatzes aus der Bindung des Nachfragepotenzials der Einwohner. Dies entspricht einer mittleren Bindungsquote von 30% im Einzugsgebiet.

Durch Übernachtungs- und Tagesgäste existiert für den Lebensmitteleinzelhandel von Barby (Elbe) ein zusätzliches Potenzial von 3,1 Mio. €. Bisher kann dieses mit zwei älteren Märkten von NP-Discount sowie einem typischen Markt von Netto Marken-Discount nur teilweise abgerufen werden. Mit einem neuen Vollsortimenter, der auch nur 600 m vom Ortskern entfernt liegt, ist davon auszugehen, dass dieses Potenzial viel stärker erschlossen werden kann. So wird für den modernen Supermarkt eine Abschöpfung von rd. 40% des touristischen Potenzials prognostiziert, woraus sich ein Umsatz aus Übernachtungs- und Tagesgästen von 1,2 Mio. € ergibt.

Darüber hinaus ist mit Nonfood II-Umsätzen von zusammen 0,3 Mio. € zu rechnen, was einem Umsatzanteil von rd. 5% beim EDEKA-Vollsortimenter entspricht. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten wie z. B. Schreibwaren, Foto, Haushaltswaren, Schmuck und Spielwaren.

9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz bei einer Ansiedlung des Supermarktes prognostiziert und damit die absatzwirtschaftliche Bedeutung des Projektstandortes als "Worst-Case-Szenario" abgeschätzt. Im Folgenden werden die durch das Planvorhaben induzierten "Kannibalisierungseffekte" dargelegt: Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Umsatz, der mit der geplanten Ansiedlung durch einen Supermarkt gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Umsatzherkunft des geplanten Vollsortimenters resultiert aus folgenden vier Aspekten:

- **Zusätzliche Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet:** Vom Potenzial durch Einwohner fließen aktuell rd. 5,7 Mio. € ab (siehe Abschnitt 7). Mit einem modernen Vollsortimeter ist zu erwarten, dass von den Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet rd. 3,4 Mio. € in Barby (Elbe) gebunden werden können (Umverteilung gegenüber Standorten außerhalb des Einzugsgebietes = Kaufkraftrückholung). Damit fließen auch weiterhin rd. 2,3 Mio. € vor allem nach Schönebeck (Elbe) und Calbe (Saale) ab.
- **Zusätzliche Erschließung touristischer Potenziale:** Dazu können auch touristische Potenziale bisher nur mit einem Anteil von 50% genutzt werden, so dass offene Potenziale von 1,54 Mio. € bestehen. Wie aus der Umsatzprognose deutlich wird, kann der geplante Supermarkt zusätzlich 1,2 Mio. € Umsatz mit einem neuen Vollsortimeter in Barby (Elbe) binden.
- **Umverteilung an Wettbewerbsstandorten innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes:** Durch den zusätzlichen Vollsortimeter wird der Einzelhandelsstandort Barby (Elbe) einerseits profitieren, andererseits ergeben sich für die weiteren örtlichen und regionalen Lebensmittelbetriebe auch Umverteilungseffekte, die in der nachfolgenden Tabelle standortspezifisch dargestellt sind.
- **Nonfood II-Umsätze:** Weiterhin werden Umsätze durch Nonfood-II-Sortimente von 0,3 Mio. € generiert. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten, so dass eine standortspezifische Ausweisung von Wettbewerbseffekten nicht ausweisbar ist. In jedem Fall verbleibt die Umverteilung durch Nonfood-II-Sortimente einzelbetrieblich auf marginalem Niveau.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt.

Tabelle 9: Umsatzherkunft geplanter Vollsortimenter

Lage	aktueller Umsatz Food & Nonfood I		Umsatzumverteilung durch EDEKA	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	
Umverteilung innerhalb des Einzugsgebietes				
Faktischer ZVB Barby	2,0	5,0%	0,10	
Standort Netto, Barby	3,3	8,0%	0,30	
Standort NP Calbenser Straße, Barby	4,2	8,0%	0,34	
sonstige, Barby	0,6	5,0%	*	
			0,77	
Umverteilung aus Kaufkraftrückholung				
Faktischer ZVB, Calbe	3,5	2,0%	0,10	
Standort EDEKA, Calbe	6,6	7,0%	0,50	
Standort ALDI, Calbe	4,4	4,0%	0,20	
Standort NP, Calbe	2,3			
Standort PENNY, Calbe	4,2	5,0%	0,20	
Standort Netto, Calbe	4,2			
Standort Lidl, Calbe	4,3	4,0%	0,20	
sonstige, Calbe	2,0	1,0%	*	
ZVB Innenstadt, Schönebeck	1,7	1,0%	*	
Fachmarktzentrum ZVB Innenstadt, Schönebeck	13,1	5,0%	0,65	
Nebenzentrum Bad Salzelmen, Schönebeck	2,6			
NVZ Moskauer Straße, Schönebeck	2,6	1,0%	*	
NVZ Schwarzer Weg, Schönebeck	6,2	5,5%	0,34	
Standort Kaufland, Schönebeck	17,2	5,5%	0,95	
Standort Lidl, Schönebeck	5,5	3,0%	0,20	
sonstige, Schönebeck	1,6	1,0%	*	
			3,43	
Umsatzumverteilung durch Vorhaben			4,20	
Umsatz aus zusätzlicher Erschließung touristischer Potenziale			1,20	
Umsatz Nonfood II-Sortimente			0,30	
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			5,70	
*marginal = weniger als 0,05 Mio. €				
Quelle: BBE-Berechnung 2021 - aktualisiert auf Planvorhaben 2023				

Barby (Elbe)

Innerhalb des Einzugsgebietes werden der **Netto Marken-Discount** sowie der **NP-Discount in der Calbenser Straße in Barby (Elbe)** die stärksten relativen Umverteilungseffekte verzeichnen. So stellen die beiden Märkte aktuell wesentlich den Wocheneinkauf in Barby (Elbe) sicher. Aus den Bindungsquoten wurde deutlich, dass auch weiterhin ausreichend Potenziale für die beiden Märkte gegeben sind, so dass den Effekten entgegengewirkt werden kann und eine Schließung einer der beiden Märkte bei einer

Umverteilungsquote von 8% und prognostizierten Umsatzrückgängen von 0,30 Mio. € bzw. 0,34 Mio. € nicht zu erwarten ist.

Dies gilt adäquat für den **NP-Discount** sowie den **Bäcker** im **faktischen zentralen Versorgungsbereich Barby**. Der Lebensmitteldiscounter (kleineres Konzept) und der Bäcker sind in den Barbyer Stadtkern integriert und können von den Kopplungseffekten mit den weiteren Anbietern profitieren. Durch die zentrale Lage werden die beiden Betriebe stärker fußläufig und auch von Touristen aufgesucht. Somit verbleiben die Umverteilungen mit einer Umverteilungsquote von 5% und einem Umsatzrückgang von lediglich 0,1 Mio. € auf geringerem Niveau als bei den beiden weiteren Lebensmittelmärkten in Barby (Elbe).

Zu den **sonstigen Anbieter in Barby (Elbe)** zählen ein Getränkemarkt, ein Bäcker sowie die nahversorgungsrelevanten Sortimente des Sonderpostenmarktes Wreesmann. Für diese wird eine Umverteilungsquote von ebenfalls 5% erwartet, welche insbesondere den Bäcker betrifft, da ein neuer Bäcker in den Vollsortimenter integriert werden soll. Die Umsatzumverteilungen verbleiben damit allerdings auf marginalem, modelltheoretisch nicht ausweisbarem Niveau.

Calbe (Saale)

Da es bisher keinen Vollsortimenter in Barby (Elbe) gibt, fließt vor allem in diesem Bereich Kaufkraft an die umliegenden Supermärkte in Calbe (Saale) und Schönebeck (Elbe) ab. In **Calbe (Saale)** existiert in 10 km Entfernung mit einem **EDEKA-Supermarkt** der nächste Vollsortimenter zum Projektstandort, welcher damit durch die stärkere Bindung in Barby (Elbe) die höchste Umverteilungsquote mit 7% aufweisen wird, woraus sich ein Umsatzrückgang von knapp 0,5 Mio. € ergibt. Für den modernen EDEKA-Markt, welcher auch weiterhin eine Kundenbindung in den Ortschaften südlich der Saale von Barby (Elbe) erzielen kann, wird dieser Umsatzrückgang keine existenziellen Wirkungen entfalten.

Der **Lebensmitteldiscounter PENNY** befindet sich im nördlichen Stadtbereich von **Calbe (Saale)** und ist damit nur 9 km vom Projektstandort entfernt. Als Lebensmitteldiscounter werden die Umverteilungseffekte allerdings trotz der geringeren Entfernung, im Vergleich zum EDEKA-Markt, mit ca. 5% niedriger ausfallen. Hieraus ergibt sich ein Umsatzverlust von rd. 0,2 Mio. €, eine Schließung des Marktes ist hieraus nicht abzuleiten.

Die beiden Standorte von **Lidl** und **ALDI** in **Calbe (Saale)** sind etwas weiter vom Projektstandort entfernt und werden mit einer Umverteilungsquote von 4% und Umsatzrückgängen von jeweils 0,2 Mio. € nur geringfügig betroffen sein.

Keine Umverteilungen wird es hingegen mit den beiden Märkten von **NP-Discount** und **Netto Marken-Discount** in **Calbe** geben, da es Märkte dieser beiden Anbieter bereits in Barby (Elbe) selbst gibt und damit keine zusätzliche Kaufkraftückholung zu erwarten ist.

Der **faktische zentrale Versorgungsbereich Calbe (Saale)** verfügt mit einem Drogeriemarkt, zwei Bäckern und einem Fleischer über Anbieter, die spezialisierte Teilsortimente eines EDEKA-Vollsortimenters führen. Folglich sind bei einer Umverteilungsquote von 2% nur marginale Umsatzrückgänge unterhalb der Spürbarkeitsschwelle zu erwarten.

Schönebeck (Elbe)

Die betrachteten Lebensmittelmärkte sind in Schönebeck (Elbe) 12-15 km vom Projektstandort entfernt. Ähnlich wie in Calbe (Saale) werden zunächst die Vollsortimenter durch die stärkere Kaufkraftückholung vom geplanten Vollsortimenter in Barby (Elbe) betroffen sein. Hierbei ist für die **drei Standorte mit den Vollsortimentern von REWE (2x) und Kaufland** mit einer Umverteilungsquote von 5% bzw. 5,5% zu rechnen. Durch die größere Entfernung werden die Umverteilungen geringer als beim betreibergleichen EDEKA-Markt in Calbe (Saale) ausfallen.

Alle drei Schönebecker Standorte präsentieren sich, wie in Abschnitt 6 deutlich wurde, als sehr wettbewerbsfähig, so dass keine städtebaulichen Wirkungen aus den errechneten Umverteilungen von 0,65 Mio. €

für das Fachmarktzentrum ZVB Innenstadt Schönebeck (Elbe), rd. 0,34 Mio. € für das Nahversorgungszentrum Schwarzer Weg und rd. 0,95 Mio. € für den Kaufland-Standort abgeleitet werden können.

Weiterhin existiert an der **Friedrichstraße** mit einem großflächigen **Lidl-Markt** ein weiterer Lebensmittelmarkt, der allerdings mit stärkerer Discountausrichtung weniger von der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Supermarktes betroffen sein wird. Bei einer Umverteilungsquote von 3% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von knapp 0,2 Mio. € bleiben die Umverteilungen auf geringem Niveau.

Das **Nahversorgungszentrum Moskauer Weg** ist mit einem NORMA-Lebensmitteldiscounter und wohngebietsintegrierten Lage nur marginal im Wettbewerb mit dem geplanten Vollsortimenter. Die Umverteilungen verbleiben unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.

Für den **NP-Discount** im **Nebenzentrum Bad Salzelmen** sind keine Umverteilungseffekte zu prognostizieren, da in Barby (Elbe) selbst zwei NP-Märkte existieren und damit Kaufkraftrückholungseffekte auszu-schließen sind.

9.3. Auswirkungen durch das resultierende Verkehrsaufkommen

Großflächige Einzelhandelsvorhaben können durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen zu Belastungen der infrastrukturellen Ausstattung führen. Deshalb sind folgende Gesichtspunkte zu betrachten:

- die verkehrsmäßige Anbindung des Projektstandortes (vgl. Abschnitt 5),
- die Belastung des Straßennetzes durch zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- sowie Voraussetzungen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Aussagen hierzu sind durch die Ermittlung des mit dem Ersatzneubau potentiell induzierten Verkehrsaufkommens möglich. Zur Berechnung des Kundenverkehrsaufkommens hat sich eine Berechnungsmethode auf Grundlage der Umsatzprognose und eines durchschnittlichen Einkaufsbetrages je Kunde als praktikabel erwiesen. Die Berechnung ist zusammenfassend in nachfolgender Tabelle dargestellt, nachfolgend werden die einzelnen Rechenschritte und die zugrunde liegende Datenbasis erläutert.

Tabelle 10: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens

	Planvorhaben
Umsatzprognose	5,70 Mio €
durchschnittl. Einkaufsbetrag pro Kunde	15,29 €
Anteil zahlender Kunden	95%
Anteil PKW-Kunden	80%
Öffnungstage pro Jahr	300
mittlere Öffnungszeit pro Tag	13 h
Anzahl Gesamt-Kunden pro Tag	1.310
Anzahl PKW-Kunden pro Tag	1.050
Anzahl PKW-Kunden pro Stunde	81
An- und Abfahrten pro Stunde	162
mittlere Aufenthaltsdauer der Kunden	0,5
benötigte Stellplatzanzahl	41
<small>Quelle: Nielsen, zitiert in Statista: Bonsumme im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen 2015, Dossier Lebensmittelhandel in Deutschland (2017), BBE-Berechnung 2021</small>	
zu erwartende Öffnungszeiten	7:00 - 20:00 Uhr

Der durchschnittliche Einkaufsbetrag pro Kunde ist für Supermärkte mit 15,29 Euro anzusetzen.²⁵

Nur wenige Kunden besuchen den Markt ohne Kaufabschluss, bei ca. 95% der Kunden ist von einem Kaufabschluss auszugehen. Mit der angestrebten Kundenorientierung sowohl auf fußläufige Erreichbarkeit im Kernort Barby (Elbe) als auch einer sehr guten Pkw-Erreichbarkeit ist in einem worst-case-Szenario von einem maximalen Pkw-Kundenanteil von 80% auszugehen.

²⁵ Quelle: EHI Retail Institute, Durchschnittliche Einkaufsbeträge im stationären Handel - Einkaufsbeträge nach Branchen 2018/2019.

In der Verknüpfung aus Umsatzprognose, durchschnittlichem Einkaufsbetrag sowie 300 Öffnungstagen pro Jahr bei einer durchschnittlichen Öffnungszeit von 13 Stunden²⁶ lassen sich die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr mit der Berechnung in Tabelle 10 abschätzen.

Der zukünftige Lebensmittelmarkt mit Bäcker mit dem prognostizierten Maximalumsatz von ca. 5,7 Mio. € wird demnach täglich von durchschnittlich 1.310 Kunden besucht, wovon 1.050 Kunden mit dem Pkw kommen. Insgesamt ergeben sich bei einer Öffnungszeit von 13 Stunden ca. 81 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 162 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt).

In der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Kundenverkehrsaufkommen im Wochenablauf stärkeren Schwankungen unterliegt, bevorzugte Einkaufstage sind Freitag und Samstag. An diesen beiden Tagen liegt die Kundenfrequenz ca. 50% über den Durchschnittswerten, folglich bis zu 122 Pkw-Kunden pro Stunde.²⁷

Die Ermittlung eines Parkplatzbedarfes basiert auf der errechneten Kundenfrequenz pro Stunde und bezieht i. d. R. eine mittlere Verweildauer der Kunden ein. Ausgehend von der oben errechneten mittleren Pkw-Kundenfrequenz und einer mittleren Verweildauer der Kunden von ca. 30 Minuten errechnet sich überschlagsmäßig ein durchschnittlicher Bedarf von ca. 41 Parkplätzen für den Lebensmittelmarkt. Zur Spitzenfrequenz beträgt der Parkplatzbedarf bis zu 60 Stellplätze. Zusätzlich zu berücksichtigen sind Mitarbeiter-Parkplätze. Die geplante Stellplatzanzahl von 75 Parkplätzen deckt somit auch die Spitzenfrequenz ab und trägt zu einer Minimierung des Parksuchverkehrs bei.

Insgesamt ist durch das Vorhaben eine Verkehrsreduzierung zu erwarten, da Kunden aus Barby (Elbe) für einen Besuch eines modernen Vollsortimenters nicht mehr in die umliegenden Städte Schönebeck (Elbe) und Calbe (Saale) fahren müssen.

²⁶ Aktuelle Öffnungszeit EDEKA in Calbe: Mo - Sa 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

²⁷ vgl. HDE: Verteilung der Umsätze im deutschen Einzelhandel auf die Wochentage im Jahr 2013 nach Branchen (in Prozent), unter www.handelsdaten.de

9.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens sind einerseits die Versorgungsfunktionen des Standorts entscheidend und andererseits die durch das Vorhaben induzierten Umsatzzumlenkungseffekte auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

- Aktuell gibt es keinen Supermarkt in der Stadt Barby (Elbe). Mit dem geplanten Vollsortimenter in der Otto-Beckmann-Straße ist es möglich, die Nahversorgung im Grundzentrum Barby (Elbe) zu qualifizieren.
- Durch die integrierte Lage ist der geplante Vollsortimenter fast aus dem kompletten Kernort fußläufig zu erreichen, was die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung und die Touristen des Kernorts unterstreicht. Durch eine allumfassend gute Erreichbarkeit kann der Supermarkt allerdings ebenfalls wohnortnahe Versorgungsfunktionen für weitere Ortschaften von Barby (Elbe) übernehmen.
- Aktuell fließt Kaufkraft aus dem Grundzentrum Barby (Elbe) mangels eines attraktiven Vollsortimentsangebots vor allem nach Calbe (Saale) und Schönebeck (Elbe) ab, welche zumindest partiell durch eine erweiterte Zielgruppenansprache mit dem Projektvorhaben gebunden werden kann. Hierbei handelt es sich um eine legitime Eigenbindung des Grundzentrums Barby (Elbe), da das Einzugsgebiet auch weiterhin nicht über das Stadtgebiet hinausgeht.
- Schädliche Auswirkungen durch das Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.
Die Umverteilungen für den faktischen zentralen Versorgungsbereich Barby (Elbe) bleiben mit einer Umverteilungsquote von 5% für den Lebensmitteldiscounter NP-Discount und den Bäcker auf geringem Niveau. Die beiden Lebensmittelbetriebe können hierbei von den Kopplungseffekten mit den weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben im Ortskern profitieren.
Die Umverteilungen mit dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Calbe (Saale) sind mit einer Umverteilungsquote von 2% auf sehr geringem Niveau.
Auch in der Stadt Schönebeck (Elbe) werden die Umverteilungen durch die stärkere Kaufkraftbindung in Barby (Elbe) mit einer maximalen Umverteilungsquote von 5,5% für das Nahversorgungszentrum Schwarzer Weg und 5% für das Fachmarktzentrum ZVB Innenstadt zu keinen existenziellen Wirkungen führen.
- Aus den Umverteilungen mit den weiteren Standorten werden ebenfalls keine städtebaulichen Wirkungen induziert. Die höchsten Umverteilungsquoten werden hierbei auf die beiden Märkte von NP-Discount und Netto Marken-Discount in Barby (Elbe) mit jeweils 8% und auf den EDEKA in Calbe (Saale) mit 7% entfallen. In Barby (Elbe) bestehen auch weiterhin offene Potenziale für die beiden Märkte und der EDEKA-Markt in Calbe (Saale) kann auch wie bisher Kunden aus den Ortschaften südlich der Saale im Stadtgebiet von Barby anziehen und präsentiert sich in modernem Zustand.
- Für die weiteren Standorte wird eine maximale Umverteilungsquote von 5,5% prognostiziert. Die Umverteilungen bewegen sich damit auf geringem Niveau. Abschmelzungen durch das Planvorhaben sind bei diesen Umsatzverlusten auszuschließen.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung sind insofern nicht zu erwarten. Vielmehr ist mit dem Projektvorhaben eine Verbesserung der Versorgungssituation in Barby (Elbe) gegeben.

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

Der Stadt Barby (Elbe) wird im 2. Entwurf des aktuell in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans die Funktion eines Grundzentrums zugesprochen.²⁸ Eine Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Grundzentren setzt jedoch voraus, dass die Anpassung des grundzentralen Systems durch den Sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" (3. Entwurf Stand 01.02.2023) rechtswirksam ist.

Gemäß Ziel 52 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel auch in Grundzentren möglich: *„Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.“*²⁹ Mit einem Lebensmittelmarkt und ergänzendem Bäcker ist das Vorhaben in besonderem Maße auf Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet. Die Anbieter führen zunächst nahversorgungsrelevante Sortimente, wobei der großflächige Lebensmittelmarkt weniger als 10% Non-Food II-Waren aufweist. Der Bäcker führt ausschließlich Lebensmittel.

Aus den vorherigen Abschnitten wurde dabei deutlich, dass mit dem Ansiedlungsvorhaben eine Qualifizierung der Nahversorgung durch einen Vollsortimenter im Kernort verbunden ist. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Barby (Elbe) und auch umliegender Städte können ausgeschlossen werden. Vielmehr befindet sich der Planstandort in städtebaulich integrierter Lage, so dass die wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Der Einzugsbereich ist dabei ausschließlich auf das Stadtgebiet selbst begrenzt, weshalb auch Ziel 47, nachdem *„der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprochen werden muss“*³⁰, erfüllt ist.

Die im Ziel 48 geforderte städtebauliche Integration liegt auf Grund der zentralen Lage im Kernort von Barby (Elbe) idealtypisch vor. Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Haltestellen „Barby, Tankstelle“ und „Barby, Ludwig-Fuchs-Straße“. Fußwege ermöglichen die Erreichbarkeit aus dem Umfeld. Da Kaufkraft im Vollsortimentsbereich stärker in Barby (Elbe) gebunden wird, verringern sich die Fahrzeiten für die Bevölkerung, weshalb der *„Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehr“* nicht zunehmen und dies *„zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen“*³¹ wird.

Insgesamt werden damit die Ziele des Landesentwicklungsplans durch das Ansiedlungsvorhaben unteretzt, so dass das Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan kompatibel ist.

²⁸ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2020): 2. Entwurf – Karte 1: Zeichnerische Darstellung (Stand: 29.09.2020)

²⁹ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52

³⁰ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52

³¹ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Ansiedlung des Vollsortimenters EDEKA in der Stadt Barby (Elbe) keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Projektstandort befindet sich in integrierter Lage im Zentralen Ort von Barby (Elbe).
- Durch die integrierte Lage im Zentralen Ort verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit, sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig.
- Da bisher kein Supermarkt in Barby (Elbe) existiert, wäre mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters eine Qualifizierung der Nahversorgung verbunden. Durch die integrierte Lage kann der Standort damit wohnungsnah Versorgungsfunktionen im Zentralen Ort Barby (Elbe) sowie wohnortnahe Versorgungsfunktionen für weitere Ortsteile von Barby (Elbe) wahrnehmen.
- Mit einem modernen Vollsortimenter ist es möglich, bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft in der Stadt Barby (Elbe) stärker zu binden. Hiervon können neben den Einwohnern auch Übernachtungs- und Tagesgäste in Barby (Elbe) profitieren.
- Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 5,7 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 31% im Kerneinzugsgebiet und 27% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Schädliche Auswirkungen auf die faktischen zentralen Versorgungsbereiche in Barby (Elbe) sowie in Calbe (Saale) und die zentralen Versorgungsbereiche in Schönebeck (Elbe) können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Auch für die weiteren Nahversorgungsstandorte ergeben sich keine existenziellen Wirkungen.
- Das Vorhaben innerhalb des Grundzentrums Barby (Elbe) untersetzt die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 und fügt sich damit in die landesplanerischen Vorgaben ein. Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Grundzentren setzt die Rechtskraft des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" voraus.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Vorhaben in die örtliche Struktur einordnet und die Nahversorgung in Barby (Elbe) qualifiziert wird. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen und die landesplanerischen Ziele eingehalten werden.

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

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel
Projektleitung



i. V. Johannes Missol
Projektleitung

Leipzig, 18. Januar 2021 – aktualisiert auf Planvorhaben im März 2023