

# Auswirkungsanalyse

## zur Ansiedlung eines NORMA-Marktes in der Stadt Osterburg (Altmark)

---

für die  
MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co. KG  
Manfred-Roth-Str. 7  
90766 Fürth  
c/o NORMA Logistikzentrum Mittelbe GmbH & Co. KG  
Frau Gores  
Wörmlitzer Straße 3  
39126 Magdeburg

**Ihre Ansprechpartner**  
Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)  
Ute Menrath (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 · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 11. September 2018

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Ausgangssituation und Zielsetzung .....</b>                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....</b>                                                                                                                              | <b>5</b>  |
| 2.1. Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter .....                                                                                                                      | 5         |
| 2.2. Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter .....                                                                                                                       | 6         |
| <b>3. Projektplanung und Projektdaten.....</b>                                                                                                                                         | <b>8</b>  |
| <b>4. Makrostandort Osterburg .....</b>                                                                                                                                                | <b>10</b> |
| <b>5. Mikrostandortanalyse .....</b>                                                                                                                                                   | <b>16</b> |
| 5.1. Verlagerungsstandort Bundesstraße B189 / Krumker Straße.....                                                                                                                      | 16        |
| 5.2. Standortvergleich mit dem Bestandsstandort an der Ballerstedter Straße .....                                                                                                      | 17        |
| <b>6. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet .....</b>                                                                                                                     | <b>20</b> |
| <b>7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial .....</b>                                                                                                                                   | <b>26</b> |
| <b>8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....</b>                                                                                                               | <b>30</b> |
| 8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3 .....                                                                                                                                         | 30        |
| 8.2. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 .....                                                                                                                                  | 31        |
| <b>9. Auswirkungsanalyse.....</b>                                                                                                                                                      | <b>33</b> |
| 9.1. Umsatzprognose.....                                                                                                                                                               | 33        |
| 9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....                                                                                                                       | 36        |
| 9.3. Ermittlung des resultierenden Verkehrsaufkommens.....                                                                                                                             | 39        |
| 9.4. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen ..... | 41        |
| 9.5. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung .....                                                                                  | 42        |
| <b>10. Fazit .....</b>                                                                                                                                                                 | <b>43</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel .....                   | 5  |
| Abbildung 2: Lageplan des NORMA-Marktes in der Krumker Straße in Osterburg .....        | 9  |
| Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2018 .....       | 14 |
| Abbildung 4: Bestandsstandort des NORMA-Marktes mit Umfeld .....                        | 18 |
| Abbildung 5: Innenstadt von Osterburg als faktischer zentraler Versorgungsbereich ..... | 23 |
| Abbildung 6: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet .....                            | 25 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort .....                        | 8  |
| Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und -prognose .....                                 | 13 |
| Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Osterburg nach Betriebsformen .....   | 21 |
| Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen .....     | 24 |
| Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet .....                                   | 28 |
| Tabelle 6: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet .....   | 28 |
| Tabelle 7: Veränderung des Umsatzes bei Erweiterung der Verkaufsfläche .....           | 33 |
| Tabelle 8: Umsatzbindung des Vorhabenstandortes auf Basis der Abschöpfungsquoten ..... | 34 |
| Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten durch das Planvorhaben .....           | 36 |
| Tabelle 10: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens .....                        | 39 |

## Kartenverzeichnis

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Karte 1: Stadtgebiet von Osterburg mit Ortschaften .....                                                                 | 10 |
| Karte 2: Zentralörtliche Funktion der Hansestadt Osterburg gemäß Landesentwicklungsplan .....                            | 11 |
| Karte 3: Abgrenzung des Zentralen Ortes Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums<br>Hansestadt Osterburg ..... | 12 |
| Karte 4: Mikrostandort B189 / Krumker Straße in der Hansestadt Osterburg .....                                           | 16 |
| Karte 5: Lage des Bestandsstandortes in der Ballerstedter Straße .....                                                   | 18 |
| Karte 6: Regionale Wettbewerbssituation durch Lebensmittel- und Drogeriemärkte .....                                     | 20 |
| Karte 7: Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich in Osterburg (Altmark) .....                                 | 22 |
| Karte 8: Einzugsgebiet des Projektstandortes in Osterburg (Altmark) .....                                                | 27 |

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Hansestadt Osterburg (Altmark) ist aktuell an der Ballerstedter Straße ein NORMA-Lebensmittelmarkt vorhanden. Die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & CO. KG beabsichtigt, diesen Markt innerhalb des Stadtgebietes von Osterburg zu verlagern. Der Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von ca. 785 m<sup>2</sup>, im Zuge der Standortverlagerung soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden, in der Vorkassenzone sollen zudem Lebensmittelhandwerksbetriebe auf einer Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.

Der Planstandort ist unmittelbar am Siedlungsrand der Stadt Osterburg gelegen, im Februar 2018 hat die Stadt Osterburg den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, in dem ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen wird.

Das Einzelhandelsvorhaben ist mit seiner Größendimensionierung als großflächig einzustufen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes regelt sich die Zulässigkeit des Planvorhabens folglich zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Rahmen des Gutachtens soll demnach gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft werden, ob von dem Projektvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standortes, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sind großflächige Einzelhandelsbetriebe die ausschließlich der Grundversorgung dienen unter Berücksichtigung ihres Einzugsgebietes sowohl in Ober- und Mittelzentren als auch in Grundzentren zulässig, gleiches trifft entsprechend auch auf die Stadt Osterburg als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zu.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projektvorhaben dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Insbesondere wird auch die stadträumliche Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen in der Hansestadt Osterburg 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 Perspektive zu bewerten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Planstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. 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 und der kommunalen Bevölkerungsstatistik dar.

## 2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

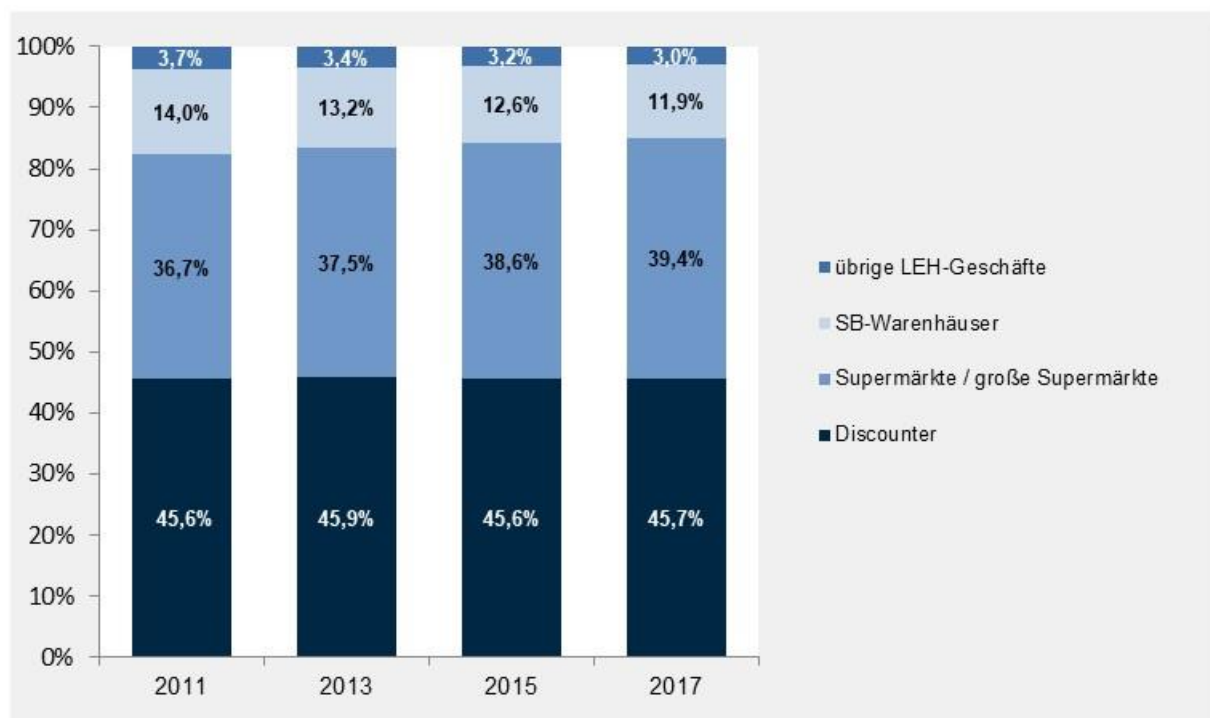
Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 506 Mrd. € entfallen rd. 259 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).<sup>1</sup> Dies entspricht einem Anteil von rd. 51% und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

### 2.1. Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel**



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2017, BBE-Darstellung 2018

<sup>1</sup> vgl. IFH Köln

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 45% der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Lebensmitteldiscounter werden von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht, während Supermärkte v.a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt sind.

## 2.2. Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Für die Frage der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes ist vor allem die Größe der Verkaufsfläche relevant, da diese, z.B. neben der Sortimentsstruktur und der Standortqualität, einen bedeutenden Einflussfaktor für den zu erwartenden Umsatz darstellt. Die vergleichsweise großzügig dimensionierten Nebenflächen führen hingegen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen, sondern dienen vor allem dem effizienten Betrieb des Marktes.

Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich, z.B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u.a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Im Zuge des erhöhten Flächenbedarfs des Lebensmitteleinzelhandels und dem Festhalten am 800 m<sup>2</sup>-Schwellenwert seitens der Planung wurde vom IREBS-Institut der Universität Regensburg und der HafenCity Universität Hamburg im Auftrag des Handelsverbandes Deutschland und des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmitteleinzelhandels in der Studie „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“<sup>2</sup> aus dem März 2013 überprüft, ob die 800 m<sup>2</sup>-Verkausflächenschwelle zur „Großflächigkeit“ empirisch festzustellen ist. Die auf breiter empirischer Basis gestützte, wissenschaftliche Untersuchung kommt dabei zu dem Fazit, dass weder dieser Wert, noch ein anderer spezifischer Grenzwert, festzustellen ist. Hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Einzugsgebiet unterscheiden sich groß- und kleinflächige Discounter (+/- 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nicht grundlegend voneinander, weshalb eine stärkere Einzelfallbetrachtung gerade bei der Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel angestrebt werden sollte.

---

<sup>2</sup> HafenCity Universität Hamburg; Institut für Immobilienwirtschaft IREBS an der Universität Regensburg (2013): Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel

**Fazit zu Entwicklungen und Trends in der Lebensmittelbranche:**

- Den Qualitätsstrategien der Vollsortimenter stehen Preisstrategien der Lebensmitteldiscounter gegenüber.
- Die Verkaufsfläche steigt bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern an.
- Die Lebensmitteldiscounter garantieren eine preisgünstige Grundversorgung.
- Der am stärksten verbreitete Betriebstyp des Lebensmitteleinzelhandels ist der Lebensmitteldiscounter.
- Der Schwellenwert zur Großflächigkeit bei 800 m<sup>2</sup> konnte in einer aktuellen wissenschaftlichen Studie empirisch nicht festgestellt werden.
- Die signifikanten Erweiterungen des Einzugsgebietes bei großflächigen Lebensmittelmärkten sind laut dieser Studie nicht generell gegeben und sollten im Einzelfall geprüft werden.

### 3. Projektplanung und Projektdaten

Die Bestandsimmobilie des NORMA-Marktes an der Ballerstedter Straße in Osterburg erfüllt aktuell nicht mehr die Voraussetzungen für eine mittel- bis langfristige Betreibung. Die Firma NORMA plant infolgedessen die Schließung des bestehenden Marktes und den Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Krumker Straße im nördlichen Kernstadtgebiet von Osterburg. Der neue Markt am Planstandort soll über eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> verfügen, darüber hinaus ist eine Ergänzung durch Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer) in der Vorkassenzone auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 80 m<sup>2</sup> geplant. Gegenüber der Bestandssituation ist demnach eine Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. +495 m<sup>2</sup> vorgesehen.

**Tabelle 1: Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort**

| Planvorhaben                      | Verkaufsfläche    |
|-----------------------------------|-------------------|
|                                   | in m <sup>2</sup> |
| NORMA, Bestand                    | 785               |
| NORMA, Plan                       | 1.200             |
| Lebensmittelhandwerk, Plan        | 80                |
| <b>Verkaufsflächenentwicklung</b> | <b>+ 495</b>      |
| Quelle: BBE-Berechnung 2018       |                   |

Das Angebotskonzept des Lebensmitteldiscounters NORMA soll auch nach der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung vorrangig auf Lebensmittel sowie die Non-Food I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, der Verkaufsflächenanteil der Non-Food II-Sortimente wird auch zukünftig unterhalb von 10% liegen. Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird demnach einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen, andererseits soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden. Im Vordergrund stehen eine bessere Warenpräsentation, großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen (siehe hierzu Abschnitt 2).

Eine Anzahl von insgesamt 67 Stellplätzen steht zur Aufnahme der erwarteten PKW-Frequenzen bereit.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Lageplan des Standortes dar und gibt eine Übersicht zu der Ansiedlung des Marktes sowie der geplanten Stellplatzsituation.



**Abbildung 2: Lageplan des NORMA-Marktes in der Krumker Straße in Osterburg**


Quelle: Architekturbüro Düsing, Stand: 17.07.2018, Lageplan (Ausschnitt); Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH.

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

- Umsatzbindung und -herkunft des Vorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Erweiterung des Lebensmittelmarktes,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Osterburg,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Osterburg.

## 4. Makrostandort Osterburg

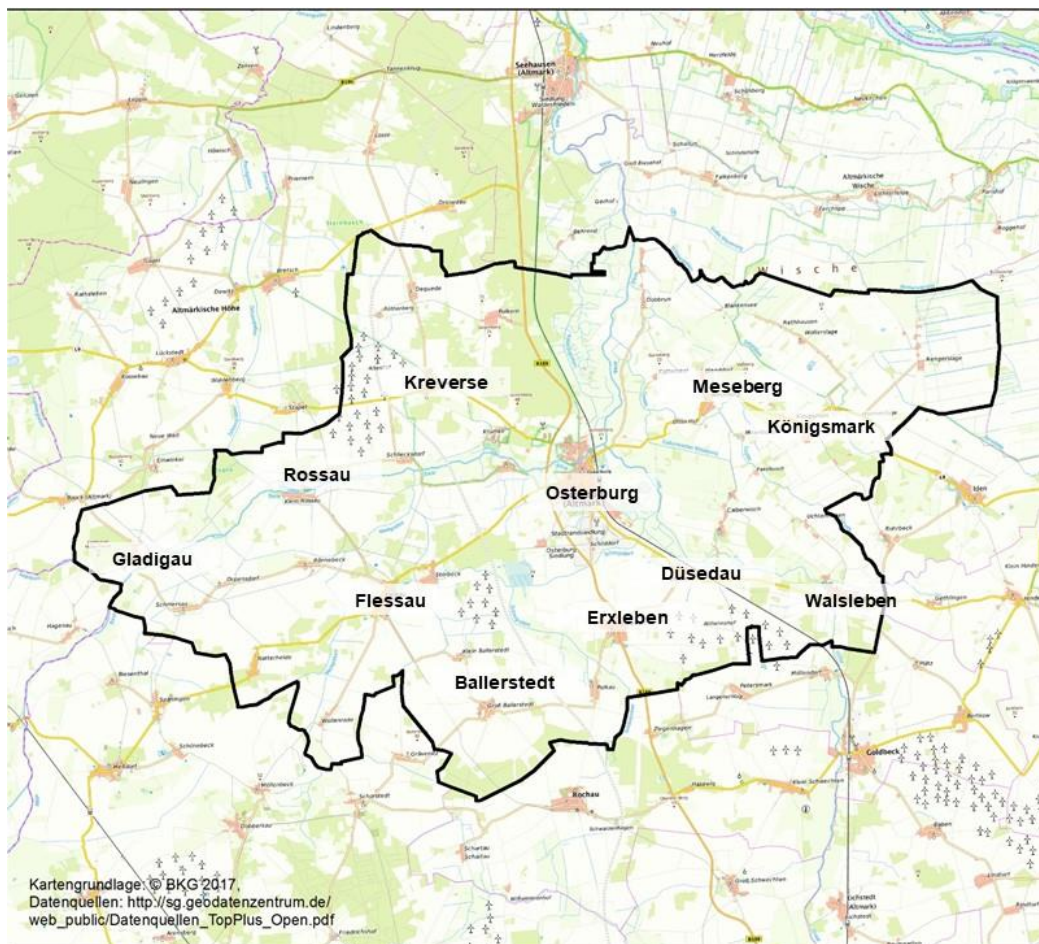
Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten von Osterburg.

Zur grundsätzlichen Einordnung des Planstandortes erfolgt zunächst eine kurze Übersicht zu Rahmenbedingungen der Hansestadt Osterburg und den Prämissen der Einzelhandelsentwicklung.

### Lage und Siedlungsstruktur

Die Hansestadt Osterburg ist im nördlichen Bereich des Landes Sachsen-Anhalt im Landkreis Stendal gelegen. Osterburg befindet sich westlich der Elbe, die Stadt Stendal liegt südlich in einer Entfernung von ca. 24 km, nördlich liegt die Stadt Wittenberge rd. 28 km entfernt und in westlicher Richtung schließt sich die Stadt Salzwedel in einer Entfernung von ca. 48 km an.

**Karte 1: Stadtgebiet von Osterburg mit Ortschaften**



## Auswirkungsanalyse - Standortverlagerung NORMA, Krumker Straße in Osterburg (Altmark)

Neben der namensgebenden Kernstadt gliedert sich Osterburg in zehn weitere Ortschaften: Krevese, Rossau, Gladigau, Flessau, Ballerstedt, Erxleben, Düsedau, Meseberg, Königsmark und Walsleben. Die Einzelhandelsausstattung in der Kernstadt von Osterburg stellt den Versorgungsschwerpunkt dar und übernimmt folglich Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet. Die weiteren Ortsteile sind peripher gelegen und verfügen über keine eigenen Einzelhandelsangebote.

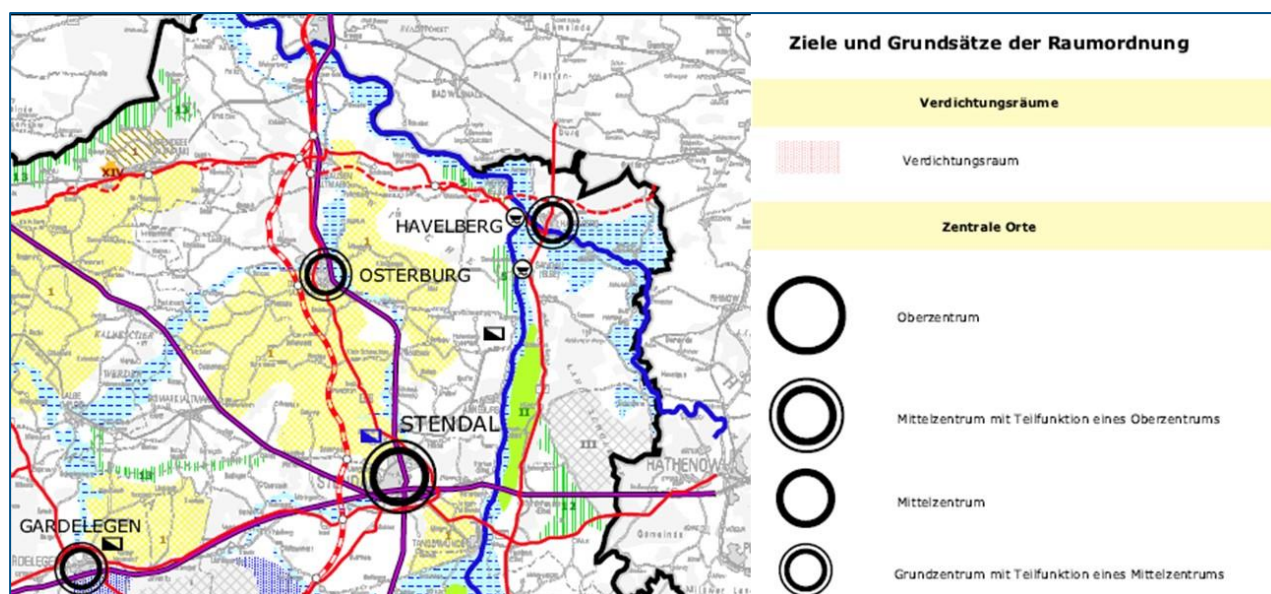
Die Stadt Osterburg verfügt über kein Einzelhandelskonzept, eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung liegt demnach nicht vor. Im Rahmen des Gutachtens wurde die Existenz faktischer zentraler Versorgungsbereiche geprüft (vgl. Abschnitt 6).

### Landesplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen der Stadt Osterburg

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird der Hansestadt Osterburg die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Die Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums übernehmen „aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung Teilfunktionen eines Mittelzentrums“.<sup>3</sup>

### Karte 2: Zentralörtliche Funktion der Hansestadt Osterburg gemäß Landesentwicklungsplan



Quelle: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Anhang 1 Zeichnerische Darstellung (Ausschnitt).

In der Begründung zu diesem Ziel heißt es weiter: „Im Verflechtungsbereich einiger Mittelzentren in ländlichen Regionen sind Defizite bei ihrer Erreichbarkeit festzustellen. Aus diesem Grund wird den leistungsstärksten Grundzentren, die in ihrer Region auch über eine gewisse Arbeitsplatzzentralität verfügen, die Teilfunktion eines Mittelzentrums zur Sicherung der Daseinsvorsorge übertragen. Sie sollen damit einen besonderen Beitrag zur Regionalentwicklung leisten. Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten vorgenommen werden.“<sup>4</sup>

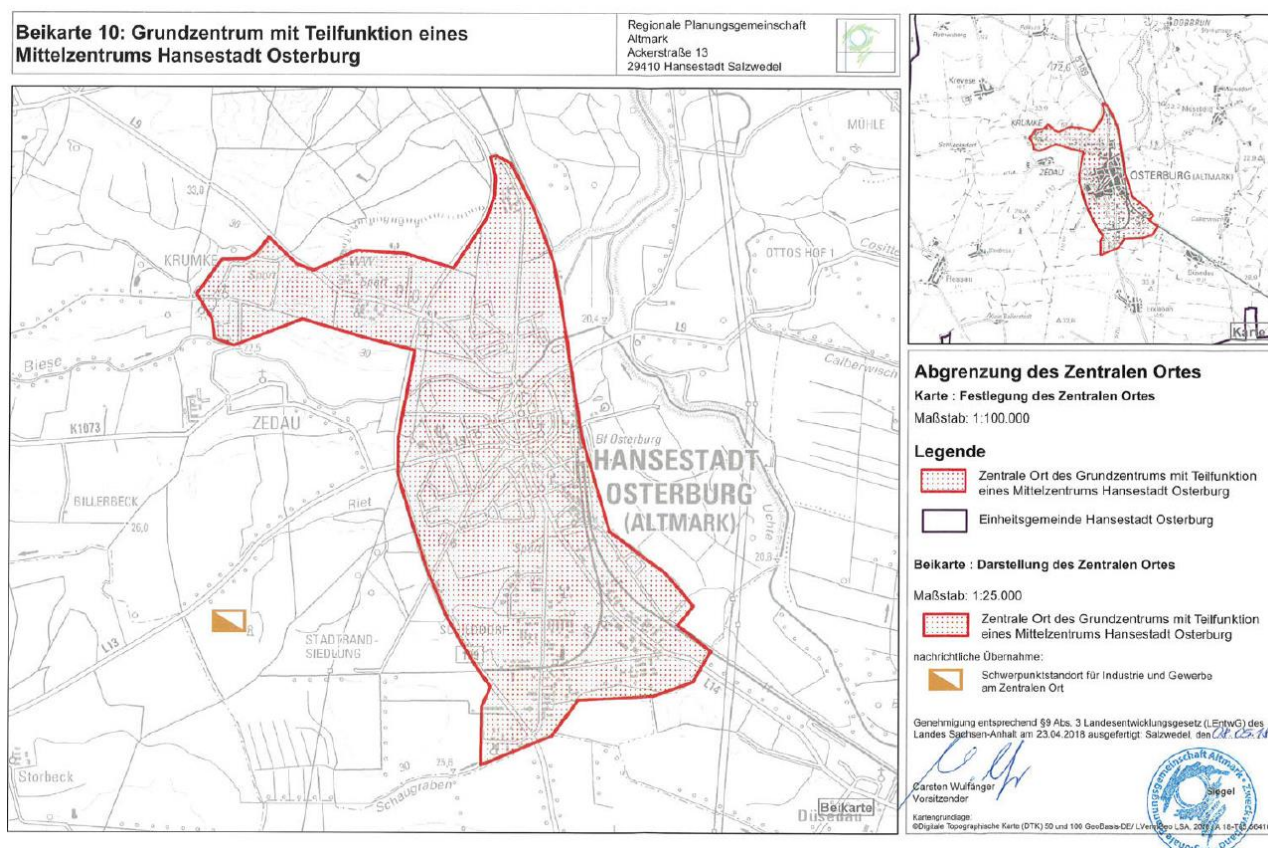
<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Ziel Z 38.

<sup>4</sup> Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Begründung zu dem Ziel Z 38.



In der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ vom Mai 2018 wird als zentraler Ort der in nachstehender Beikarte 10 dargestellte Bereich abgegrenzt.

### Karte 3: Abgrenzung des Zentralen Ortes Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Hansestadt Osterburg



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Altmark (2018): Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“, Beikarte 10

### Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die Bundesstraße B189 durchläuft das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung und stellt eine maßgebliche regionale Verbindungsachse dar. Im nördlichen Verlauf bietet sie Anschluss an die Hansestadt Seehausen, südlich verläuft sie weiter in Richtung von Stendal. Mit den weiteren Gemeinden im unmittelbaren Umfeld ist Osterburg über Landesstraßen (L9, L13 und L14) und Kreisstraßen verbunden.

Die Verkehrsgesellschaft stendalbus GmbH stellt ein innerstädtisches Verkehrsnetz sowie den überörtlichen Anschluss von Osterburg an die umliegenden Gemeinden durch neun Buslinien (950, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966 und 972) sicher<sup>5</sup>.

Der Bahnhof Osterburg ist Haltepunkt der S-Bahn, in Wittenberge und Stendal besteht zudem Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

<sup>5</sup> vgl. stendalbus GmbH unter [www.stendalbus.de](http://www.stendalbus.de)

## Soziodemographische Daten

Bezogen auf die Datengrundlage per 30.06.2017 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt lebten im Stadtgebiet von Osterburg 9.960 Einwohner<sup>6</sup>. Seit dem Jahr 2011 weist die Stadt Osterburg einen konstanten Bevölkerungsrückgang auf, lediglich im ersten Halbjahr des Jahres 2017 ist eine annähernd unveränderter Bevölkerungsstand zu verzeichnen. Insgesamt ist die Einwohnerzahl in Osterburg um 5,2% zurückgegangen. Auch der Landkreis Stendal hat Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen, allerdings fielen diese im selben Zeitraum mit 3,5% etwas niedriger aus.

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und -prognose**

| Einwohnerentwicklung | Einwohner Osterburg |              | Einwohner Landkreis Stendal |              |
|----------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
|                      | abs.                | in %         | abs.                        | in %         |
| 31.12.2011           | 10.509              | -            | 118.268                     | -            |
| 31.12.2012           | 10.364              | -1,4         | 116.666                     | -1,4         |
| 31.12.2013           | 10.253              | -2,4         | 115.471                     | -2,4         |
| 31.12.2014           | 10.168              | -3,2         | 114.668                     | -3,0         |
| 31.12.2015           | 10.076              | -4,1         | 115.262                     | -2,5         |
| 31.12.2016           | 9.973               | -5,1         | 114.393                     | -3,3         |
| 30.06.2017           | 9.960               | -5,2         | 114.074                     | -3,5         |
| <b>Prognose 2030</b> | <b>8.789</b>        | <b>-16,4</b> | <b>97.605</b>               | <b>-17,5</b> |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2011 bis 2016, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014-2030

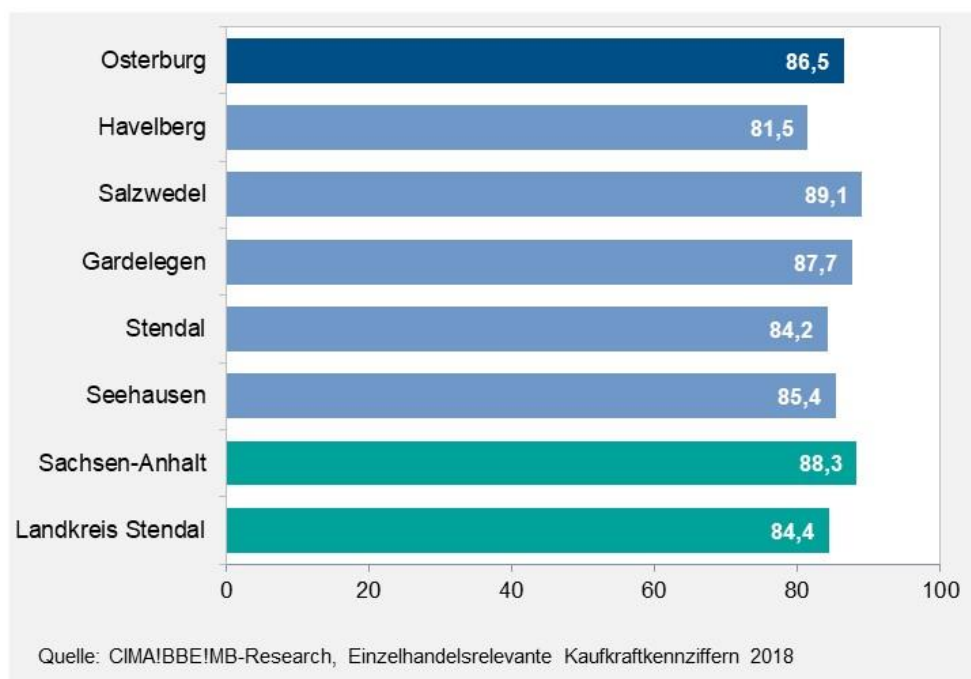
Gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird die Einwohnerzahl für die Gesamtstadt bis 2030 auf rd. 8.790 Einwohner sinken, dies entspricht einem Rückgang um weitere 11,2%, demnach einem Bevölkerungsverlust von durchschnittlich 0,9% pro Jahr. 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.

<sup>6</sup> Stichtag 30.06.2017 zum Zeitpunkt der Analyse die aktuellste Datengrundlage des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zum Bevölkerungsstand in Städten, Gemeinden und Landkreisen.

**Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2018**


Die Stadt Osterburg erzielt mit 86,5 im regionalen Vergleich ein durchschnittliches Kaufkraftniveau. So bleibt der Wert von Osterburg oberhalb des Durchschnittswertes des Landkreises Stendal (84,4) und bewegt sich nur leicht unterhalb des durchschnittlichen Niveaus des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.

### 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. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Osterburg beträgt 1.646, demgegenüber sind 2.720 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von 1.074.<sup>7</sup>

Diese Kennzahl ist Ausdruck der regionalen Pendlerverflechtungen und lässt auch entsprechende, einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse erwarten.

<sup>7</sup> Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort - Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden, 30.06.2017, Bundesagentur für Arbeit

**Fazit zum Makrostandort Osterburg:**

- Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachse-Anhalt aus dem Jahr 2010 weist Osterburg als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums aus, entsprechend übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.
- Zwischen den Jahren 2011 und 2017 weist die Stadt Osterburg insgesamt eine rückläufige Bevölkerungszahl auf (- 5,2%), für den Prognosezeitraum bis 2030 wird gegenüber dem Jahr 2017 ein weiterer Rückgang um ca. 11,2% vorausgesagt.
- Die Kaufkraft der Stadt Osterburg erreicht mit 86,5 im regionalen Vergleich ein durchschnittliches Niveau.
- Der negative Pendlersaldo von 1.074 ist Ausdruck der regionalen Pendlerverflechtungen und lässt teilweise Kaufkraftabflüsse erwarten.



## 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 für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz. Neben der Bewertung des Planstandortes wird nachfolgend auch ein funktionaler Vergleich mit dem Bestandsstandort in der Ballerstedter Straße vorgenommen.

### 5.1. Verlagerungsstandort Bundesstraße B189 / Krumker Straße

#### Lage des Grundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort ist in der nördlichen Kernstadt von Osterburg gelegen, das Plangrundstück befindet sich im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B189 mit der Krumker Straße. Der Bestandsstandort des NORMA-Marktes liegt in etwa 2,2 km Entfernung im südlichen Kernstadtgebiet, ebenfalls an der B189. Gegenüber des Standortes, südlich der Krumker Straße, ist ein Umspannwerk vorhanden. In östlicher Richtung schließen sich die Wohngebiete des nördlichen Kernstadtbereiches mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung an. In diesem Gebiet befindet sich ebenso das Altenheim Haus Sorgenfrei.

Die Lage, Erreichbarkeit und das Umfeld des Standortes sind in nachstehender Karte nachzuvollziehen.

**Karte 4: Mikrostandort B189 / Krumker Straße in der Hansestadt Osterburg**



Projektstandort



### **Verkehrliche Situation**

Die Zufahrt zum Planstandort soll zukünftig über die Krumker Straße erfolgen, wodurch eine gute Erreichbarkeit gegeben ist. Die Krumker Straße verfügt ebenso über einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg, wodurch auch eine Erreichbarkeit per Fahrrad und zu Fuß möglich ist.

### **Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung**

Mit Verlagerung des NORMA-Marktes an den Planstandort stellt dieser den einzigen Lebensmittelmarkt im nördlichen Kernstadtgebiet dar. Die weiteren Lebensmittelmärkte sind im südlichen Bereich der Kernstadt angesiedelt. Der Planstandort weist demnach im Vergleich mit dem Bestandsmarkt zukünftig ein eigenständiges Nahversorgungsumfeld auf. Zunächst ist der relevante Nahbereich zur Übernahme von Grundversorgungsfunktionen abzugrenzen. In ländlichen Räumen, denen auch die Stadt Osterburg sowie die Gemeinden im Umland zuzuordnen sind, sind hierfür Entfernungen im allgemeinen bis 2.500 m anzusetzen (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Abschnitt 2.3.2.4). Im Falle des Planstandortes sind die Wohngebiete nördlich der Altstadt entlang und im Umfeld der Straßen Am Mühlenberg, Seehäuser Straße, Krumker Straße und Arendseer Weg sowie der Ortsteil Krumke einzubeziehen. Dieser Bereich weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 1.040 Einwohnern auf, die die Entfernungen zum Vorhabenstandort betragen bis zu 1,5 - 2 km. Da die peripher gelegenen Ortsteile über keine eigenen Versorgungsangebote verfügen, übernehmen die Anbieter in der Kernstadt, so auch der NORMA-Markt, ebenso eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Osterburg (vgl. Abschnitt 6 und Abschnitt 7) und für die kleineren angrenzenden Gemeinden.

### **Planungsrechtliche Situation**

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) mit Stand vom 28. Oktober 2017 wird das Vorhabengrundstück als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel ausgewiesen. In seiner Sitzung am 15.02.2018 hat der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ für das Planvorhaben beschlossen. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt demnach zukünftig gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach dürfen von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ausgehen.

## **5.2. Standortvergleich mit dem Bestandsstandort an der Ballerstedter Straße**

Der Bestandsstandort des NORMA-Marktes befindet sich in der Ballerstedter Straße im südlichen Kernstadtbereich. Unmittelbar westlich des Standortes verläuft die Bundesstraße B189, die Zufahrt zum Bestandsstandort erfolgt jedoch über die Ballerstedter Straße. Nördlich des Standortes befinden sich zwei Wohnhäuser, ansonsten wird dieser von Freiflächen umgeben. Im nördlichen Verlauf der Ballerstedter Straße schließen sich zunächst der Standort der Stadtwerke Osterburg und eine Kleingartensiedlung an, die Wohnbebauung der Kernstadt beginnt in etwa 500 m Entfernung zum Bestandsmarkt.

Der Bestandsstandort weist demnach ein sehr geringes Bevölkerungspotenzial im Umfeld auf, in einem fußläufigen Umkreis von 600 m leben rund 170 Einwohner, während der Planstandort im gleichen Radius bereits ein Bevölkerungspotenzial von 575 Einwohnern aufweist. Durch die geplante Standortverlagerung wird eine bessere Integration des NORMA-Marktes in das Stadtgebiet von Osterburg erzielt.

Aufgrund der Lage kann der Bestandsstandort keine eigenständigen wohnungsnahen Versorgungsfunktionen übernehmen, er ist als vorrangig autoorientierter Standort einzustufen. Entsprechend der Einzelhandelsstruktur in Osterburg übernimmt er jedoch wie die weiteren Lebensmittelmärkte der Kernstadt Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet. Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes sind somit insbesondere die Lage an der B189 und die dort vorbeifließenden Pendlerverkehrsströme entscheidend.

**Karte 5: Lage des Bestandsstandortes in der Ballerstedter Straße**



Kartengrundlage: Nexiga GmbH 2006-2012; Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

**Abbildung 4: Bestandsstandort des NORMA-Marktes mit Umfeld**



Veraltete Bestandsimmobilie



Parkplätze vor dem NORMA-Markt



Bundesstraße B189 am Standort



Parkplatz mit Wohnbebauung im Hintergrund

Quelle: eigene Aufnahmen, Juni 2018

**Fazit zum Standortvergleich des Bestands- und Planstandortes**

- Der Planstandort befindet sich im Zentralen Ort von Osterburg und ist im nördlichen Kernstadtgebiet in Siedlungsrandlage an der Krumker Straße gelegen. Der Vorhabenstandort verfügt über eine gute Erreichbarkeit, sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß oder per Rad.
- Die weiteren Lebensmittelmärkte konzentrieren sich im südlichen Kernstadtgebiet, sodass der Standort zukünftig ein eigenständiges Nahversorgungsumfeld im nördlichen Bereich erschließen kann. Mit den vorgesehenen Lebensmittelhandwerksbetrieben wird eine umfassende Nahversorgung etabliert.
- Der Bestandsmarkt weist ein geringes Einwohnerpotenzial im Umfeld auf und kann aufgrund der Lage mit einer Entfernung von rd. 500 m zur Wohnbebauung der Kernstadt kein eigenständiges Nahversorgungsumfeld erschließen. Die Verlagerung des NORMA-Marktes führt zu einer besseren städtebaulichen Einbindung in das Stadtgebiet.

## 6. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet (vgl. Abschnitt 7) des Planvorhabens bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb der Stadt Osterburg und umliegender Gemeinden. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juni 2018.

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

In der nachstehenden Karte ist die maßgebliche Wettbewerbssituation durch Lebensmittelmärkte in der Hansestadt Osterburg und den umliegenden Gemeinden dargestellt.

**Karte 6: Regionale Wettbewerbssituation durch Lebensmittel- und Drogeriemärkte**





Die potenzielle Ausstrahlung und folglich auch die Wettbewerbsbeziehungen des Planstandortes werden zunächst durch die weiteren Standorte des Lebensmitteldiscounters NORMA sowie die weiteren Lebensmittelmärkte im regionalen Umfeld begrenzt. Daneben spielen auch die Entfernungen in die umliegenden Städte eine Rolle, sodass mit der Hansestadt Seehausen, der Verwaltungsgemeinschaft Arendsee-Kalbe, der Stadt Stendal und der Stadt Bismark (Altmark) keine direkten Wettbewerbsbeziehungen bestehen. In östlicher Ausdehnung stellt der Verlauf der Elbe eine Barriere dar.

Im Untersuchungsgebiet sind einschließlich dem NORMA-Bestandsmarkt aktuell 28 projektrelevante Anbieter vorhanden, die zusammen 8.910 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Umsatz von rd. 41,3 Mio. € aufweisen.

Die nachstehende Tabelle differenziert die relevanten Angebotsstrukturen nach den Betriebsformen der Anbieter. Der maßgebliche Angebotsschwerpunkt entfällt auf die insgesamt acht Supermärkte und Discounter, diese haben einen Verkaufsflächenanteil von rd. 82% und einen Umsatzanteil von ca. 76% an den gesamten relevanten Angebotsstrukturen. Auf die weiteren Betriebsformen (Lebensmittelhandwerksbetriebe, Drogeriemarkt, Zoohandlung, Tankstellen und Getränkemarkte) entfällt mit zusammen ca. 1.610 m<sup>2</sup> und 9,9 Mio. € nur ein Verkaufsflächenanteil von etwa 18% und ein Umsatzanteil von ca. 24%. Diese Betriebsformen führen ausschließlich Teilsortimente der Lebensmittelmärkte, sind jedoch als wichtige Ergänzung zu bewerten.

**Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Osterburg nach Betriebsformen**

| Betriebsformen             | Verkaufsfläche    | Umsatz<br>gesamt | darunter<br>Lebensmittel | darunter<br>Drogerie | darunter<br>Heimtierbedarf |
|----------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
|                            | in m <sup>2</sup> | in T€            | in T€                    | in T€                | in T€                      |
| Supermarkt, Discounter     | 7.300             | 31.400           | 26.300                   | 1.650                | 700                        |
| Lebensmittelhandwerk       | 320               | 3.400            | 3.400                    |                      |                            |
| Drogeriemarkt, Zoohandlung | 780               | 3.400            | 300                      | 2.450                | 300                        |
| Tankstelle, Getränkemarkt  | 510               | 3.100            | 2.850                    |                      |                            |
| <b>gesamt</b>              | <b>8.910</b>      | <b>41.300</b>    | <b>32.850</b>            | <b>4.100</b>         | <b>1.000</b>               |

Quelle: BBE-Erhebung 2018

Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des Vorhabens sind grundsätzlich zentrale Versorgungsbereiche vertieft zu betrachten. Eine planerische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches liegt in der Hansestadt Osterburg nicht vor. Folglich ist zu prüfen, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können. Dazu ist zunächst der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ näher zu betrachten:

#### **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 Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach der

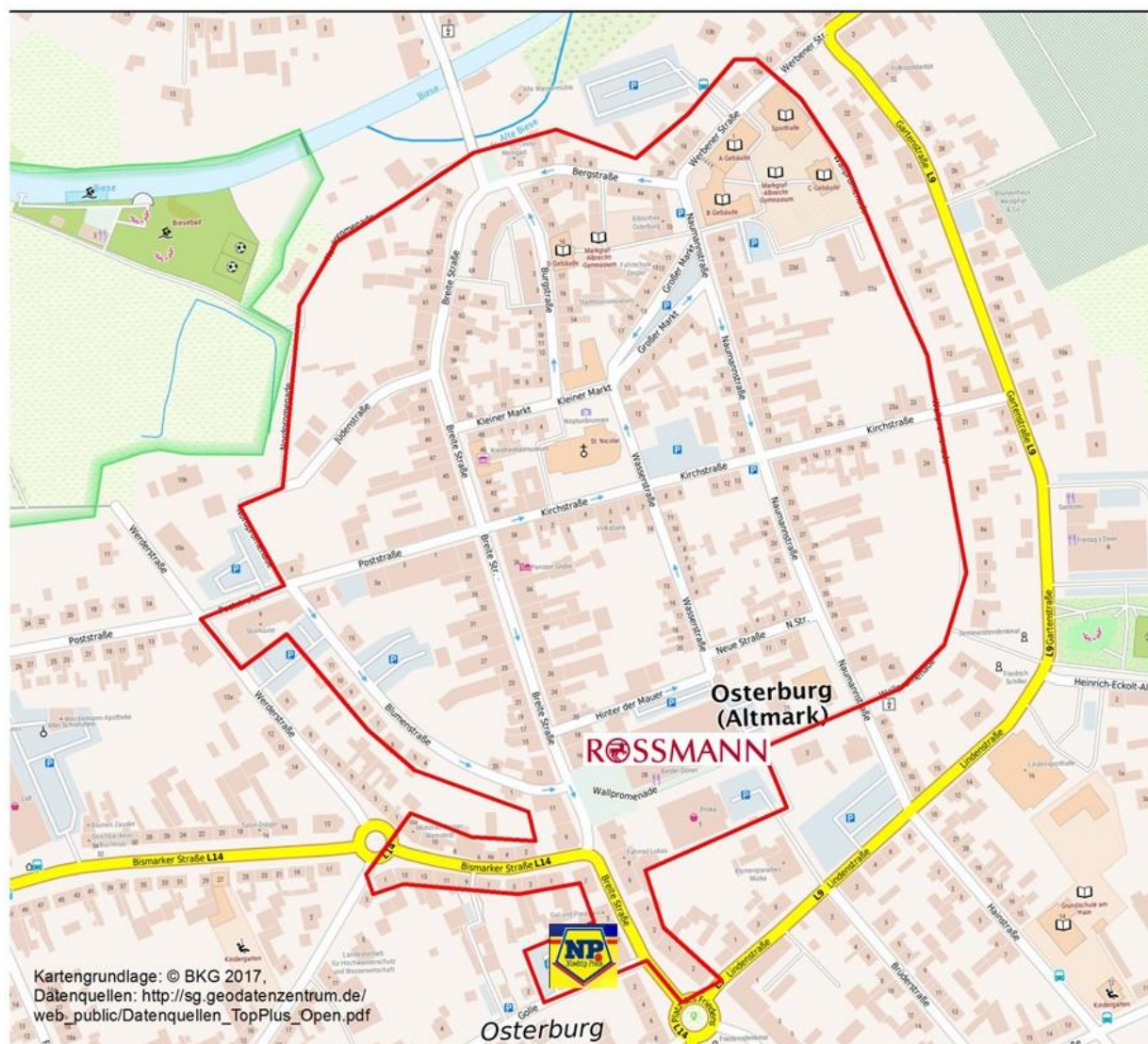


## Auswirkungsanalyse - Standortverlagerung NORMA, Krumker Straße in Osterburg (Altmark)

Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Fest-schreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.<sup>8</sup>

Auf Basis dieser Funktionszuweisung sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet geprüft. Der historische Stadtkern der Stadt Osterburg kann in diesem Sinne als faktischer zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Die genaue Abgrenzung ist in der nachstehenden Karte 7 dargestellt.

**Karte 7: Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich in Osterburg (Altmark)**



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartografie und Geodäsie, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

<sup>8</sup> vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Dieser **faktische zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Osterburg (ZVB Innenstadt)** wird östlich von der Wallpromenade, nordwestlich von dem Verlauf der Nordpromenade und der Blumenstraße sowie der Bergstraße und der Webener Straße und südlich vom Kreuzungsbereich der Breite Straße mit der Lindenstraße begrenzt. Eingeschlossen ist ebenfalls ein Teilbereich der Bismarker Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der Werdestraße.

Im abgegrenzten Bereich befinden sich neben Einzelhandelsanbietern ebenso die Stadtverwaltung von Osterburg, ein Gymnasium sowie kulturelle und eine Vielzahl gastronomischer Einrichtungen. Mit Blick auf den Einzelhandelsbesatz überwiegt der kleinteilige Fachhandel, vereinzelt sind jedoch auch größere Anbieter vorhanden (Promenaden-Kaufhaus, Kik, NP-Markt, ROSSMANN). Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Die projektrelevanten Anbieter schließen sieben Lebensmittelhandwerksbetriebe (4x Bäcker, 3x Fleischer), eine Zoohandlung sowie den ROSSMANN Drogeriemarkt und den Lebensmittelmarkt NP-Discount ein. Letztere zählen zu den Magnetanbietern der Innenstadt und befinden sich im südlichen Bereich. Der Drogeriemarkt ist im Jahr 2015 in die Stadtpassage umgezogen und hat im Zuge dessen seine Verkaufsfläche in etwa verdoppelt, mit einem modernen Marktkonzept werden nun Waren auf rd. 720 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten. Mit dem NP-Markt schließt der zentrale Versorgungsbereich südlich ab, er weist eine Verkaufsfläche von ca. 520 m<sup>2</sup> auf. Insgesamt entfallen auf die projektrelevanten Anbieter der Innenstadt Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von jeweils ca. 16% an den gesamten relevanten Angebotsstrukturen.

Die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich stellen aktuell die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit für die Bewohner der nördlichen Kernstadt dar, in der eine Unterversorgung durch Lebensmittelmärkte gegeben ist. Wettbewerbliche Auswirkungen sind demnach zum einen für den NP-Markt als auch für die Lebensmittelhandwerksbetriebe der Innenstadt zu erwarten.

#### Abbildung 5: Innenstadt von Osterburg als faktischer zentraler Versorgungsbereich



August-Hilliges-Platz und Breite Straße



Stadtpassage mit ROSSMANN und Kik



Breite Straße, Osterburg

Quelle: eigene Aufnahmen, Juni 2018

In der nachstehenden Tabelle werden die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen den einzelnen Standortlagen zugeordnet. Auf den Bestandsstandort des NORMA-Marktes und den faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Osterburg wurde bereits näher eingegangen.

**Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen**

| Standortstrukturen                                     | Verkaufs-<br>fläche | Umsatz<br>gesamt | darunter<br>Lebensmittel | darunter<br>Drogerie | darunter<br>Heimtierbedarf |
|--------------------------------------------------------|---------------------|------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
|                                                        | in m²               | in T€            | in T€                    | in T€                | in T€                      |
| NORMA, Bestandsmarkt                                   | 785                 | 2.800            | 2.450                    | 150                  | 100                        |
| ZVB Innenstadt, Osterburg<br>(u.a. NP-Markt, Rossmann) | 1.460               | 6.550            | 3.250                    | 2.550                | 350                        |
| Netto, Osterburg                                       | 800                 | 3.600            | 3.150                    | 250                  | 100                        |
| LIDL, Osterburg                                        | 840                 | 5.200            | 4.400                    | 250                  | 100                        |
| EDEKA, Osterburg                                       | 2.540               | 12.250           | 10.150                   | 500                  | 150                        |
| ALDI, Osterburg                                        | 1.120               | 4.800            | 3.950                    | 250                  | 100                        |
| NP-Markt, Goldbeck                                     | 760                 | 2.000            | 1.800                    | 100                  | 50                         |
| NP-Markt, Iden                                         | 350                 | 1.000            | 850                      | 50                   | 50                         |
| sonstige                                               | 255                 | 3.100            | 2.850                    |                      |                            |
| <b>gesamt</b>                                          | <b>8.910</b>        | <b>41.300</b>    | <b>32.850</b>            | <b>4.100</b>         | <b>1.000</b>               |

Quelle: BBE-Erhebung 2018

Im Gewerbegebiet „Am Bültgraben“ im südlichen Kernstadtbereich sind die beiden Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount und ALDI angesiedelt. Der Hybrid-Discounter **Netto Marken-Discount** ist unmittelbar an der Stendaler Chaussee in etwa 3 km Entfernung zum Projektstandort gelegen. Der Lebensmittelmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 785 m² sowie eine Bäckereifiliale in der Vorkassenzonenzone. Das unmittelbare Standortumfeld wird neben Gewerbebetrieben insbesondere von den sich nördlich anschließenden Kleingartenanlagen geprägt, Wohnbebauung schließt sich in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 600 m an. Als autoorientierter Standort übernimmt der Markt vordergründig wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet. Der **Discounter ALDI** ist rund 500 m südlich des Netto-Standortes gelegen, die Zufahrt zum Markt erfolgt über die Straße „Am Bültgraben“. Am Standort sind auch ein Sonderpreis Baumarkt sowie ein Gartenfachmarkt vorhanden, gegenüber ist ein Getränkemarkt angesiedelt, welcher in der obigen Tabelle ebenfalls unter der Standortlage des ALDI-Marktes Berücksichtigung findet. Die Versorgungsfunktionen des ALDI-Marktes schließen ähnlich dem Netto-Markt das gesamte Stadtgebiet von Osterburg ein, es ist auch mit einem wesentlichen Anteil von ALDI-Zielkunden zu rechnen. Sowohl der ALDI als auch der Netto-Markt sind als wettbewerbsfähige Anbieter einzustufen und weisen trotz der bereits größeren Entfernung zum Planstandort aufgrund ihrer Angebotskonzepte Überschneidungen mit dem NORMA-Markt auf.

In die Wohnbebauung integriert ist an der Bismarker Straße der **Lebensmitteldiscounter LIDL** angesiedelt. Der Standort weist eine Entfernung von ca. 1,5 km zum Projektstandort auf und liegt etwa 250 m von der westlichen Grenze des faktischen zentralen Versorgungsbereiches entfernt. Der Discounter übernimmt in einem fußläufigen Standortumfeld Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete, die ebenfalls den westlichen Teil der Innenstadt einschließen. Aufgrund der Discountausrichtung des LIDL-Marktes und einer Ausstrahlung in die nördlichen Stadtgebiete ist von Angebotsüberschneidungen mit dem NORMA-Markt auszugehen.

Ebenfalls in der **Bismarker Straße**, unweit des Kreuzungsbereiches mit der B189, ist ein **E-Center** angesiedelt. Der EDEKA-Markt hat zuletzt im vergangenen Jahr seine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² auf rd. 2.500 m² erweitert und präsentiert sich mit einem modernen Angebotskonzept und einer dem Markttyp des Centers entsprechenden großen Frischeabteilung. Das E-Center ist der einzige Supermarkt in Osterburg und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen im Vollsortimentsbereich für das gesamte Stadtgebiet und auch die angrenzenden Gemeinden. Das E-Center verfügt zusammen mit der Bäckerei in der Vorkassenzonenzone über einen Verkaufsflächenanteil von 29% und einen Umsatzanteil von ca. 30% an den projektrelevanten Angebotsstrukturen. Allein aus der Marktstellung des EDEKA-Marktes ergeben sich Wechselwirkungen mit allen Nahversorgern, so auch mit dem NORMA-Markt.



**Abbildung 6: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet**


E-Center Apel, Bismarker Straße



ALDI, Am Bültgraben



LIDL, Bismarker Straße



Netto Marken-Discount, Am Bültgraben

Quelle: eigene Aufnahmen, Juni 2018



NP-Discount, Iden



NP-Discount, Goldbeck

Außerhalb des Stadtgebietes von Osterburg sind in den südöstlich anschließenden Gemeinden Iden und Goldbeck jeweils Filialen des Anbieters NP-Discount vorhanden. Der **Niedrig-Preis-Markt in Iden** ist ein kleinteiliger Anbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> und bietet ein Grundsortiment des nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Der **NP-Markt in Goldbeck** verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 720 m<sup>2</sup> und ebenfalls über Lebensmittelhandwerk (Bäckerei und Fleischerei) in der Vorkassenzone. Die Angebotsstrukturen in Osterburg übernehmen auch für die angrenzenden Gemeinden ergänzende wohnortnahe Versorgungsfunktionen, weshalb auch für diese Märkte mit Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planstandort zu erwarten sind.

Die insgesamt sechs **sonstigen Anbieter** im Untersuchungsgebiet bleiben auf Lebensmittelhandwerksbetriebe und drei Tankstellen beschränkt. Diese befinden sich in Solitärlagen und weisen ausschließlich Angebotsüberschneidungen mit Teilsortimenten des NORMA-Marktes auf, woraus sich für die einzelnen Anbieter eine geringe Wettbewerbsrelevanz ergibt.

**Fazit zur Wettbewerbssituation:**

- Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 28 projektrelevante Anbieter vorhanden, die zusammen über eine Verkaufsfläche von ca. 8.910 m<sup>2</sup> und einen Umsatz von ca. 41,3 Mio. € verfügen.
- Der wesentliche Teil der projektrelevanten Angebotsstrukturen entfällt auf den Supermarkt und die sieben Lebensmitteldiscounter, ausgenommen zweier NP-Märkte befinden sich diese Anbieter im Kernstadtgebiet von Osterburg
- Die Innenstadt von Osterburg konnte als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Innerhalb der Abgrenzung sind als wettbewerbsrelevante Anbieter neben kleinteiligem Fachhandel (Lebensmittelhandwerk und Heimtiernahrung) der Drogeriemarkt ROSSMANN und der Lebensmittelmarkt NP-Discount vorhanden.

## 7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

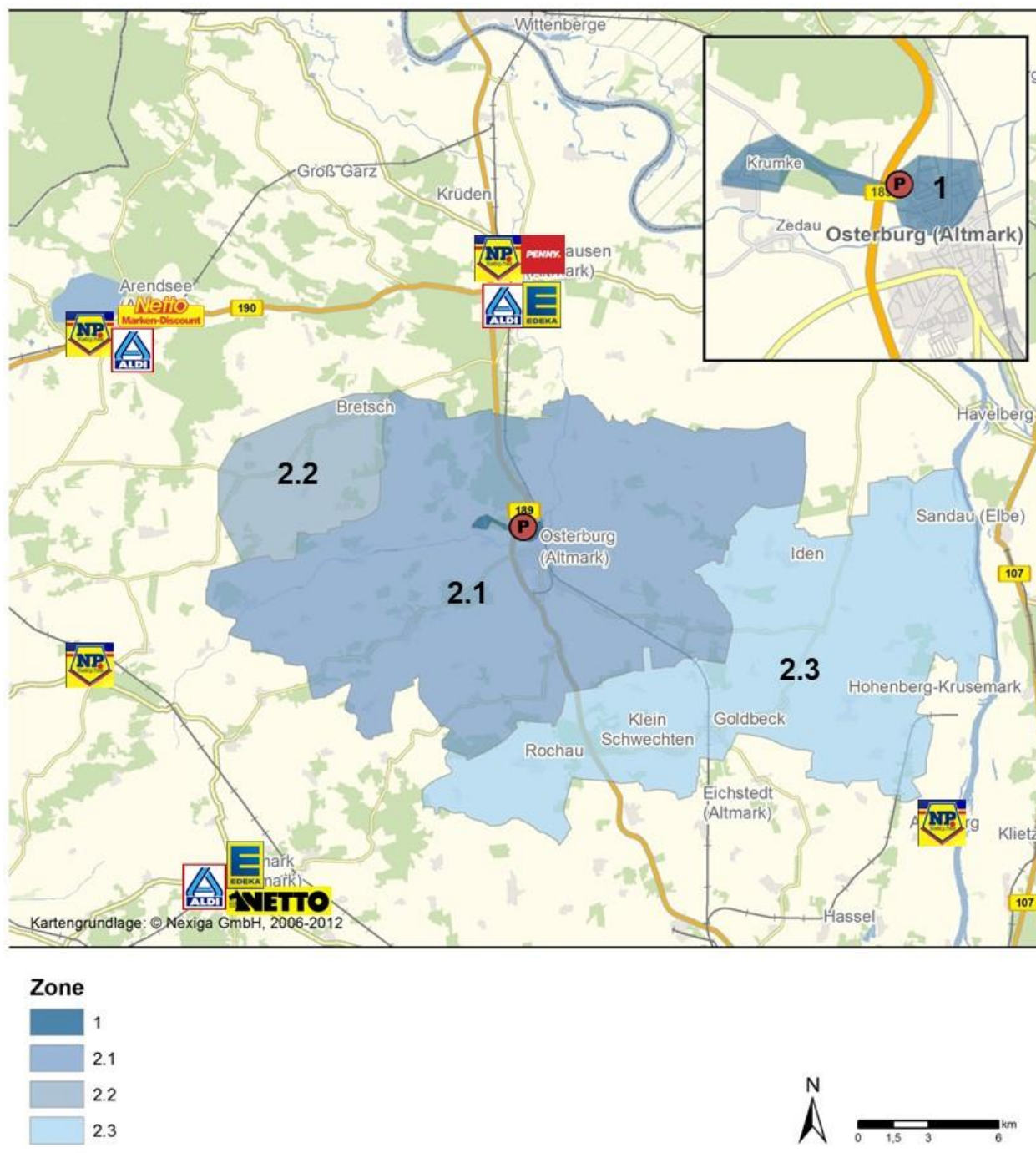
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes 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 Vorhabenstandortes sind das Angebot mit einem modernen Lebensmitteldiscounter, die Lage im Kernstadtbereich von Osterburg sowie die regionale Wettbewerbssituation. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergibt sich das folgende Einzugsgebiet:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umschließt die nördliche Kernstadt sowie den Ortsteil Krumke der Stadt Osterburg. Als einziger Lebensmittelmart im Norden der Kernstadt stellt dieses Gebiet in einem ländlich geprägten Umfeld den unmittelbaren Nahversorgungsbereich des Standortes dar. Der Ortsteil Krumke ist über die Kreveser Straße / Arendseer Straße, die in die Krumker Straße übergeht, mit der Kernstadt verbunden. Für die Bewohner des Ortsteils stellt der Planstandort die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit dar, sodass auch aus diesem Bereich mit einer höheren Bindung zu rechnen ist.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet 2.1** umfasst das weitere Stadtgebiet von Osterburg. Die Konzentration der Lebensmittelmärkte im Kernstadtgebiet weist auf deren wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet hin, da die peripher gelegenen Ortsteile aufgrund geringer Einwohnerstärke keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für eigenständige Angebotsstrukturen bieten.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet 2.2** umfasst einen Teilbereich der Gemeinde Altmärkische Höhe, die westlich an die Stadt Osterburg anschließt. Aus den Ortsteilen Bretsch, Kossebau und Lückstedt der Gemeinde ist angesichts der Zeit-Wege-Distanzen zu den weiteren Standorten von Lebensmittelmärkten in den Städten Seehausen und Arendsee tendenziell auch mit einer Einkaufsorientierung in Richtung von Osterburg zu rechnen. Die L9 verbindet die Ortsteile mit dem Stadtgebiet von Osterburg und führt im Übergang in die Krumker Straße unmittelbar am Projektstandort vorbei.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet 2.3** bildet einen östlichen Ergänzungsraum ab, dessen östliche Grenze der Elbverlauf bildet. Eingeschlossen sind die Gemeinden Rochau, Goldbeck, Hohenberg-Krusemark und Iden. Für diese Gemeinden ergeben sich bereits größere Zeit-Wege-Distanzen zum Vorhabenstandort, ausgenommen der beiden NP-Märkte in Goldbeck und Iden sind jedoch keine Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Lebensmittelmärkte in der Kernstadt von Osterburg übernehmen entsprechend für dieses Gebiet eine ergänzende wohnortnahe Versorgungsfunktion.



**Karte 8: Einzugsgebiet des Projektstandortes in Osterburg (Altmark)**


Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012; Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet 15.475 Einwohner, davon entfallen 1.040 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet, 8.920 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet 2.1, 960 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet 2.2. und 4.555 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet 2.3.

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 sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE/CIMA/MB-Research).

Das sortimentsspezifische Kaufkraftniveau der Stadt Osterburg in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf weist im Vergleich zum Kaufkraftniveau für den Einzelhandel insgesamt (vgl. Abschnitt 4) leicht höhere Werte auf. Für die Zone 2.3 des erweiterten Einzugsgebietes ergeben sich jeweils durchschnittliche sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern der einbezogenen Gemeinden.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei 15.475 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von ca. 39,3 Mio. €. In der Warengruppendifferenzierung entfallen ca. 33,8 Mio. € auf Lebensmittel, ca. 4,7 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,8 Mio. € auf Heimtierbedarf.

**Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet**

| Einzugsgebiet                    | Kerneinzugsgebiet | erweitertes Einzugsgebiet 2.1 | erweitertes Einzugsgebiet 2.2 | erweitertes Einzugsgebiet 2.3 | Einzugsgebiet gesamt |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Einwohner                        | 1.040             | 8.920                         | 960                           | 4.555                         | <b>15.475</b>        |
| sortimentsspezifische Kaufkraft  | 92,0              | 92,0                          | 87,8                          | 90,6                          | <b>91,4</b>          |
| Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel   | 2.199 €           | 2.199 €                       | 2.098 €                       | 2.165 €                       | <b>2.183 €</b>       |
| sortimentsspezifische Kaufkraft  | 88,9              | 88,9                          | 82,9                          | 85,7                          | <b>87,6</b>          |
| Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie       | 310 €             | 310 €                         | 288 €                         | 298 €                         | <b>305 €</b>         |
| sortimentsspezifische Kaufkraft  | 92,8              | 92,8                          | 86,2                          | 89,8                          | <b>91,5</b>          |
| Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf | 54 €              | 54 €                          | 50 €                          | 52 €                          | <b>53 €</b>          |
|                                  | in T€             | in T€                         | in T€                         | in T€                         | in T€                |
| <b>Nachfragepotenzial</b>        |                   |                               |                               |                               |                      |
| Lebensmittel                     | 2.287             | 19.615                        | 2.014                         | 9.860                         | <b>33.776</b>        |
| Drogerie                         | 322               | 2.761                         | 277                           | 1.359                         | <b>4.719</b>         |
| Heimtierbedarf                   | 56                | 480                           | 48                            | 237                           | <b>821</b>           |
| <b>gesamt</b>                    | <b>2.665</b>      | <b>22.856</b>                 | <b>2.339</b>                  | <b>11.456</b>                 | <b>39.316</b>        |

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von MBR-Kaufkraftkennziffern

Der realisierte Umsatz der Nahversorgungsanbieter im Einzugsgebiet wird in nachfolgender Tabelle in Relation zum Nachfragepotenzial bewertet.

**Tabelle 6: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet**

|                | Nachfragepotenzial | Umsatz der Angebotsstrukturen | Kaufkraftbindung |
|----------------|--------------------|-------------------------------|------------------|
|                | in T€              | in T€                         | in %             |
| Lebensmittel   | 33.776             | 32.850                        | 97,3             |
| Drogeriewaren  | 4.719              | 4.100                         | 86,9             |
| Heimtierbedarf | 821                | 1.000                         | 121,8            |
| <b>gesamt</b>  | <b>39.316</b>      | <b>37.950</b>                 | <b>96,5</b>      |

Quelle: BBE-Erhebung 2018

Die Bindungsquoten sind als Saldo von Zu- und Abflüssen zu betrachten. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf errechnet sich insgesamt eine Bindungsquote von 96,5% im Einzugsgebiet. Bei einem Marktpotenzial von rd. 39,3 Mio. € entspricht dies aktuell

einem saldierten Kaufkraftabfluss von ca. 1,4 Mio. €. Wird die Kaufkraftbindung differenziert nach den nahversorgungsrelevanten Sortimenten betrachtet, bestehen mit rd. 122% eine überdurchschnittliche Bindungsquote und somit ein Kaufkraftzufluss in der Warengruppe Heimtierbedarf. Angebote in diesem Warensegment werden sowohl in der Zoohandlung in der Innenstadt als auch als Teilsortimente der Lebensmittelmärkte angeboten. In der Sortimentsgruppe Lebensmittel wird bei einer Bindungsquote von 97,3% annähernd eine Bedarfsdeckung erzielt, in der Warengruppe Drogerie ergeben sich jedoch bei 86,9% aktuell noch deutliche Kaufkraftabflüsse.

Ein Teil des Kaufkraftabflusses ergibt sich durch die regionalen Pendlerverflechtungen, es ist davon auszugehen, dass sich die Einwohner auch auf dem Weg zur Arbeit oder auf dem Nachhauseweg versorgen. Zudem suchen die Kunden teilweise für den Groß- und Wocheneinkauf auch gezielt Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) auf, im regionalen Umfeld sind diese Betriebsformen mit dem Anbieter Kaufland in Stendal und Seehausen vorhanden. Das EDEKA-Center in Osterburg kann den Bedarf in diesen Segmenten teilweise bedienen.

## 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

Das geplante Einzelhandelsvorhaben ist als großflächig einzustufen, aktuell liegt der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ vor. Demnach bemisst sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO. In §11 Abs. 3 BauNVO 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 m<sup>2</sup> zutrifft.<sup>9</sup>
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) kumulativ auftreten.

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

<sup>9</sup> BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> 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.



*der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung (atypische Fallgestaltung) aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.<sup>10</sup> Betriebliche Besonderheiten, die beispielsweise auf ein schmales Warensortiment oder einer Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen begründet sein können, sind für Lebensmittelmärkte nicht zu erwarten.

**Städtebauliche Besonderheiten** können beispielsweise vorliegen,

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

Das Planvorhaben überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit, es ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel geplant. Inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

## 8.2. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Neben den baurechtlichen Vorgaben sind bei der Planung von Einzelhandelsnutzungen auch die Ziele der Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen. Die Stadt Osterburg wird im Landesentwicklungsplan als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft.<sup>11</sup>

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.*

<sup>10</sup> BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

<sup>11</sup> Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, S. 23.

*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.<sup>13</sup>*

Nachfolgend sind die für das Erweiterungsvorhaben relevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel dargelegt:

*„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,*
- 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 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.<sup>12</sup>*

---

<sup>12</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52

## 9. Auswirkungsanalyse

### 9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= 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 Vorhabenstandortes, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung in der Hansestadt Osterburg sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Planvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie bereits eingangs dargelegt wurde, umfasst die Verkaufsfläche des NORMA-Lebensmitteldiscounters am Planstandort ca. 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. Lebensmittelhandwerksbetrieben mit einer Verkaufsfläche von rd. 80 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Bestandsstandort macht dies eine Verkaufsflächenerweiterung von 495 m<sup>2</sup> aus. Für das Planvorhaben ist mit einem Gesamtumsatz von 4,35 Mio. € zu rechnen, einer Umsatzsteigerung um 1,55 Mio. € gegenüber der Bestandssituation.

**Tabelle 7: Veränderung des Umsatzes bei Erweiterung der Verkaufsfläche**

| Planvorhaben                                    | Verkaufsfläche    | Flächenproduktivität | Umsatz         |
|-------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------|
|                                                 | in m <sup>2</sup> | in €/m <sup>2</sup>  | in T€          |
| NORMA, Bestand                                  | 785               | 3.600                | 2.800          |
| NORMA, Plan                                     | 1.200             | 3.200                | 3.800          |
| Lebensmittelhandwerk, Plan                      | 80                | 6.900                | 550            |
| <b>Verkaufsflächen- /<br/>Umsatzentwicklung</b> | <b>+ 495</b>      |                      | <b>+ 1.550</b> |
| Quelle: BBE-Berechnung 2018                     |                   |                      |                |

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kaufkraftniveau, Einzugsgebiet) wird im „Worst-Case-Szenario“ aktuell von einer für diesen Mieter leicht überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 Euro/m<sup>2</sup> ausgegangen.<sup>13</sup>

Zukünftig wird für den NORMA-Markt mit einer Flächenproduktivität von 3.200 €/m<sup>2</sup> gerechnet, was sich durch folgende Aspekte begründet:

- Die Verkaufsflächenerweiterung dient vornehmlich der Anpassung an ein modernes Angebotskonzept mit einer großzügigeren Warenpräsentation und kundenfreundlicheren Gangbreiten und hat nur bedingt eine Sortimentsausweitung zur Folge. Die Umsatzleistung steigt demnach nicht proportional zum Verkaufsflächenzuwachs.

<sup>13</sup> Die durchschnittliche Flächenproduktivität von NORMA-Märkten beträgt 3.550 €/m<sup>2</sup>. Dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 1.301 Märkte der Firma NORMA ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 710 m<sup>2</sup> (Quelle GfK / TradeDimensions, Stand 31.12.2016).

- Die Kaufkraft der Stadt Osterburg liegt mit 86,5 deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100).
- Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes erweitert sich durch die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung nicht, es ist lediglich mit differenzierten Bindungsschwerpunkten in den Teilbereichen des Einzugsgebietes zu rechnen.
- Der negative Pendlersaldo der Stadt Osterburg lässt vermuten, dass Teile der Bevölkerung ihre Einkäufe auch am Arbeitsort oder auf ihrem Arbeitsweg erledigen.

Für die ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 6.900 €/m<sup>2</sup> angesetzt, woraus sich ein Umsatz von rd. 550 T€ errechnet.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartende Umsatzherkunft und somit über die Kundenbindung des Projektstandortes. Die prognostizierten Bindungsquoten berücksichtigen einen modernen Marktauftritt des Anbieters sowie die bessere Erschließung von fußläufigen Versorgungsfunktionen im Vergleich zum Bestandsstandort des Lebensmittelmarktes.

**Tabelle 8: Umsatzbindung des Vorhabenstandortes auf Basis der Abschöpfungsquoten**

| Kundenherkunft                | Kaufkraft-<br>volumen Food<br>+ Non-Food I | erwartete<br>Bindungs-<br>quote | Umsatz-<br>erwartung |
|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
|                               | in T€                                      | in %                            | in T€                |
| Kerneinzugsgebiet             | 2.665                                      | 32                              | 850                  |
| erweitertes Einzugsgebiet 2.1 | 22.856                                     | 10                              | 2.350                |
| erweitertes Einzugsgebiet 2.2 | 2.339                                      | 11                              | 250                  |
| erweitertes Einzugsgebiet 2.3 | 11.456                                     | 4                               | 450                  |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b>   | <b>39.316</b>                              |                                 | <b>3.900</b>         |
| Umsatzerwartung Non-Food II   |                                            |                                 | <b>250</b>           |
| Streuumsätze (5%)             |                                            |                                 | <b>200</b>           |
| <b>Umsatzerwartung gesamt</b> |                                            |                                 | <b>4.350</b>         |

Quelle: BBE-Berechnung 2018

Mit der Standortverlagerung des NORMA-Marktes an den Planstandort nimmt der Markt zukünftig eine Sonderstellung als einziger Lebensmittelmarkt im nördlichen Kernstadtgebiet ein. Dementsprechend erschließt er künftig ein eigenständiges Einzugsgebiet, was in der aktuellen Bestandssituation nicht gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort ca. 32% des im Kerneinzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzials für Food und Non-Food I-Sortimente (ca. 2,7 Mio. €) binden kann. In den Zonen des erweiterten Einzugsgebietes stellen sich die Bindungschancen differenzierter dar, was sich insbesondere aus dem vorhandenen Wettbewerb und steigender Zeit-Wege-Distanzen ableitet.

Für das weitere Stadtgebiet von Osterburg (erweitertes Einzugsgebiet 2.1) ist mit einer geringeren Bindungsintensität von ca. 10% und einem Umsatz von ca. 2,35 Mio. € zu rechnen, insbesondere wirkt sich hier die starke Wettbewerbssituation durch die weiteren sechs Lebensmitteldiscounter sowie das E-Center aus. Auch für die Zonen 2.2 und 2.3 des erweiterten Einzugsgebietes sind aufgrund der zunehmenden Wegeaufwendungen, die von den Kunden in Kauf genommen werden müssen, deutlich geringere Bindungsquoten von 11% bzw. 4% zu erwarten, woraus sich Umsätze von 250 T€ bzw. 450 T€ errechnen. Aufgrund des negativen Pendlersaldos der Stadt Osterburg ist ebenfalls damit zu rechnen, dass die an-



grenzenden Gemeinden starke regionale Pendlerverflechtungen und sich die Bewohner sowohl wohnortnah in Osterburg als auch auf ihrem Arbeitsweg versorgen.

Zudem sind für den NORMA-Markt betreiberspezifisch Non-Food II-Umsätze von ca. 250 T€ anzusetzen, was einem Umsatzanteil von ca. 7% entspricht am prognostizierten Umsatz des Marktes entspricht.

Da sich der Planstandort unmittelbar an der Bundesstraße B189 befindet, ist auch mit Streuumsätzen von außerhalb des potenziellen Einzugsgebietes zu rechnen. Im Sinne eines Worst-Case-Szenario wird von 5% Streuumsätzen ausgegangen, woraus sich ein Umsatz von rd. 200 T€ ergibt.

## 9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz des NORMA-Marktes bei einer Verkaufsflächenerweiterung 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 Mehrumsatz, der mit einer Modernisierung des Standortes und einer Verkaufsflächenerweiterung gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Ein zusätzlicher Anbieter vergrößert demnach nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dabei kommt es zu innerörtlichen und außerörtlichen Umverteilungseffekten in den bestehenden Angebotsstrukturen.

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 Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt sind die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Anbietern im prognostizierten Einzugsgebiet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt.

**Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten durch das Planvorhaben**

| Lage                                                          | Umsatz Food +<br>Non-Food I | Umsatzumverteilung |             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------|
|                                                               | in Mio. €                   | in %               | in Mio. €   |
| ZVB Innenstadt, Osterburg<br>(u.a. NP-Markt, Rossmann)        | 6,15                        | 5,0%               | 0,30        |
| Netto, Osterburg                                              | 3,50                        | 3,5%               | 0,12        |
| LIDL, Osterburg                                               | 4,75                        | 6,0%               | 0,29        |
| EDEKA, Osterburg                                              | 10,80                       | 3,0%               | 0,32        |
| ALDI, Osterburg                                               | 4,30                        | 4,0%               | 0,17        |
| NP-Markt, Goldbeck                                            | 1,95                        | (*)                | (*)         |
| NP-Markt, Iden                                                | 0,95                        | (*)                | (*)         |
| sonstige                                                      | 2,85                        | (*)                | (*)         |
| <b>Umsatzumverteilung durch Planvorhaben im Einzugsgebiet</b> |                             |                    | <b>1,25</b> |
| Mehrumsätze Non-Food II-Sortimente                            |                             |                    | <b>0,15</b> |
| Umsatzbindung am Bestandsstandort                             |                             |                    | <b>2,80</b> |
| zusätzliche Streuumsätze B189                                 |                             |                    | <b>0,15</b> |
| <b>Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt</b>                    |                             |                    | <b>4,35</b> |
| Quelle: BBE-Berechnung 2018                                   |                             |                    |             |
| (*) marginal, zusammen rd. 50 T€                              |                             |                    |             |

Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, wird ein Anteil von rd. 81% (1,25 Mio. €) des prognostizierten Mehrumsatzes in Höhe von 1,55 Mio. € aus Umverteilungen gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet erzielt.

Mit Realisierung des Planvorhabens wird der NORMA-Markt der größte Lebensmitteldiscounter im Einzugsgebiet sein und ein eigenständiges Einzugsgebiet im nördlichen Kernstadtbereich erschließen. Die Umverteilungseffekte gegenüber den bestehenden Anbietern konzentrieren sich demnach vorrangig auf die weite-

ren Lebensmittelmärkte im Kernstadtgebiet, berühren die einzelnen Anbieter jedoch abhängig von ihrer Ausrichtung und Entfernung zum Vorhabenstandort in unterschiedlicher Stärke.

Der NP-Markt im **faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Osterburg** nimmt aktuell wohnungsnah Versorgungsfunktionen für die Wohngebiete in der nördlichen Kernstadt wahr. Mit der Ansiedlung des NORMA-Marktes und ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetrieben wird sich ein Großteil der Nachfrage aus diesem Gebiet an den Planstandort verlagern, was sich auch aus der ähnlichen Ausrichtung der beiden Märkte ergibt. Die wettbewerblichen Auswirkungen gegenüber dem ZVB Innenstadt betreffen entsprechend im Schwerpunkt den Lebensmittelmarkt, jedoch teilweise auch den Drogeriemarkt ROSSMANN und die Lebensmittelhandwerksbetriebe. Die ausgewiesenen Umverteilungseffekte von 5% verteilen sich folglich auf mehrere Anbieter und bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von 0,3 Mio. € können existenzielle Wirkungen für einzelne Anbieter oder städtebauliche Wirkungen für den zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden.

Der **LIDL-Lebensmitteldiscounter** ist unweit der Innenstadt angesiedelt und besitzt eine stärkere Ausstrahlung in die nördlichen Kernstadtgebiete. Entsprechend ergeben sich gegenüber dem LIDL-Markt wettbewerbliche Umverteilungseffekte, bei einer Umverteilungsquote von 6% schlagen sich diese in Umsatzverlusten von 290 T€ nieder. Da es sich mit LIDL um einen überdurchschnittlich attraktiven Anbieter handelt, ist eine Schließung des Lebensmittelmarktes jedoch nicht zu erwarten.

In absoluter Größenordnung ergeben sich die höchsten Umverteilungseffekte mit 320 T€ gegenüber dem **E-Center** an der Bismarker Straße. Der Markt übernimmt als einziger Vollsortimenter im Einzugsgebiet eine umfassende Grundversorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und auch für die angrenzenden Gemeinden. Aus der Marktstellung des EDEKA-Marktes und aufgrund der Leistungsfähigkeit des Anbieters entsprechen die prognostizierten Umsatzverluste lediglich einer Umverteilungsquote von 3% und sind als eher gering zu bewerten. Mögliche existenzielle Wirkungen lassen sich aus diesen Umverteilungen nicht ableiten.

Im südlichen Gewerbegebiet „Am Bültgraben“ sind der **Lebensmitteldiscounter ALDI** und eine Filiale des **Netto Marken-Discounts** angesiedelt. Mit der Standortverlagerung des NORMA-Marktes weist dieser zukünftig eine deutlich höhere Entfernung zu den beiden Lebensmittelmärkten auf. Bedingt durch den moderneren Marktauftritt und die Verkaufsflächenerweiterung des NORMA-Marktes ist dennoch auch für diese Standorte mit wettbewerblichen Auswirkungen zu rechnen. Zudem positionieren sich beide Anbieter im Discountbereich. Insofern wird nach gutachterlicher Einschätzung mit einer Umverteilungsquote von 4% für den Hard-Discounter ALDI und 3,5% für den Netto-Standort gerechnet. Aus den Umsatzrückgängen von 170 T€ bzw. 120 T€ lassen sich jedoch keine schädlichen Auswirkungen für die Anbieter ableiten.

Gegenüber den **sonstigen Anbietern** an Solitärstandorten und den beiden **NP-Märkten in Goldbeck und Iden** ergeben sich aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort oder der anderen Ausrichtung ausschließlich marginale Umverteilungseffekte. Diese bleiben für die Anbieter unterhalb der Spürbarkeitsschwelle und lassen sich modelltheoretisch nicht ausweisen.

In den **Non-Food II-Sortimenten** ist mit einem Mehrumsatz von rd. 150 T€ zu rechnen. Die Umsatzherkunft der Non-Food II-Sortimente verteilt sich auf eine große Anzahl von Sortimenten, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modelltheoretisch nicht möglich ist. Durch die Lage an der B189 ergeben sich zusätzliche Streuumsätze von rd. 150 T€, diese machen einen Anteil von ca. 3% am prognostizierten Gesamtumsatz des Standortes aus.

### Exkurs: Folgewirkungen des Leerstandes am Bestandsstandort

Die Immobilie des NORMA-Bestandsmarktes an der Ballerstedter Straße ist veraltet und weist nicht die Voraussetzungen für einen modernen und marktfähigen Einzelhandelsstandort auf. Aufgrund der Ortsrandlage im südwestlichen Kernstadtgebiet, unmittelbar an der B189, weist der Standort ein äußerst geringes Bevölkerungspotenzial im Umfeld auf und kann kein eigenständiges Nahversorgungsumfeld erschließen. Wie in Abschnitt 7 dargelegt wurde, erzielen die projektrelevanten Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet

aktuell eine Bindungsquote von 96,5%, mit dem prognostizierten Umsatz des NORMA-Erweiterungsvorhabens wird sich die Bindungsquote nur marginal erhöhen. Dieses Niveau stellt für ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums einen angemessenen Wert dar, jedoch lassen sich daraus keine Potenziale für einen zusätzlichen Anbieter ableiten. Eine weitere Nutzung durch Lebensmitteleinzelhandel kann somit ausgeschlossen werden, eine Nutzungsänderung bezüglich anderer Branchen des Einzelhandels ist zu vermeiden. Aufgrund der Standortbedingungen und der Lage an der Bundesstraße ist eine Nachnutzung durch einen Gewerbebetrieb wahrscheinlich.



### 9.3. Ermittlung des resultierenden Verkehrsaufkommens

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

- die verkehrsmäßige Anbindung des Vorhabenstandortes (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 Verlagerungsvorhaben 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 untenstehender Tabelle dargestellt, nachfolgend werden die einzelnen Rechenschritte und die zugrunde liegende Datenbasis erläutert.

**Tabelle 10: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens**

|                                             | Bestands-<br>objekt | Planvorhaben  |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Umsatzprognose                              | 2,80 Mio.Euro       | 3,80 Mio.Euro |
| durchschnittl. Einkaufsbetrag pro Kunde     | 10,80 Euro          | 10,80 Euro    |
| Anteil zahlender Kunden                     | 95,0%               | 95%           |
| Anteil PKW-Kunden                           | 95,0%               | 85%           |
| Öffnungstage pro Jahr                       | 300                 | 300,0         |
| mittlere Öffnungszeit pro Tag               | 12 h                | 12 h          |
| <b>Anzahl Kunden pro Tag</b>                | 910                 | 1.230         |
| <b>Anzahl PKW-Kunden pro Tage</b>           | 860                 | 1.050         |
| <b>Anzahl PKW-Kunden pro Stunde</b>         | 72                  | 88            |
| <b>An- und Abfahrten pro Stunde</b>         | 144                 | 176           |
| <b>mittlere Aufenthaltsdauer der Kunden</b> | 0,5 h               | 0,5 h         |
| <b>benötigte Stellplatzanzahl</b>           | 36                  | 44            |
| Quelle: BBE-Erhebung 2018                   |                     |               |

Der durchschnittliche Einkaufsbetrag pro Kunde ist für Lebensmitteldiscounter (vergleichbar zum bestehenden Lebensmittelmarkt NORMA) mit 10,80 € anzusetzen.<sup>14</sup>

Nur wenige Kunden besuchen die Märkte ohne Kaufabschluss, bei ca. 95% der Kunden ist von einem Kaufabschluss auszugehen. Zukünftig wird der NORMA-Markt auch ein fußläufiges Nahversorgungsumfeld erschließen, woraus sich ein geringerer Pkw-Kundenanteil von ca. 85% im Vergleich zum Bestandsmarkt (95%) ergibt.

In der Verknüpfung aus Umsatzprognose, durchschnittlichem Einkaufsbetrag sowie 300 Öffnungstagen pro Jahr bei 12 Stunden Öffnungszeit<sup>15</sup> lassen sich die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr mit oben stehender Berechnung abschätzen. Mit gleicher Methodik sind Kunden- und Verkehrsfrequenz des Bestands-

<sup>14</sup> Quellen: Handel aktuell Leistungskennziffern für Lebensmittelfilialbetriebe (Discounter) EHI Retail Institute

<sup>15</sup> abgestimmt auf bisherige Öffnungszeit des NORMA-Bestandsmarktes: Mo - Sa 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr

objektes und des Planvorhabens bewertet, in deren Gegenüberstellung ist die zusätzliche Frequenz abzuleiten.

Der bestehende Markt wird täglich von durchschnittlich 910 Kunden besucht, davon kommen 860 Kunden mit dem Pkw. Insgesamt ergeben sich aktuell ca. 72 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 144 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt).

Mit dem Planvorhaben erhöht sich die Zahl der täglichen Kunden auf 1.230. Durchschnittlich ist pro Stunde mit einer um 16 PKW-Kunden höheren Frequenz zu rechnen. Die Zu- und Abfahrten zum Gelände erhöhen sich folglich um 32 Fahrzeugbewegungen.

Die errechneten Durchschnittswerte erhöhen sich als Gesamt-Verkehrsaufkommen noch geringfügig durch Mitarbeiter- und Lieferfahrzeuge.

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 132 Pkw-Kunden pro Stunde im Planvorhaben, dies sind in der Spitzenzeit 24 Pkw-Kunden mehr gegenüber dem Bestandsobjekt.<sup>16</sup>

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. 44 Parkplätzen für das Planvorhaben insgesamt. Zur Spitzenfrequenz ergibt sich folglich ein Bedarf von bis zu 66 Stellplätzen. Zusätzlich zu berücksichtigen sind Mitarbeiter-Parkplätze. Die geplanten 67 Stellplätze decken insofern auch die Spitzenfrequenz ab und tragen zu einer Minimierung des Parksuchverkehrs bei.

---

<sup>16</sup> vgl. HDE: Verteilung der Umsätze im deutschen Einzelhandel auf die Wochentage im Jahr 2013 nach Branchen (in Prozent), unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

#### 9.4. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

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

Nachfolgend ist zu bewerten, ob wettbewerbliche Effekte durch die Verlagerung des Marktes im Standortwettbewerb innerhalb von Osterburg zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Zusammenfassend kann dies ausgeschlossen werden, diese Aussage gründet sich im Einzelnen auf folgende Ergebnisse:

- Mit Blick auf die rückläufige Einwohnerentwicklung der Stadt Osterburg ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Mit der Modernisierung des NORMA-Marktes und Schaffung eines zukunftsfähigen Marktkonzeptes wird einer Qualifizierung der Nahversorgung Folge geleistet.
- Aktuell ist im nördlichen Kernstadtgebiet kein Nahversorgungsstandort vorhanden. Der Verlagerungsstandort des Planvorhabens stellt für die Bewohner dieses Gebietes eine deutliche Verbesserung in der Nahversorgung dar. Mit den geplanten ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetrieben am Standort ist dort zukünftig eine umfassende Nahversorgung gegeben, die auch in den Ortsteil Krumke und Teile der Gemeinde Altmärkische Höhe ausstrahlt.
- Im abgegrenzten faktischen zentralen Versorgungsbereich ist als Systemwettbewerber ein NP-Discount vorhanden, darüber hinaus zählen zu den projektrelevanten Anbietern der Innenstadt Osterburg auch der Drogeriemarkt ROSSMANN sowie Lebensmittelhandwerksgeschäfte und eine Zoohandlung. Diese Anbieter übernehmen aktuell auch eine Versorgungsfunktion für das nördliche Kernstadtgebiet, das durch Ansiedlung des NORMA-Marktes einen wohnungsnahen Nahversorgungsstandort erhält. Entsprechend schlägt sich das Planvorhaben in einer Umverteilungsquote von 5% (300 T€) gegenüber den Anbietern nieder, woraus jedoch keine existenziellen Wirkungen für diese abgeleitet werden können. Folglich ergeben sich auch keine städtebaulich relevanten Auswirkungen für den faktischen zentralen Versorgungsbereich.
- Ebenso können schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die weiteren Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet, darunter die Standorte der Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount, ALDI, LIDL, EDEKA und NP-Discount, ausgeschlossen werden. Die Umverteilungsquoten bleiben mit maximal 5% (LIDL) auf einem verträglichen Niveau. In absoluter Größenordnung ergeben sich für den E-Center in der Bismarker Straße mit 320 T€ (3%) die höchsten Umsatzverluste, woraus sich jedoch keine existenziellen Wirkungen für den Anbieter ableiten lassen.
- Auf Grund der veralteten Immobilie am Bestandsstandort, des geringen Bevölkerungspotenzials im Umfeld des Standortes und dem begrenzten Marktpotenzial im Einzugsgebiet ist nicht von einer Nachfolgenutzung durch Lebensmitteleinzelhandel am aktuellen Standort in der Ballerstedter Straße auszugehen. Eine Umnutzung im Einzelhandelsbereich sollte vermeiden werden, folglich ergeben sich Potenziale für eine sinnvolle Nachnutzung als Gewerbestandort.

## 9.5. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird der Hansestadt Osterburg die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen, letztere leitet sich insbesondere aus den räumlichen Gegebenheiten im regionalen Umfeld der Stadt Osterburg und der für die Bevölkerung defizitären Erreichbarkeit eines Mittelzentrums ab. Die mittelzentrale Funktion wirkt sich entsprechend auf die Flächenausweisung für Einzelhandelsbetriebe aus.

Gemäß dem Ziel 46 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel den Mittel- und Oberzentren vorbehalten. Das Ziel 52 des Landesentwicklungsplanes weitet diese Zulässigkeit jedoch auch auf Grundzentren aus, soweit die großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung erwarten lassen. Das Verlagerungsvorhaben mit dem NORMA-Markt und ergänzendem Lebensmittelhandwerk am Standort weist in besonderem Maße einen Verkaufsflächenschwerpunkt in den Sortimenten der Nahrungs- und Genussmittel auf. Das Angebotskonzept des Marktes umfasst einen Flächenanteil der Non-Food II-Sortimente unterhalb von 10%.

In den vorangegangenen Abschnitten konnte dargelegt werden, dass mit dem Verlagerungsvorhaben eine Stärkung und Sicherung der Nahversorgungsstrukturen im Zentralen Ort (siehe Abschnitt 4) der Hansestadt Osterburg einhergeht. Existenzielle Wirkungen auf die Anbieter im abgegrenzten faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Osterburg konnten ausgeschlossen werden.

Der Einzugsbereich des Vorhabenstandortes stellt vorrangig auf das Stadtgebiet von Osterburg ab, schließt innerhalb der Zonen des erweiterten Einzugsgebietes jedoch auch angrenzende Gemeinden ein. Dem Ziel 47, wonach dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprochen werden muss, wird somit Folge geleistet. In seiner Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt Osterburg auch teilweise Versorgungsfunktionen für einen über die Stadtgrenzen hinausgehenden Verflechtungsbereich.

Der Vorhabenstandort befindet sich in Randlage zum Siedlungsbereich der Osterburger Kernstadt, eine gute Erreichbarkeit ist über die Krumker Straße gegeben, die auch einen straßenbegleitenden Rad- und Fußweg aufweist. Insgesamt 67 Parkplätze sollen zukünftig die Aufnahme des ruhenden Verkehrs sicherstellen. Aufgrund der Gegebenheit, dass der NORMA-Markt am Planstandort zukünftig auch ein wohnungsnahes Versorgungsumfeld erschließen kann, wird der *„Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehr“* nur in begrenztem Maße zunehmen und *„zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen“*<sup>17</sup>.

Das Verlagerungsvorhaben trägt zur Stärkung der Versorgungsstrukturen im Zentralen Ort von Osterburg bei. Der Planstandort weist im Vergleich mit dem Standort des Bestandsmarktes eine wesentlich bessere städtebauliche Einbindung in das Stadtgebiet von Osterburg auf. Insgesamt werden die Ziele des Landesentwicklungsplans untersetzt, so dass das Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan kompatibel ist.

<sup>17</sup> 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 Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes an die Krumker Straße in der Hansestadt Osterburg keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Verlagerungsstandort ist im nördlichen Kernstadtbereich und gemäß dem Regionalplan Altmark im Zentralen Ort des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Hansestadt Osterburg gelegen. Die im Zuge der Neuansiedlung geplante Verkaufsflächenerweiterung zielt auf eine Modernisierung des Marktes ab und soll eine großzügigere Warenpräsentation und eine verbesserte Kundenführung sowie eine Anpassung an moderne, marktfähige Konzepte ermöglichen. Das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetriebe bleibt unverändert primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90% einnehmen werden.
- Es entsteht ein neuer Nahversorgungsstandort im nördlichen Kernstadtgebiet, das aktuell eine Unterversorgung in der wohnungsnahen Nahversorgung aufweist. Der Planstandort kann ein eigenständiges Nahversorgungsumfeld erschließen und übernimmt zudem wohnungsnah Versorgungsfunktionen für das gesamte Osterburger Stadtgebiet und angrenzende Gemeinden.
- Die Altstadt von Osterburg wurde als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert, innerhalb der Abgrenzung befinden sich auch ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt. Schädliche Auswirkungen auf die projektrelevanten Anbieter im faktischen zentralen Versorgungsbereich konnten ausgeschlossen werden.
- Auch für die weiteren projektrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet, zu denen im Schwerpunkt die weiteren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt von Osterburg zählen, konnten aus den ermittelten Umverteilungsquoten keine existenziellen Wirkungen abgeleitet werden.
- Eine Nachnutzung durch Lebensmitteleinzelhandel in der Bestandsimmobilie des Lebensmittelmarktes in der Ballerstedter Straße kann sowohl aus objektseitigen als auch aus Standortgründen ausgeschlossen werden.
- Das Vorhaben ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt kompatibel, der Standort befindet sich im Zentralen Ort der Stadt Havelberg und entspricht der Versorgungsfunktion des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion. Zudem wird eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

**Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Verlagerungsvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Hansestadt Osterburg einordnet und zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.**



## Auswirkungsanalyse - Standortverlagerung NORMA, Krumker Straße in Osterburg (Altmark)

---

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. Ute Menrath  
Projektleitung

Leipzig, 11. September 2018

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

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 - 13 %.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke)
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

**SB-Markt:**

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

**Supermarkt:**

- Ca. 400 bis 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

**Verbrauchermarkt:**

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>.
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.

**SB-Warenhaus:**

- Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>.
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarktagglomeration