

Gutachterliche Einschätzung verträglicher Verkaufsflächen und Sortimente

**im Rahmen einer angedachten Etablierung eines
großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers
am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau**

– Endbericht–

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger
Dr. rer. nat. Fabian Schubert

Leipzig, 20.01.2016

im Auftrag der

Edeka-MIHA Immobilien Service GmbH

Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Anlass und Untersuchungsziel	1
2 Methodik	3
3 Projektdaten	7
3.1 Vorhabenstandort	7
3.2 Planvorhaben	10
4 Markt- und Standortanalyse	16
4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete/des Untersuchungsraumes	16
4.2 Angebotsanalyse	19
4.3 Nachfrageanalyse	20
4.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	21
4.5 Zusammenfassende Bewertung der angebots- bzw. nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	25
5 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Umwidmungs- und Erweiterungsvorhabens	27
5.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	27
5.2 Einordnung des Umwidmungs- und Erweiterungsvorhabens in das Zentrenkonzept/den Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau	33
5.3 Einordnung des Vorhabens in den LEP Sachsen-Anhalt 2010	35
6 Zusammenfassung und Empfehlungen	37
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	I

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
A. d. V.	Anmerkung des Verfassers
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	dass heißt
ebd.	ebenda
etc.	et cetera
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
Hrsg.	Herausgeber
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im eigentlichen Sinn
i. H. v.	in Höhe von
i. S. v.	im Sinne von
km	Kilometer
KW	Kalenderwoche
L	Landesstraße
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
o. g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
sog.	sogenannt
U	Umsatz
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

1 Anlass und Untersuchungsziel

Die Firma Edeka plant den Niedrig-Preis (NP) Lebensmitteldiscounter am Standort Heidestraße/Südstraße in Dessau-Roßlau zu erweitern und in einen Edeka Vollsortimenter umzuwidmen. Der Standortbereich, in dem das Vorhaben angesiedelt werden soll, ist im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen. Die diesbezügliche Ausgangslage und die Zielstellungen werden in der Angebotsaufforderung bzw. Aufgabenbeschreibung der Stadt Dessau-Roßlau deutlich gemacht. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere die Zielstellung des Zentrenkonzepts das aktuell wenig ausgeprägte Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße in seiner Entwicklung zu stabilisieren. Geschehen soll dies durch die Arrondierung und Ergänzung der Angebotsstrukturen. Hier fügt sich das Vorhaben in die konzeptionellen Zielstellungen der Kommune weitestgehend ein, wobei die Verkaufsflächengröße jedoch hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die nahegelegenen Nahversorgungsstandorte zu prüfen ist. Letztendlich sollen Schwellenwerte definiert werden, bei deren Einhaltung nur eine unwesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse gilt es gemäß der aktuellen städtebaurechtlichen und raumordnerischen Vorgaben zu überprüfen,

- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind,
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Grundsätzen und Zielstellungen des LEP Sachsen-Anhalt gegeben ist und
- ob bzw. inwiefern eine Kongruenz mit dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau gegeben ist.

Um einen konkreten, verträglichen Verkaufsflächenrahmen des geplanten Vorhabens zu erhalten, wird eine Ableitung anhand verschiedener Größenklassen mit Auswirkungsbetrachtung als zielführend erachtet. Dieser Ansatz ist in der betrachteten Fallkonstellation abzuwandeln, da eine allein auf Größenverhältnissen basierende Ableitung der vom Investor verfolgten größten, auf dem Areal zu realisierenden Supermarktvariante nicht angebracht erscheint. Es ist bei der nachfolgenden Prüfung eines Edeka Vollsortimenters mit rd. 1.500 m² GVKF¹ jedoch davon auszugehen, dass eine Abwärtskompatibilität hinsichtlich der Auswirkungen auf kleinere Projektvarianten gegeben ist.

¹ Vom Investor wird eine Gesamtfläche von 1.550 m² avisiert. Davon entfallen 100 m² auf einen Backshop im Eingangsbereich der Funktionseinheit. Da laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche zählen werden 50 m² der genannten Fläche des Bäckers (100 m²) nicht als Verkaufsfläche in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens soll ferner eine szenarienbasierte Betrachtung des gegenwärtigen Status-quo unter Berücksichtigung der künftigen Schließung der gegenüber des Standorts gelegenen Schwimmhalle erfolgen und entsprechend differenzierte Empfehlungen formuliert werden. Die demographischen Entwicklungsperspektiven Dessau-Roßlaus sollen ebenfalls besondere Berücksichtigung finden.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse erhält die Stadt Dessau-Roßlau eine Bewertung der Verträglichkeit des Planungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, gemäß LEP Sachsen-Anhalt sowie im Sinne des Zentrenkonzepts der Stadt Dessau-Roßlau.

eingestellt. Dessen ungeachtet fließt der Gesamtumsatz des Vorhabens in die Umsatzberechnungen ein. Diese Darstellung erfolgt, um eine stringente Bilanzierung der VKF-Summen zu erhalten.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Untersuchungsrelevant im Sinne des Vorhabens sind folgende Warengruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Backwaren und Fleischwaren)

Die Auswirkungen weiterer Randsortimente werden absatzwirtschaftlich sehr gering eingestuft bzw. kaum nachweisbar sein und aus gutachterlicher Sicht keine Relevanz entfalten. Eine entsprechende absatzwirtschaftliche Berechnung der durch das Vorhaben ausgelösten Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren und städtebauliche Einordnung von diesen erfolgt daher nicht.

Die Gesamtverkaufsflächen sowie sortimentsspezifische Flächen wurden für die Angebotsanalyse im Juni 2015 von Stadt + Handel durch Vor-Ort-Begehungen erfasst. In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle Betriebe mit untersuchungsrelevanten Sortimenten detailliert aufgenommen. In anderen Lagebereichen wurden lediglich strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 400 m² aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt.

Umsatzschätzung Bestandsumsatz

Aufbauend auf die Erhebung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung für die einzelnen Betriebe und Sortimente der Bestandsstrukturen.

Basis für die Umsatzschätzung bilden branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel), Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen, laufende Auswertung von Fachliteratur sowie die Berücksichtigung der konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort. Um mögliche Abweichungen von branchenspezifischen Kennziffern von der konkreten örtlichen Situation bewerten zu können, ist die tatsächliche Betriebsbegehung und die sortimentsspezifische Aufteilung der Verkaufsfläche unabdingbar.

Bei allen nachfolgend dargestellten Umsatzangaben handelt es sich um Bruttoumsätze per anno.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis für die Nachfrageanalyse bilden sortimentsspezifische, postleitzahlbezogene IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 sowie von der Stadt Dessau-Roßlau veröffentlichte Einwohnerzahlen (Stichtag 31.05.2015).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage für das Verträglichkeitsgutachten wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche des Zentrenkonzepts der Stadt Dessau-Roßlau verwendet. Für die zentralen Versorgungsbereiche erfolgt eine dezidierte städtebauliche Analyse. Die Innenstadt sowie die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und der landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben. Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können.² Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Umwidmung und Erweiterung neu strukturierten Betriebes, abzüglich seines Bestandsumsatzes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des verlagerten, neu strukturierten und erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein bedeutender Analyseschritt der Verträglichkeitsanalyse. Er lässt erkennen von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum des Vorhabens zulässt.

Als zentrale Eingangsgröße dient das Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) des Vorhabens. Hierzu werden für das Vorhaben plausible zu erwartende Umsatzwerte im Sinne eines worst-case Ansatzes in die Berechnung eingestellt. Ein wesentlicher Schritt, der den Modellberechnungen vorangeht, ist die Abgrenzung des Untersuchungsraums. Dessen Ableitung erfolgt durch intensive Analyse der Wettbewerbsstrukturen sowie durch die Auswertung entsprechender Angaben aus dem vorliegenden Datenmaterial.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens auch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, d. h. die erhobenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen.

² Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Berücksichtigt werden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung zudem die Gesamtattraktivität der erhobenen Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort sowie Kopplungswirkungen und die Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Darüber hinaus findet der Umstand Berücksichtigung, dass neben der Verkaufsflächenerweiterung auch eine Umwidmung des Lebensmitteldiscounters NP zu dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka erfolgt, mit welcher signifikante Veränderungen hinsichtlich der Breite und Tiefe des Angebots/der Sortimente einhergehen.

Hinsichtlich der Wettbewerbsrelevanz spielt das Kriterium der Systemähnlichkeit/bzw. -gleichheit eine maßgebliche Rolle. Grundlage dafür ist die Annahme, dass sich die strukturprägenden Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel in der wirtschaftlichen und sozialen Realität in verschiedene Betriebstypen mit verschiedenen typischen Merkmalsausprägungen differenzieren lassen. Für das vorliegende Gutachten werden, soweit vorhanden, drei Gruppen differenziert:

- **Lebensmitteldiscounter:** Wird durch eine einfache Ladenausstattung und platzsparende Präsentation der Waren geprägt. Das Angebot ist auf vergleichsweise wenige Artikel beschränkt, auf den Massenbedarf ausgerichtet und wird preisaggressiv angeboten. Die übliche Größenordnung der Betriebseinheiten liegt in der Regel zwischen 400 und 1.300 m² VKF.
- **Supermarkt:** Der Supermarkt ist durch ein breites und tiefes Warensortiment gekennzeichnet, wobei der Anteil der Non-Food Sortimente im Vergleich zum Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus eine deutlich untergeordnete Rolle spielt. Im Zuge der Weiterentwicklung des Betriebstypus hat sich eine sukzessive Vergrößerung der entwickelten Marktgrößen ergeben, so stieg die nachgefragte Mindestverkaufsflächengröße von ehemals rd. 1.000 m² auf aktuell regelmäßig rd. 1.500 m².
- **Verbrauchermärkte/ SB Warenhäuser:** Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser werden im vorliegenden Gutachten aggregiert. Bei beiden Betriebstypen handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs anbieten, die erforderliche Mindesteinwohnerzahl im Einzugsbereich eines Verbrauchermarktes/ SB Warenhaus ist stark von den Verhältnissen vor Ort und den jeweiligen Betreibern abhängig; sie liegt im Bundesdurchschnitt in der Regel bei rd. 15.000 Einwohner. Die Verkaufsflächenanteile der Non-Food Sortimente liegt dabei zumeist deutlich über 10 %.

Entsprechend der Lebensstile, Lebenslagen, der Einkommenssituation und der Konsummotive der Verbraucher sowie der Verfügbarkeit von Transportmitteln, haben sich spezifische Muster einer fokussierten bzw. kombinierenden Nutzung einzelner Betriebstypen herausgebildet. Entsprechend einer impliziten Berücksichtigung der Betriebstypendifferenzierung bei der Wahl des Lebensmittelanbieters durch den Verbraucher, vollziehen sich demnach

wesentliche Konkurrenzbeziehungen insbesondere zwischen systemähnlichen Lebensmittelanbietern.

Diese Kennwerte werden jeweils nach Standorten aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die strukturprägenden Angebotsstandorte im Untersuchungsraum dargestellt sowie mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst-case.

3 Projektdaten

Die Firma EDEKA plant am Standortbereich Heidestraße/Südstraße in Dessau-Süd einen Lebensmittelvollsortimenter zu etablieren. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung des bestehenden NP Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² bei gleichzeitiger Umwidmung in einen Edeka Vollsortimenter.

3.1 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort liegt in der Heidestraße/Südstraße im südlichen Stadtgebiet Dessaus (Stadtbezirk 04 Süd). Der Standortbereich um den Mikrostandort des Vorhabens an der Heidestraße liegt in städtebaulich integrierter Lage und ist im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau sowie im Bebauungsplan Nr. 216 als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum „D – Heidestraße/Südstraße“) ausgewiesen. Die Bus- und Straßenbahnhaltestellen „Dessau Schwimmhalle“ und „Damaschkestraße/Südschwimmhalle“ gewährleisten eine sehr gute Anbindung des Standorts an das ÖPNV-Netz. Zudem ist der Standort über die Heidestraße gut mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen.

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich „Heidestraße/Südstraße“ und Vorhabenstandort



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2015; Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau.

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums beschränkt sich v. a. auf die Stadtbezirke Süd und Teile der Siedlung Törten. Hinsichtlich des Angebots ist dabei mit den neun im Nahversorgungszentrum befindlichen Betrieben eine klare Ausrichtung auf den kurzfristigen Sortimentsbereich zu erkennen. Der Standortbereich übernimmt somit vor allem eine Grundversorgungsfunktion für die umgebenden Siedlungsbereiche, wobei diese aufgrund der betriebstypologischen Ausrichtung und der Dimensionierung des einzigen Magnetbetriebs NP mit einer eingeschränkten Angebotsvielfalt einher geht. Die übrigen kleinen Anbieter (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke) ergänzen überwiegend das Angebot des Lebensmitteldiscounters.

Hinsichtlich der zentrenergänzenden Funktionen weist das Nahversorgungszentrum eine eher geringe Diversifizierung auf. Die beiden einzigen Einrichtungen, die eine gewisse Ausstrahlung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu entwickeln vermögen, sind ein Ärztehaus sowie eine Volksschwimmhalle, die jedoch aufgrund notwendiger Modernisierungsmaßnahmen und gemäß kommunaler Planungen keine dauerhafte Zukunftsperspektive am Standort hat.

Durch die teilweise nur geringen städtebaulich-funktionalen Verbindungen zwischen den Teilräumen des Zentrums bzw. den Nutzungen ist das Zentrum für die Kunden als solches kaum wahrnehmbar. Dies wird durch städtebauliche Barrieren, mangelnde Blickbeziehungen und die Ausrichtung der Gebäude zueinander (Rückseitenproblematik) begünstigt. Gegenwärtig erfüllt das Nahversorgungszentrum hinsichtlich der Anzahl der Nutzungen und deren Diversifizierung nur bedingt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, jedoch ist in Form des Areals der Volksschwimmhalle sowie der angrenzenden Bereiche perspektivisch eine Potenzialfläche zur Entwicklung weiterer Einzelhandelsnutzungen verfügbar. Limitierend wirkt hier jedoch, dass eine städtebaulich-funktionale Verbindung der westlichen mit den östlichen Teilen des zentralen Versorgungsbereichs durch die ausgeprägte Trennwirkung der Heidestraße mit ihrem offenen Gleisbett erschwert wird. Als positiver Aspekt ist jedoch die zentrale Lage im Stadtteil hervorzuheben. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums wird zudem durch die Nähe zum Gewerbestandort Mitte/Mannheimer Straße, dessen Einzelhandelsentwicklungen im Nahversorgungssegment zu signifikanten Wechselwirkungen mit dem Standort führen dürfen, beeinflusst.

Abbildung 2: Vorhabenstandort mit Bestandsgebäude an der Heidestraße/Südstraße



Quelle: Eigene Aufnahme Stadt + Handel 06/2015.

3.2 Planvorhaben

Die zukünftige Verkaufsflächenausprägung des Lebensmittelvollsortimenters EDEKA stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 1: Flächenprogramm des Umwidmungs- und Erweiterungsvorhabens Edeka und Bäcker

Sortiment	VKF Bestand Niedrig-Preis		VKF Erweiterung in m²	VKF Vorhaben Edeka	
	in m²	in %		in m²	in %
Discounter/Vollsortimenter					
Nahrungs- und Genussmittel*	552	80	+ 548	1.100	76
Drogeriewaren	67	10	+ 133	200	14
Sonstige Sortimente	66	10	+ 84	150	10
Gesamt **	685	100	+ 765	1.450	100
Bäckerei					
Nahrungs- und Genussmittel	20	100	+ 30	50³	100
Fleischerei					
Nahrungs- und Genussmittel	20	100	- 20	0	0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Angaben des Vorhabenträgers sowie Eigene Erhebungen 6/2015;* inkl. Getränke; ** Abweichungen entstehen rundungsbedingt.

Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich einerseits um üblicherweise nahversorgungsrelevante Nebensortimente (zoologischer Bedarf, Zeitschriften) und andererseits in einem nicht unerheblichen Umfang um weitere, z. T. auch zentrenrelevante Randsortimente.

Nach Tabelle 1 ergibt sich für die vorrangig untersuchungsrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel **nach Umnutzung und Erweiterung** eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.100 m² für das Gesamtvorhaben (zzgl. +30 m² Bäckerei; abzgl. 20 m² Fleischerei).

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Dessau-Roßlau können Flächenproduktivitäten sowohl für den Bestand als auch für das Vorhaben abgeleitet werden. Zudem werden die folgenden Faktoren berücksichtigt:

³ Bei den 100 m² Fläche der Bäckerei ist entsprechend der marktüblichen Aufteilung anzunehmen, dass voraussichtlich maximal rd. 50 m² auf die Verkaufstheke und rd. 50 m² auf einen zugeordneten Gastronomiebereich entfallen. Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend zählen 50 m² der genannten Fläche des Bäckers (100 m²) nicht als Verkaufsfläche und werden nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt. Dessen ungeachtet fließt der Gesamtumsatz des Vorhabens in die Umsatzberechnungen ein. Diese Darstellung erfolgt, um eine stringente Bilanzierung der VKF-Summen zu erhalten.

- Durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmittelmarkt 2013 nach handelsdaten.de: 4.790 Euro/ m² VKF⁴ (Bundesweiter Durchschnittswert sämtlicher Betriebstypen im Lebensmittelsortiment. Darunter auch Discounter, SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte, welche im Schnitt überwiegend höhere Flächenproduktivität aufweisen als Supermärkte.);
- Durchschnittliche Flächenproduktivität Niedrig-Preis (NP) 2013 nach Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015: 3.150 Euro/ m² VKF⁵;
- Durchschnittliche Flächenproduktivität Edeka-aktiv/Edeka-neukauf 2013 nach Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015: 4.268 Euro/ m² VKF⁵;
- ein unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegendes Kaufkraftniveau in Dessau-Roßlau (91,5 % des Bundesdurchschnitts);
- geringe Ausprägung der Wettbewerbsstrukturen systemgleicher Anbieter bezüglich des Edeka Lebensmittelvollsortimenters im nahen Umfeld;
- ein ausgeprägtes Konkurrenzgefüge im nahen Umfeld im Lebensmitteldiscountsegment;
- eine sehr gute ÖPNV- und MIV-Anbindung;
- eine Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich (700 m-Radius) von 4.110 Einwohnern⁶.
- eine gewisse Standortgunst, welche aus den Synergieeffekten mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben des Nahversorgungszentrums resultiert;
- Die Lage des Vorhabenstandorts in einem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum, das aufgrund einer unterdurchschnittlichen Anzahl einzelhandelsbezogener Nutzungen bzw. einer geringen Diversifizierung dieser eine nur überwiegend lokal begrenzte Ausstrahlung besitzt und dementsprechend mit nur geringen Kopplungseffekten zu rechnen ist.

Für die **Bestandsbetriebe** werden unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen folgende durchschnittliche **Flächenproduktivitäten** angenommen:

- Niedrig-Preis Lebensmitteldiscounter: 2.900 Euro/ m² Verkaufsfläche p.a.
- Bäckerei: 9.100 Euro/ m² Verkaufsfläche p.a.
- Fleischerei 8.500 Euro/ m² Verkaufsfläche p.a.

⁴ Quelle: handelsdaten.de: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2013 (ohne Angabe brutto/ netto), Veröffentlichungsdatum Mai 2014 durch EHI Retail Institute, Köln.

⁵ Hahn Gruppe 2014

⁶ Stadt Dessau-Roßlau (2015): Einwohner nach Stadtbezirken (Stichtag 31.05.2015).

Durch die vorgesehene Umwidmung des Lebensmitteldiscounters zu einem Lebensmittelvollsortimenter sowie die Verkaufsflächenerweiterungen wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Vorhabens kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivitäten berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens⁷ unter Berücksichtigung der Erweiterung um rd. 765 m² Verkaufsfläche (Bäckerei +30 m²; Fleischerei – 20 m²).

- Durch die Umwidmung des Soft-/Markendiscounters NP zu einem Vollsortimenter Edeka findet eine Veränderung der Sortimentsstrukturen, eine Steigerung der Artikelanzahl sowie eine qualitative Verbesserung des Angebots statt.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht;
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterungen zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird;
- Die Umwidmung und Erweiterung lässt eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Vorhabens erwarten, zumal der Anbieter nach der Erweiterung sowie der Umwidmung der drittgrößte Vollsortimenter (Nach dem geplanten Rewe Markt im ZVB Leipziger Tor sowie dem Kaufland im Gewerbegebiet Mitte/Mannheimer Straße) im Untersuchungsraum sein wird;
- am 08.07.2015 wurde eine Ausnahme von der Veränderungssperre für die Umgestaltung der Wagner Passage (ZVB Leipziger Tor) erteilt. Der Bauherr plant nach Angaben der Stadt Dessau-Roßlau die Ansiedlung eines Rewe Vollsortimenters sowie eines Drogeriefachmarktes. Somit wäre im Untersuchungsgebiet ein weiterer systemgleicher Betreiber vorhanden.
- Im Gegensatz zum Standort Leipziger Tor bestehen am Vorhabenstandort keine unmittelbaren Kopplungsmöglichkeiten mit einem Drogeriefachmarkt bzw. einem Lebensmitteldiscounter.

⁷ Eine kumulative Betrachtung der Vorhaben am Standort Heidestraße/Südstraße (Edeka) sowie am Standort Leipziger Tor (Rewe, Drogeriefachmarkt) erscheint im Rahmen der „Gutachterlichen Einschätzung vertraglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße/Südstraße“ nicht zielführend, da die Vorhaben rd. 2 km entfernt voneinander liegen und nur in Teilbereichen überschneidende Einzugsgebiete aufweisen (vgl. Kap. 4.1). Um die geplanten Vorhaben (Rewe-Vollsortimenter, Drogeriefachmarkt) dennoch einzubeziehen, werden diese im vorliegenden Gutachten wie Bestandsbetriebe behandelt. Die insbesondere durch die Ansiedlung des Rewe Marktes bedingten Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel werden im Rahmen der Einordnung städtebaulichen Auswirkungen nachfolgend verbal argumentativ berücksichtigt.

- Nach der Kommunalen Bürgerumfrage 2013 der Stadt Dessau-Roßlau bevorzugen rd. 55 % der im Stadtbezirk Süd Befragten den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt zum Lebensmitteleinkauf. Zudem suchen rd. 20 % der Befragten zum Einkauf im bevorzugten Lebensmittelgeschäft einen anderen Stadtbezirk auf (insbesondere Gewerbegebiet Mitte). Es besteht im Stadtbezirk also ein nicht unerhebliches Kaufkraftpotenzial im Vollsortimentsbereich, das aktuell aus dem Bezirk auch in nicht integrierte Lagen abfließt und durch den Edeka-Vollsortimenter gebunden werden könnte;
- Der neue Standort entspricht einer städtebaulich integrierte Lage und weist eine Kopplung mit den anderen kleineren Einzelhandelsbetrieben und den vereinzelt Dienstleistungsangeboten des Nahversorgungszentrums sowie mit den naheliegenden Lebensmitteldiscountern auf;

Die Abwägung der sich verändernden Rahmenbedingungen durch die Umwidmung und die Erweiterung lassen sowohl auf verbesserte (beispielsweise bezüglich der höheren Attraktivität des Lebensmittelvollsortimenters gegenüber dem Lebensmitteldiscounter) als auch auf leicht verschlechterte Rahmenbedingungen (Vorhaben am Standort Leipziger Tor) schließen. Unter Beachtung dieser dargelegten Rahmenbedingungen werden folgende Flächenproduktivitäten in einer moderaten bis leicht erhöhten Spannweite für das Erweiterungsvorhaben in den in Rede stehenden Verkaufsflächengrößenordnungen hergeleitet:

- Edeka Vollsortimenter: 3.600 – 3.800 Euro/ m² Verkaufsfläche p.a.
- Bäckerei: 7.000 – 8.000 Euro/ m² Verkaufsfläche p.a.

Hieraus ergibt sich für den Vollsortimenter (ohne Bäcker) ein Umsatz von rd. 5,1 – 5,4 Mio. Euro im Jahr bzw. für das Gesamtvorhaben⁸ (inkl. Bäcker) in Höhe von rd. 5,4 – 5,8 Mio. Euro per anno. Hiervon entfallen rd. 4,2 – 4,5 Mio. Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auf die übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen rd. 0,7 – 0,8 Mio. Euro und in den sonstigen Randsortimenten wird entsprechend der Annahmen ein Umsatz von rd. 0,5 – 0,6 Mio. Euro generiert. Dieser verteilt sich auf eine Vielzahl von Sortimenten, so dass wesentliche absatzwirtschaftliche oder gar städtebaulich negative Auswirkungen in diesen Warengruppen nicht zu erwarten sind.

⁸ Unter Anwendung des Nahversorgungsprüfschemas – Schema zur ersten Einschätzung, ob ein Lebensmittelmarkt vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt – wird ersichtlich, dass der geplante Edeka Vollsortimenter nicht nur Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich übernimmt. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht relevant, da der Vorhabenstandort in dem von der Stadt Dessau-Roßlau ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Heidestraße/Südstraße“ liegt, welcher auch eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus übernehmen und künftig weiter als Nahversorgungszentrum mit zeitgemäßem, wirtschaftlich tragfähigem und kompaktem Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit einer neuen Versorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet profiliert werden soll (vgl. Stadt Dessau-Roßlau 2009: S. 122; Stadt Dessau-Roßlau 2013, S. 19 f.).

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den prognostizierten Umsatz für das Gesamtvorhaben vor und nach der Umwidmung/Erweiterung in Spannweiten (moderate case und worst case).

Tabelle 2: Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Vorhaben in Mio. Euro p. a.)

Sortimentsgruppe	NP/Edeka		Umsatzdifferenz*
	Umsatz in Bestand	Umsatzprognose	
NP/Edeka			
Nahrungs- und Genussmittel	1,6	3,9 – 4,1	+ 2,3 – 2,5
Drogeriewaren, weitere nahversorgungsrelevante Sortimente	0,2	0,7 – 0,8	+ 0,5 – 0,6
Sonstige Sortimente (teilweise zentrenrelevant)	0,2	0,5 – 0,6	+ 0,3 – 0,4
Gesamt *	2,0	5,1 – 5,4	+ 3,1 – 3,4
Bäckerei			
Nahrungs- und Genussmittel	0,2	0,3 – 0,4	+ 0,1 – 0,2
Fleischerei			
Nahrungs- und Genussmittel	0,2	–	- 0,2

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzprognose: laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Der durch die Umwidmung und Erweiterung zusätzlich generierte Umsatz beträgt somit in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel für das Vorhaben (ohne Bäcker) rd. 2,3 – 2,5 Mio. Euro, für Drogeriewaren rd. 0,5 – 0,6 Mio. Euro und in den sonstigen Sortimenten rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro. Dieser zusätzliche Umsatz entstammt nicht vollständig dem Untersuchungsraum. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsgünstigen Lage zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird aufgrund der relativ verkehrsgünstigen Lage mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden rd. 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs (+ 217 m² VKF bzw. rd. 0,8 – 1,0 Mio. Euro) in den weiteren nahversorgungsrelevanten und sonstigen Sortimenten, verteilt sich auf mehrere einzelne Sortimente, so dass von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen nicht auszugehen ist. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend be-

trachtet. Die marginale Veränderung der Bäckerei⁹ um eine Verkaufsfläche von + 30 m², und der dadurch voraussichtlich zusätzliche generierte Umsatzanteil von weniger als 0,1 – 0,2 Mio. Euro wird sich überwiegend in der Verteilung auf die anderen Bäckereien im Untersuchungsraum niederschlagen. Aufgrund dieses geringen umzuverteilenden Anteils und der Annahme, dass dieser auf weitere Bäckereien fallen wird, fließt er nicht in die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ein.

⁹ Bei den 100 m² Fläche der Bäckerei ist entsprechend der marktüblichen Aufteilung anzunehmen, dass voraussichtlich maximal rd. 50 m² auf die Verkaufstheke und rd. 50 m² auf einen zugeordneten Gastronomiebereich entfallen. Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend zählen 50 m² der genannten Fläche des Bäckers (100 m²) nicht als Verkaufsfläche und werden nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt. Dessen ungeachtet fließt der Gesamtumsatz des Vorhabens in die Umsatzberechnungen ein. Diese Darstellung erfolgt, um eine stringente Bilanzierung der VKF-Summen zu erhalten.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt wird der Untersuchungsraum abgeleitet, dessen Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete/des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt durch intensive Analyse der Wettbewerbsstrukturen sowie die Auswertung entsprechender Angaben aus dem vorliegenden Datenmaterial.

Einzugsgebiet

Für die Ableitung des perspektivischen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraums¹⁰ werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens (Vollsortimenter) sowie v. a. die Standorte systemähnlicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt¹¹. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Das Kerneinzugsgebiet des Umwidmungs- und Erweiterungsvorhabens deckt sich im Wesentlichen mit dem fußläufigen Nahbereich (etwa 700 m-Radius) bzw. einem etwas darüber hinaus reichenden erweiterten Nahbereich bis rd. 1.200 m Entfernung und beinhaltet somit einen Großteil des Stadtbezirks Süd (04). Der zentrale Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße wird von dem Kerneinzugsgebiet vollständig umschlossen. Das festgelegte Kerneinzugsgebiet begründet sich aufgrund der städtebaulichen und räumlichen Barrieren wie der Bundesstraße B185 im Norden und der Abtrennung durch die Eisenbahntrasse im Westen. Neben dem Bestandsbetrieb bzw. dem Vorhaben befinden sich keine weiteren strukturprägenden Anbieter und neben dem zentralen Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße, in welchem das Vorhaben liegt, auch keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Kerneinzugsgebiet.

Das Naheinzugsgebiet umfasst den restlichen Bereich des Stadtbezirks Süd (04), den nördlichen Teil des Stadtbezirks Törten (06) sowie einen Teil des Stadtbezirks Innerstädtischer Bereich Süd (03). Aus dem Naheinzugsgebiet lässt sich der Vorhabenstandort überwiegend nicht mehr fußläufig erreichen. Zudem finden sich zum Teil andere, systemähnliche Betriebe in kürzerer Entfernung (Discounter in den Stadtbezirken Süd, Törten, Haideburg).

¹⁰ Der Untersuchungsraum ist weiträumiger als das direkte Einzugsgebiet des Vorhabens zu fassen. Somit werden auch Bestandsstrukturen, welche z. T. außerhalb des originären Einzugsgebietes des Vorhabens liegen, aufgrund der Überschneidungen der Einzugsgebiete berücksichtigt.

¹¹ Mit beachtet wird hierbei, dass das Einzugsgebiet durch das geplante Vorhaben am Standort Leipziger Tor (Rewe und Drogeriefachmarkt) nach Norden eine Begrenzung erfährt.

Das weitere Einzugsgebiet umschließt den Stadtbezirk Haideburg (05), den südlichen Bereich des Stadtbezirks Törten (06), einen Teil des Stadtbezirks Innerstädtischer Bereich Süd (03) sowie den nördlichen Teil des Stadtbezirks West (13). Bedingt durch die geplante Ansiedlung des systemgleichen Wettbewerbers Rewe am Standort Leipziger Tor wird die Ausdehnung des weiteren Einzugsbereichs im Norden begrenzt.

Untersuchungsraum

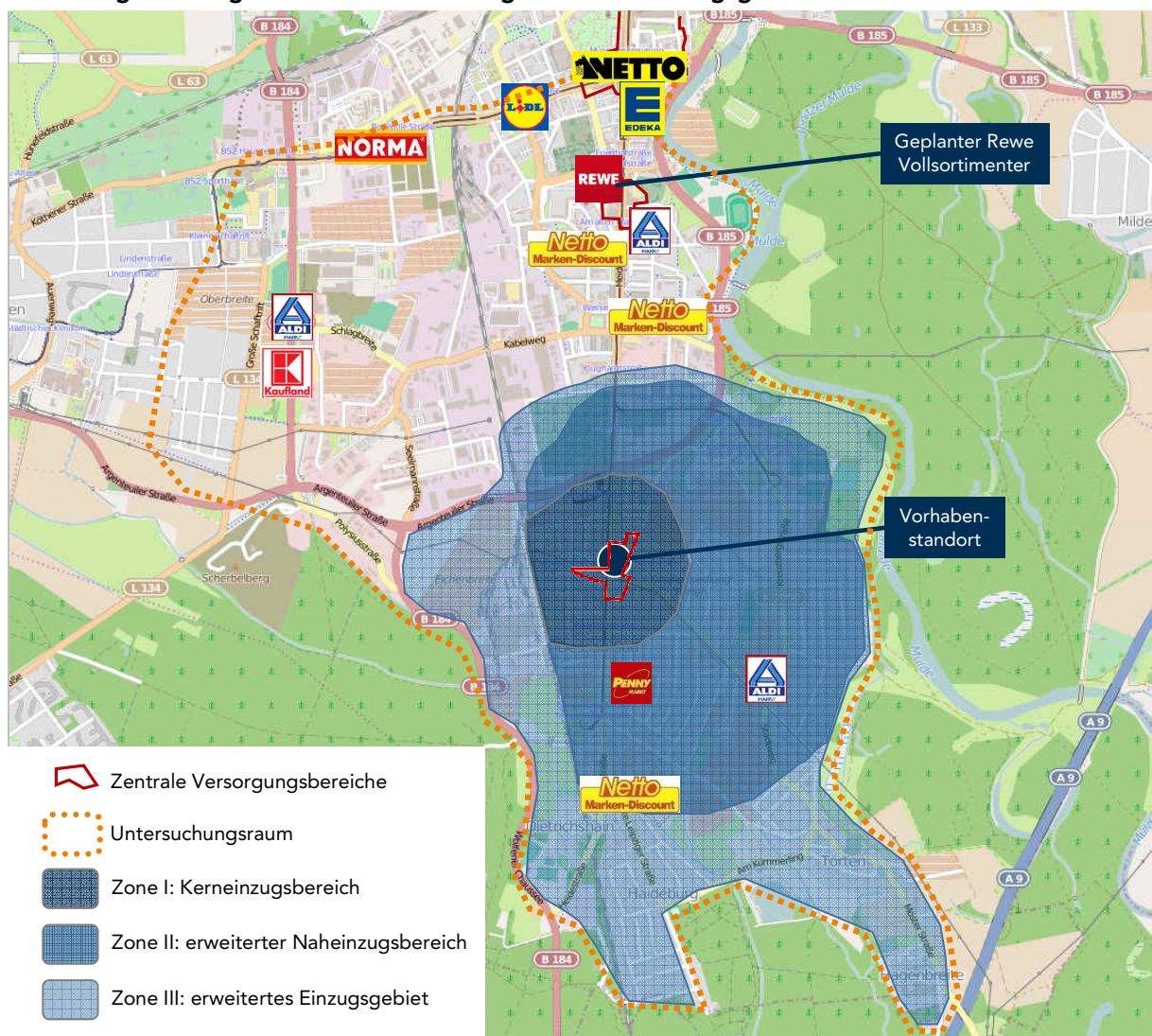
Der Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten Sortimente ist weiter zu fassen als das Einzugsgebiet des Vorhabens selbst. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet gebunden haben, mit dem Erweiterungsvorhaben hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsbereichsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Aus diesen Grundannahmen ist der Untersuchungsraum für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens abzuleiten.

Das Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße nimmt mit dem Lebensmitteldiscounter Niedrig-Preis aktuell eine Versorgungsfunktion überwiegend für den fußläufigen Nahbereich im Stadtbezirk Süd ein. Durch die geplante Umwidmung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einem Edeka Lebensmittelvollsortimenter wird sich die Nahversorgungsfunktion weiterhin auf den Stadtbezirk Süd konzentrieren, jedoch auch noch stärker als bislang auf die nahe gelegenen Stadtbezirke Haideburg und Törten ausweiten, deren Nahversorgung gegenwärtig weitestgehend nur über die vorhandenen Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, Penny und Aldi Nord) abgedeckt wird. In Teilen profitieren auch die Stadtbezirke Innerstädtischer Bereich Süd und West von einer verbesserten Nahversorgungsfunktion, wobei hier mit dem Kaufland Vollsortimenter (Gewerbegebiet Mitte) und dem geplanten Rewe Vollsortimenter am Standort Leipziger Tor bereits eine sehr gute Nahversorgung im Vollsortimentsbereich gegeben ist bzw. gegeben sein wird. Zu beachten ist bezüglich des Kaufland zudem, dass dieser aufgrund der Lage im Gewerbegebiet für mobilitätseingeschränkte Personen schwer zu erreichen ist. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass infolge der attraktiveren Angebotsqualität, der erweiterten Sortimentsstrukturen und der gesteigerten Verkaufsflächengröße des Edeka-Marktes in Kombination mit einer verkehrsgünstigen Lage (sehr gute Erreichbarkeit für MIV und ÖPNV) ein Großteil der bislang an das Gewerbegebiet Mitte/Mannheimer Straße abfließenden Kaufkräfte (u. a. Kaufland Vollsortimenter) der Stadtbezirke Süd, Haideburg, Törten, Innerstädtischer Bereich Süd und West im Vollsortimentsbereich durch die Umwidmung und die erweiterte Verkaufsfläche des neuen Edeka-Marktes zurückgebunden werden kann. Aufgrund dessen sollen auch die nächst gelegenen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka im Innenstadtzentrum, Kaufland im Gewerbegebiet Mitte/Mannheimer Straße sowie der am Standort Leipziger Tor geplante Rewe) in den Untersuchungsraum einbezogen werden. Hinsichtlich des ZVB Innenstadtzentrum werden nur die zum

Vorhabenstandort nächstgelegenen relevanten Wettbewerber in den Untersuchungsraum einbezogen. Die weiteren relevanten Wettbewerber des Innenstadtzentrums werden nicht berücksichtigt, da bezüglich dieser aufgrund der hohen Entfernung zum Vorhabenstandort keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus den vorgenannten Gründen und der Verkehrslage (Entfernung, Raumwiderstand) des Vorhabenstandorts werden für die Berechnung der Umsatzumverteilung der in der nachstehenden Abbildung dargestellte Untersuchungsraum und die Einzugsgebiete zu Grunde gelegt:

Abbildung 3: Abgeleiteter Untersuchungsraum und Einzugsgebiete



Quelle: Eigene Darstellung (2015), Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Bestandserhebung 06/2015

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Erweiterungsvorhabens aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird.

Für das Erweiterungsvorhaben wird eine zusätzliche Streuung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch Umsatzumverteilungen außerhalb des direkten Untersuchungsraumes (z. B. durch Pendler) i. H. v. 10 % angenommen, hierdurch bleibt der worst case Ansatz der Untersuchung gewahrt.

4.2 Angebotsanalyse

Grundlage der Verträglichkeitsanalyse sind Bestandsdaten aus der Einzelhandelsbestands-erhebung (Juni 2015), die speziell auf das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet war. Erfasst wurden die strukturprägenden Wettbewerbsbetrie-be¹² mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes alle Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten als Haupt- oder Randsortiment.

Darauf aufbauend hat Stadt + Handel eine, an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte, sortimentspezifische Aufbereitung der zugrunde liegenden Datenbasis des Untersuchungsraums für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierenden Umsatzschätzungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen stellen sich wie folgt dar:

¹² Strukturprägende Wettbewerbsbetriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel: Lebensmitteldis-counter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, große Getränkemärkte.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsätze Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum¹³

Lagebereich	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro
ZVB - Dessau Innenstadt (Teilbereich) ¹⁴	1.900	7,8
ZVB - Nahversorgungszentrum Dessau Leipziger Tor**	3.100	12,0
ZVB – Nahversorgungszentrum Dessau Heidestraße/Südstraße***	< 100	0,3
sonstige Lagen Dessau-Roßlau	6.800	25,1
Gesamt*	11.900	45,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2015, Angaben des Vorhabenträgers und einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 m², bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt; **inklusive geplante Ansiedlung Rewe und Drogeriefachmarkt; *** ohne den Bestandsbetrieb Niedrig-Preis sowie die beiden Lebensmittelhandwerksbetriebe

Im Untersuchungsraum sind untersuchungsrelevante Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 11.900 m² vorhanden. Auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 45,6 Mio. Euro per anno generiert.

4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen sind, neben Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen, auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Untersuchungsraum und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das im Untersuchungsraum vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Zur Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkräfte ist die aktuelle Kaufkraftkennziffer¹⁵ zu berücksichtigen. Diese liegt in Dessau-Roßlau bei rd. 92 und somit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Im Untersuchungsraum variieren die Kaufkraftkennziffern zwischen rd. 85 im Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Mitte und 96 in den Stadtbezirken Süd, Törten und Haideburg. Insgesamt weist der Untersuchungsraum damit ein im bundesvergleich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau und im landesvergleich (Sachsen-Anhalt rd. 89) ein leicht unterdurchschnittliches bis erhöhtes Niveau auf.

¹³ Die in der Angebotsanalyse dargestellte Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel enthält nicht die Verkaufsfläche des Bestandsbetriebs. Der Rewe-Markt und der Drogeriefachmarkt wurden wie Bestandsbetriebe behandelt und deren Umsatz am Standort Leipziger Tor berücksichtigt. Die Umsatzumverteilungen der Vorhaben am Leipziger Tor zu Lasten der anderen Standorte fanden dagegen hierbei keine Berücksichtigung, werden jedoch nachfolgend verbal argumentativ berücksichtigt.

¹⁴ Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche basiert auf den Darstellungen im bestehenden Zentrenkonzept Dessau-Roßlau bzw. auf dem Bebauungsplan Nr. 216. Hinsichtlich der Dessauer Innenstadt werden nur die relevanten Verkaufsflächen einbezogen, die im Untersuchungsraum liegen.

¹⁵ Grundlage postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IfH Köln 2015, Bundesdurchschnitt 100,0.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) liegt die Kaufkraft im Stadtbezirk Süd bei 14,0 Mio. Euro per anno, im gesamten Untersuchungsraum bei 39,8 Mio. Euro per anno.

Tabelle 4: Einwohner, Kaufkraftkennziffern, Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in den Kommunen des Untersuchungsraums

Dessau-Roßlau - Stadtbezirke	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro
Innerstädtischer Bereich Mitte 02*	1.512	85	3,0
Innerstädtischer Bereich Mitte 03	6.739	87	13,6
Süd 04	6.324	96	14,0
Haideburg 05	1.278	96	2,8
Törten 06	2.436	96	5,4
West 13**	197	94	0,4
Alten 14***	308	94	0,7
Gesamt	18.794	–	39,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IfH Köln 2015, Einwohnerzahlen 31.05.2015: Einwohnermelderegister der Stadt Dessau-Roßlau; *enthält rd. 16 % der Einwohnerzahl des Stadtbezirks 02; ** enthält rd. 20 % der Einwohnerzahl des Stadtbezirks 13; *** enthält rd. 8 % der Einwohnerzahl des Stadtbezirks 14

4.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Die Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Analyse und Bewertung sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirksamkeit einzuordnen. Hierfür wurden entsprechende städtebauliche Analysen im Untersuchungsraum durchgeführt. Zentrale Versorgungsbereiche als Schutzgut des Bauplanungsrechts sind daher in dieser städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse besonders zu berücksichtigen und werden im Folgenden näher beschrieben.

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“

Die Innenstadt von Dessau ist im Zentrenkonzept/im Bebauungsplan Nr. 216 als höchstrangiges Zentrum ausgewiesen und bildet den Handels-, Verwaltungs- und Dienstleistungsschwerpunkt der Stadt. Die wichtigsten Einrichtungen Dessaus sind hier angesiedelt. Darüber hinaus bündelt sich hier räumlich eine Vielzahl oberzentraler Funktionen.

Aufgrund der kriegsbedingten Zerstörungen und der infolge der historischen Entwicklung sowie des Wiederaufbaus entstandenen stadtstrukturellen Brüche, ist in Dessau heute in vielen Teilbereichen kein klar strukturiertes Zentrum wahrnehmbar. Zudem bestehen infolge einer vergleichsweise großzügigen räumlichen Fassung des zentralen

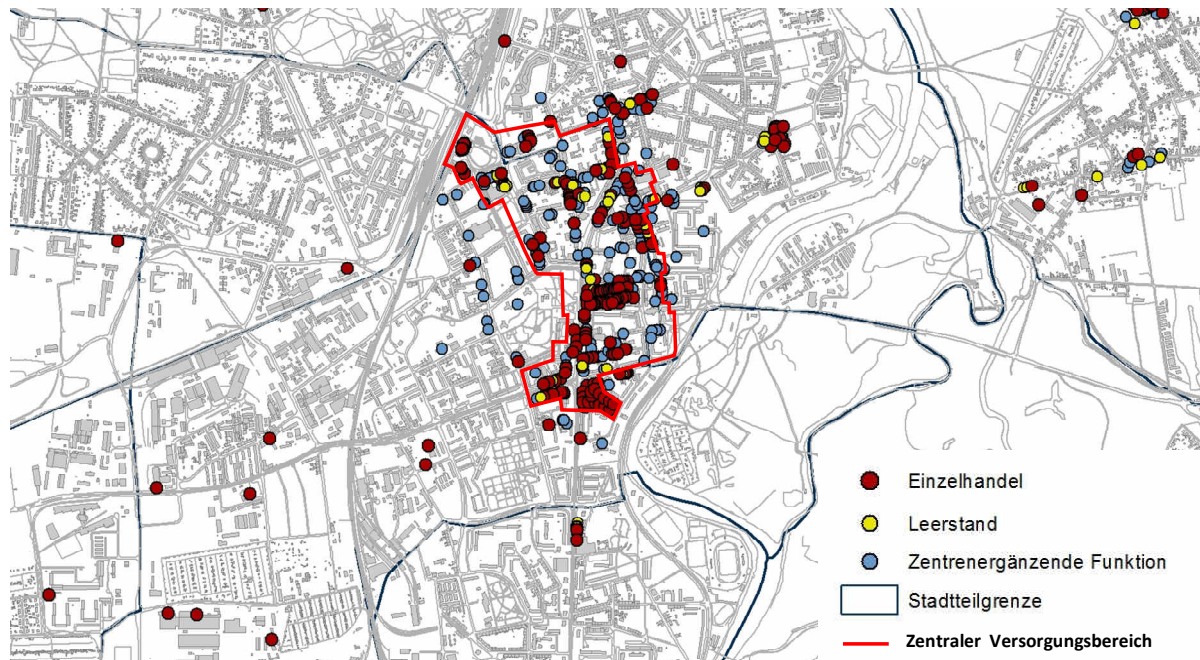
Versorgungsbereiches Innenstadt Dessau im Rahmen des gültigen Zentrenkonzeptes deutliche Unterschiede hinsichtlich der Dichte des Einzelhandelsbesatzes. Die größten Verdichtungstendenzen sind entlang der linearen Einzelhandelslagen Kavalierstraße sowie Zerbster Straße erkennbar. Entlang bzw. zwischen den beschriebenen Lagebereichen befinden sich auch die beiden innerstädtischen Einkaufszentren Rathaus-Center bzw. Dessau-Center, welche aufgrund ihrer Dimensionierung maßgeblich zur Belebung der angrenzenden innerstädtischen Bereiche beitragen. Neben den beschriebenen linearen Strukturen der Einkaufscity besteht vis-à-vis des Hauptbahnhofes ein multifunktionaler Gebäudekomplex, welcher aufgrund des großflächigen Magnetmieters Kaufland einen zweiten, weitestgehend losgelösten, einzelhandelsbezogenen Kern im Westen des zentralen Versorgungsbereiches bildet.

Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels in der City liegt auf mittelfristigen Bedarfsgütern verschiedener Qualität, vorrangig jedoch aus dem konsumigen Bereich. Dessau verfügt über ein breites Angebot namhafter Filialisten aus unterschiedlichen Sortimenten, wie z.B. H&M, Görtz oder Karstadt. Mit Blick auf das angebotene Warenspektrum ist das höherpreisige Segment sortimentsübergreifend jedoch erkennbar unterrepräsentiert.

Das untersuchungsrelevante Angebot in der Innenstadt wird vom Lebensmittelvollsortimenter Rewe, EDEKA und einer Filiale des Lebensmittelanbieters Kaufland geprägt. Daneben sind aus dem Discountbereich eine Netto (DS) sowie ein Norma angesiedelt. Ergänzt wird der kurzfristige Bedarfsbereich durch zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Fleischereibetriebe) sowie spezialisierte Angebotsformen (z.B. Delikatessengeschäfte und länderspezifische Angebote).

Das Innenstadtzentrum weist verkehrsträgerübergreifend eine sehr gute Erreichbarkeit auf. Der Hauptbahnhof Dessau bietet neben der Anbindung an den Regionalverkehr auch eine Verknüpfung an sämtliche Straßenbahn- sowie einige Buslinien der Stadt an. Für den motorisierten Individualverkehr stehen zahlreiche Parkflächen in der Innenstadt zur Verfügung.

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2014; Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau.

Nahversorgungszentrum „Leipziger Tor“

Das durch eine hohe Funktions- und Nutzungsdichte geprägte Nahversorgungszentrum Leipziger Tor befindet sich südlich der Dessauer Innenstadt und ist sehr gut an den motorisierten Individualverkehr sowie an das ÖPNV-Netz durch zwei Straßenbahnhaltestellen an den Eingangsbereichen des Zentrums angebunden.

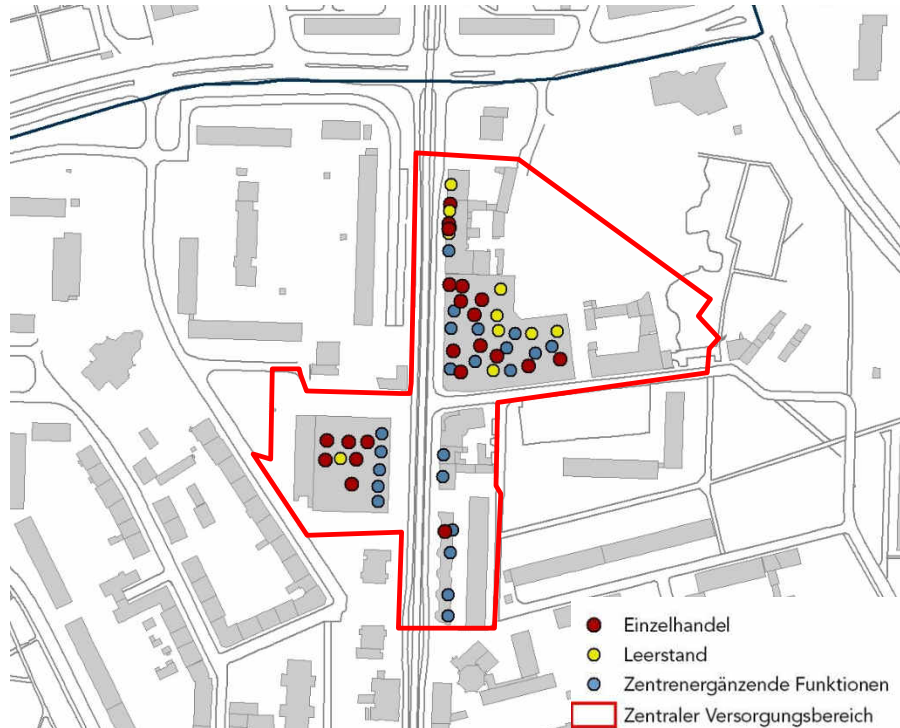
Das NVZ Leipziger Tor bietet ein breites Angebotspektrum an, in dem der kurzfristige Bedarfsbereich durch Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe ergänzt wird. Das Angebot ist als überwiegend discount- und preisorientiert einzustufen und hat sich somit auf das Kaufkraftniveau des Naheinzugsbereiches eingestellt. Als Magnetbetriebe sind mit Aldi und Netto Marken-Discount zwei Lebensmitteldiscounter vertreten; weitere strukturprägende Anbieter sind ein Pfennigpfeiffer und ein Groschenmarkt. Als zentrenergänzende Funktionen sind am Standort u. a. ein Ärztehaus, einzelhandelsnahe Dienstleister wie bspw. Friseure und gastronomische Angebote verortet.

Eine ausgeprägte Konkurrenzbeziehung besteht insbesondere zum nahegelegenen, gut zu erreichenden zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“, hier vor allem in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel.

Eine hohe Leerstandsquote von über 30 % sowie erkennbare Trading-down Tendenzen um die Wagner Passage deuten auf einen mittelfristigen Investitionsbedarf und einer gewissen Vorschädigung des Zentrums hin.

Am 08.07.2015 wurde eine Ausnahme von der Veränderungssperre für die Umgestaltung der Wagner Passage (ZVB Leipziger Tor) erteilt. Der Bauherr plant nach Angaben der Stadt Dessau-Roßlau die Ansiedlung eines Rewe Vollsortimenters sowie eines Drogeriefachmarktes. Mit den geplanten Ansiedlungen wird ein attraktives und vollumfängliches Nahversorgungsangebot am Standort Leipziger Tor etabliert.

Abbildung 5: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums „Leipziger Tor“



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2014; Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau.

Nahversorgungszentrum „Heidestraße/Südstraße“

Für die Beschreibung des Nahversorgungszentrums – Heidestraße/Südstraße sei auf die Ausführungen in Kapitel 3.1 verwiesen.

4.5 Zusammenfassende Bewertung der angebots- bzw. nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau ergibt sich ein differenziertes untersuchungsrelevantes Bild:

- Der Einzugsbereich des Vorhabens kann durch die Wettbewerbsstrukturen, die städtebaulichen bzw. siedlungsräumlichen Strukturen, die naturräumlichen Barrieren und die auf den periodischen Bedarfsbereich ausgelegte Ausrichtung des Vorhabens klar abgegrenzt werden und bezieht sich überwiegend auf die Stadtbezirke Süd, Haideburg, Törten sowie auf Teile des innerstädtischen Bereiches Süd und den nördlichen Teil des Stadtbezirks West.
- Der Untersuchungsraum, in dem die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen sind, wird neben dem Einzugsgebiet weiter ausfallen und durch die wesentlichen Wettbewerbsstrukturen begrenzt. Er ist durch ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gekennzeichnet. So beträgt das Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum, wie auch im gesamtstädtischen Durchschnitt sortimentsübergreifend lediglich rd. 92 % des Bundesdurchschnitts.
- Der Untersuchungsraum ist durch eine hohe Dichte strukturprägender Lebensmittelanbieter gekennzeichnet. Hier fügt sich dieser in die Gesamtstrukturen der Doppelstadt Dessau-Roßlau ein. Dies wird auch durch die Untersuchungsergebnisse des bestehenden Einzelhandelskonzeptes belegt, welches für die Gesamtstadt Dessau-Roßlau eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit einer spezifischen anbieterseitigen Discountorientierung attestiert.
- Die räumliche Verteilung der Nahversorgungsangebote in beiden Stadtteilen ist als gut zu bezeichnen. Hierbei ist insbesondere der Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen und auch an sonstigen Standorten außerhalb der ZVBs, welche überwiegend als städtebaulich integriert charakterisiert werden können, hervorzuheben.
- Das Nahrungs- und Genussmittelangebot in den zentralen Versorgungsbereichen wird neben dem Angebot in den Lebensmittelmärkten überwiegend durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorgehalten (vgl. Kapitel 4.4). Den Lebensmittelmärkten in den ZVBs Innenstadt und Leipziger Tor kommt eine hohe strukturelle Funktion zu, da diese neben der Nahversorgungsbedeutung insbesondere auch wesentliche Frequenzen für die umliegenden kleinteiligen Betriebe erzeugen.

- Die Realisierung des Vorhabens würde aufgrund der damit (auf stadtbezirksebene) verbundenen Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Erhöhung der Angebotsvielfalt und –tiefe im Lebensmittelbereich maßgeblich zur Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Heidestraße/Südstraße beitragen. Zudem würde mit dem Vorhaben eine qualitative Verbesserung des Nahversorgungsangebots in den Stadtbezirken der Einzugsgebiete einhergehen. Durch die Erweiterung und Umwidmung könnte somit perspektivisch ein bislang zu attestierender Kaufkraftabfluss im Vollsortimentsbereich aus dem Stadtbezirk Süd in nicht integrierte Standorte (hier sei insbesondere auf das Gewerbegebiet Mitte verwiesen) verringert werden.

5 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Umwidmungs- und Erweiterungsvorhabens

5.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Absatzwirtschaftliche Einordnung

Ein zentraler Schritt zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der verkehrsgünstigen Lage zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird aufgrund der relativ verkehrsgünstigen Lage mit 10 % für die Berechnungen angenommen (vgl. Kapitel 4.1).

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 5: Umsatzherkunft Nahrungs- und Genussmittel in Spannweiten

Lagebereiche	Bestandsumsatz ¹⁶ in Mio. Euro	Umsatzherkunft	
		in Mio. Euro	in %
ZVB – Innenstadt Dessau (Teilbereich) ¹⁷	7,8	~ 0,1	~ 1
ZVB - Nahversorgungszentrum Dessau Leipziger Tor*	12,4	~ 0,6	~ 5
ZVB – Nahversorgungszentrum Dessau Heidestraße/Südstraße**	0,3	***	***
sonstige Lagen Dessau-Roßlau****	25,1	~ 1,4 – 1,5	~ 5 - 6
Umverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. v. 10 % des Gesamtumsatzes	-	~ 0,4	-
Umverteilungsneutraler Umsatzanteil durch Rückbau des Niedrig-Preis Marktes	-	~ 1,4	-
Umverteilungsneutraler Umsatzanteil durch Rückbau des Fleischers	-	~ 0,2	-
Gesamt	45,6	3,9– 4,1	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2015; ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt; * Unter Berücksichtigung der Realisierung des in Rede stehenden Rewe-Marktes sowie der Drogeriefachmarktes; ** Ohne Bestandsbetrieb Niedrig-Preis; *** Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar (deutlich geringer 0,05 Mio. Euro); **** Aus Datenschutzrechtlichen Gründen werden die sonstigen Lagen in Dessau-Roßlau zusammengefasst.

¹⁶ Der Rewe-Markt und der Drogeriefachmarkt wurden wie Bestandsbetriebe behandelt und deren Umsatz am Standort Leipziger Tor berücksichtigt. Die Umsatzumverteilungen der Vorhaben am Leipziger Tor zu Lasten der anderen Standorte fanden dagegen hierbei keine Berücksichtigung, werden jedoch nachfolgend verbal argumentativ berücksichtigt.

¹⁷ Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche basiert auf den Darstellungen im bestehenden Zentrenkonzept Dessau-Roßlau bzw. auf dem Bebauungsplan Nr. 216. Hinsichtlich der Dessauer Innenstadt werden nur die relevanten Verkaufsflächen einbezogen, die im Untersuchungsraum liegen

Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsrechnung, in Spannweiten eines best case und eines worst case Ansatzes, erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die Nahversorgungsschwerpunkte im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

Auswirkungen auf den ZVB „Innenstadt Dessau“

Für die Bestandsstrukturen im ZVB – Innenstadt Dessau ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro.

Aufgrund einer Entfernung von ungefähr 8 Minuten-Fahrtzeitdistanz zwischen dem ZVB Innenstadt Dessau und dem Vorhabenstandort sowie insbesondere der am Standort Leipziger Tor geplanten Ansiedlung eines Rewe-Marktes und eines Drogeriefachmarktes (Standort liegt zwischen dem Innenstadtzentrum und dem ZVB Heidestraße/Südstraße, jedoch deutlich näher zur Innenstadt) kann für diesen zentralen Versorgungsbereich davon ausgegangen werden, dass nur ein geringfügiger Anteil des umzuverteilenden Umsatzes auf den bestehenden systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) in der Dessauer Innenstadt entfallen wird.

Deutlich signifikantere absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe des ZVB „Innenstadt Dessau“ sind durch die Rewe Ansiedlung zu erwarten. Eine durch die zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Effekte der Edeka Ansiedlung induzierte Standortaufgabe ist in Anbetracht der geringen Größenordnung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen und die Verteilung dieser auf die betrachteten strukturprägenden Anbieter im Innenstadtzentrum nicht zu erwarten.

Auf Grund der geringen Höhe der auf den ZVB Innenstadt Dessau entfallenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen auf den Edeka Vollsortimenter, auf die Bestandsstrukturen oder die Entwicklungsmöglichkeiten der weiteren Bestandsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich oder auf die Versorgungsfunktion des ZVB insgesamt zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum „Leipziger Tor“

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Nahversorgungszentrum „Leipziger Tor“ ergeben sich aufgrund der räumlichen Nähe Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 5 % bzw. rd. 0,6 Mio. Euro.

Von diesen wird im ZVB Nahversorgungszentrum „Leipziger Tor“ vorrangig der geplante Rewe Vollsortimenter als systemgleicher Anbieter sowie der Netto Markendiscouter als systemähnlicher Anbieter betroffen sein. Die Umsatzumverteilung zulasten des Netto begründet sich insbesondere durch den Umstand, dass dieser dem Betriebstypus der Softdiscouter zuzuordnen ist. Märkte dieses Typus verfügen im Vergleich zum Harddiscouter über eine signifikant höhere Artikelanzahl und über einen erhöhten Anteil an

Markenartikel, so dass es zwischen diesem und dem Vorhaben gewisse Angebotsüberschneidungen gibt. Der Aldi Harddiscounter ist dagegen weniger von den Umverteilungen betroffen.

Auf Grund der Dimension der zu erwartenden Umsatzumverteilungen und des modernen Marktauftritts des Rewe Marktes (Neuansiedlung) sowie der hohen Attraktivität des Kopplungsstandortes (Kombination Vollsortimenter, Drogeriefachmarkt, Hard- und Softdiscounter sowie weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe) ist weder mit negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe in diesem zentralen Versorgungsbereich, noch auf die Versorgungsfunktion des ZVB insgesamt zu rechnen.

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum „Heidestraße/Südstraße“

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße ergeben sich lediglich empirisch nicht nachweisbare (deutlich geringer 0,05 Mio. Euro) Umsatzumverteilungen. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Bestandsstrukturen oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe in diesem zentralen Versorgungsbereich sind aufgrund von Sortimentsüberschneidungen und einem moderneren Auftreten der Bäckerei und der Fleischtheke im Edeka Vollsortimenter sowie aufgrund von Kopplungsmöglichkeiten in der Form eines Einkaufs im Edeka Markt hinsichtlich der im NVZ Heidestraße/Südstraße bestehenden Bäckerei und Fleischerei nicht auszuschließen. Auswirkungen auf weitere Betriebe des ZVB oder die Versorgungsfunktion des ZVB insgesamt sind dagegen angesichts der geringen Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Durch die Umwidmung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters NP zu einem Edeka Vollsortimenter findet eine Veränderung der Sortimentsstrukturen, eine Steigerung der Artikelanzahl sowie eine qualitative Verbesserung des Angebots statt. Das aktuell nur bedingt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllende Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße erfährt somit eine nachhaltige, nach dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau bzw. dem Bebauungsplan 216 vorgesehene weitere Profilierung als zeitgemäßer, wirtschaftlich tragfähiger Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit einer neuen Versorgungsqualität¹⁸ für das südliche Stadtgebiet (insbesondere die Stadtbezirke Süd, Törten, Haideburg sowie in Teilen für den Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Süd).

Nach der Kommunalen Bürgerumfrage 2013 der Stadt Dessau-Roßlau bevorzugen rd. 55 % der im Stadtbezirk Süd Befragten den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt zum Lebensmitteleinkauf. Zudem suchen rd. 20 % der Befragten zum Einkauf im bevorzugten Lebensmittelgeschäft einen anderen Stadtbezirk auf. Dies verdeutlicht, dass im Stadtbezirk Süd ein nicht unerhebliches Kaufkraftpotenzial im Vollsortimentsbereich besteht, das aktuell aus dem Bezirk in nicht integrierte Lagen abfließt, welche durch das Vorhaben gebunden werden kann.

¹⁸ Vgl. Stadt Dessau-Roßlau 2009: S. 122; Stadt Dessau-Roßlau 2013, S. 19 f.

Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass das aktuell mit Funktionsschwächen behaftete Nahversorgungszentrum durch den leistungsstarken Vollsortimenter Edeka stabilisiert und die Chancen zur Nachnutzung der perspektivisch auf dem Areal der Volksschwimmhalle entstehenden Potenzialfläche durch weitere, den Branchenmix des Nahversorgungszentrums ergänzende Einzelhandelsnutzungen verbessert werden.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Dessau-Roßlau¹⁹

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen der Stadt Dessau-Roßlau ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 5 - 6 % bzw. rd. 1,4- 1,5 Mio. Euro.

Die aufgezeigten vorhabensbedingten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich dabei insbesondere auf die im Einzugsgebiet gelegenen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Aldi, Penny und Netto sowie auf den im Untersuchungsgebiet gelegenen Netto Lebensmitteldiscounter und den Kaufland Vollsortimenter, wobei die Betriebstypen Vollsortimenter sowie Hybrid- und Soft-Discounter auf Grund der stärkeren Angebotsüberschneidungen stärker betroffen sein dürften, als der Hard-Discounter Aldi Nord.

Bei einer Entfernung von ungefähr 5 Minuten-Fahrtzeitdistanz zwischen dem Gewerbegebiet Mitte/Mannheimer Straße und dem Vorhabenstandort kann davon ausgegangen werden, dass ein erhöhter Anteil des umzuverteilenden Umsatzes auf den im Gewerbegebiet angesiedelten Lebensmittelvollsortimenter Kaufland entfallen wird. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass der bereits im Jahr 2014/2015 erweiterte Kaufland als systemähnlicher Wettbewerber mit vergleichbaren Angebotsstrukturen fungiert. Somit ist davon auszugehen, dass der neu geplante Edeka-Markt einen maßgeblichen Einfluss auf die Einkaufsorientierung der Einwohner der Stadtbezirke Süd, Törten, Haideburg sowie in Teilen Innerstädtischer Bereich Süd im Vollsortimentsbereich haben wird und einen Großteil der bislang abfließenden Kaufkraft im Vollsortimentsbereich zurückbinden wird. Negative Auswirkungen auf den Vollsortimenter Kaufland im Gewerbegebiet Mitte/Mannheimer Straße sind jedoch angesichts der trotzdem geringen Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die im Vergleich zu dem neuen Edeka Markt deutlich höhere Verkaufsfläche des Kaufland Vollsortimenters sowie auf die mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben des Gewerbegebiets (hier insbesondere mit dem nach der Erweiterung großflächigen Aldi Discounter) bestehenden Kopplungs- und Synergieeffekte.

¹⁹ Die durch die Ansiedlung des Rewe Marktes und der Drogeriefachmarktes bedingten Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wurden im Rahmen der „Gutachterlichen Einschätzung vertraglicher Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen einer angedachten Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollversorgers am Standort Heidestraße/Südstraße“ nicht berücksichtigt. Es ist jedoch, bedingt durch genannten Aspekte nicht davon auszugehen, dass die Betriebe der sonstigen Lagen in Dessau-Roßlau durch die kumulativen (Edeka + Rewe + Drogeriefachmarkt) Umsatzumverteilungen negativ beeinträchtigt werden.

Für den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter Penny lassen sich, bedingt durch eine deutliche Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereichs (500 – 700 m) mit dem Vorhaben sowie die hohe Attraktivität des neuen Edeka Marktes (Sortimentsstruktur, Artikelzahl, Angebotsqualität, moderne Verkaufsräume, höhere Verkaufsfläche) ebenfalls signifikante Auswirkungen prognostizieren. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Penny Lebensmitteldiscounter für den Stadtbezirk Süd – insbesondere für die direkt angrenzenden verdichteten Siedlungsgebiete - aktuell einen bedeutsamen Nahversorger darstellt und dass dieser durch den Wegfall des systemgleichen NP Lebensmitteldiscounters profitieren dürfte. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Penny Markt als Soft- und Markendiscouter nur einen systemähnlichen Wettbewerber darstellt und im Gegensatz zu dem Edeka Supermarkt auf ein preisaggressives und werbeintensives Lebensmittelsortiment ausgerichtet ist. Charakteristisch sind dabei ein hoher Anteil an preisgünstigen Eigenmarken sowie ein Schwerpunkt im Trockensortiment, welches durch Frischeware, Non-Food Waren und wöchentlich wechselnden Aktionswaren ergänzt wird. Die Artikelanzahl eines Penny-Lebensmitteldiscounters beträgt dabei insgesamt rd. 1.200, die im Vergleich zu einem Supermarkt deutlich funktioneller präsentiert werden. Daraus ergibt sich in Teilen eine abweichende Zielgruppenorientierung, die größere Überschneidungen zum bisherigen (und in der Folge substituierten) Bestandsbetrieb NP aufweist. Somit ist, unter Berücksichtigung der durch den Edeka Markt aus anderen Standorten zurückgebundenen Kaufkraft, eine vorhabenbedingte Marktaufgabe weitgehend auszuschließen.

Ein gewisser Anteil des umzuverteilenden Umsatzes entfällt zudem auf den Netto Discounter an der Alten Leipziger Straße. Da der Lebensmitteldiscounter jedoch für die Einwohner des Stadtbezirks Haideburg und des südlichen Abschnitts des Stadtbezirks Törten auch nach Eröffnung des Edeka Marktes den nächstgelegenen Nahversorger darstellt, der Discounter zudem partiell von dem Wegfall des systemgleichen NP Lebensmitteldiscounters profitieren dürfte und als Soft- und Markendiscouter keinen systemgleichen Wettbewerber darstellt, ist davon auszugehen, dass der weitere Bestand des Netto Marktes nicht gefährdet ist.

Hinsichtlich des Standorts „Damaschke Center“ mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi sowie hinsichtlich des Netto Lebensmitteldiscounters an der Wasserwerkstraße sind angesichts nur geringer Umsatzumverteilungswerte keine negativen Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten.

In den Stadtbezirken Süd, Haideburg und Törten würde durch die Realisierung des Vorhabens eine weitere Diversifizierung des aktuell durch den Betriebstypus Lebensmitteldiscounter dominierten Lebensmittelangebotes erfolgen sowie das aktuell in andere Stadtbezirke abfließende nicht unerhebliches Kaufkraftpotenzial im Vollsortimentsbereich zurückgebunden werden.

Trotz gewisser Umsatzumverteilungen ist keiner der systemgleichen oder systemähnlichen Wettbewerber in den sonstigen Lagen im Bestand gefährdet. Es sind daher keine negativen

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungssituation in den sonstigen Lagen zu erwarten.

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Umwidmung und Erweiterung des Edeka-Marktes an der Heidestraße/Südstraße somit als städtebaulich verträglich bewertet werden.

5.2 Einordnung des Umwidmungs- und Erweiterungsvorhabens in das Zentrenkonzept/den Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau

Im folgenden Kapitel wird eine Einordnung des geplanten Vorhabens in die formulierten Ziele und räumlichen Entwicklungsvorstellungen des Zentrenkonzepts der Stadt Dessau-Roßlau vorgenommen. Mit berücksichtigt wird hierbei auch der zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche aufgestellte Bebauungsplan 216.

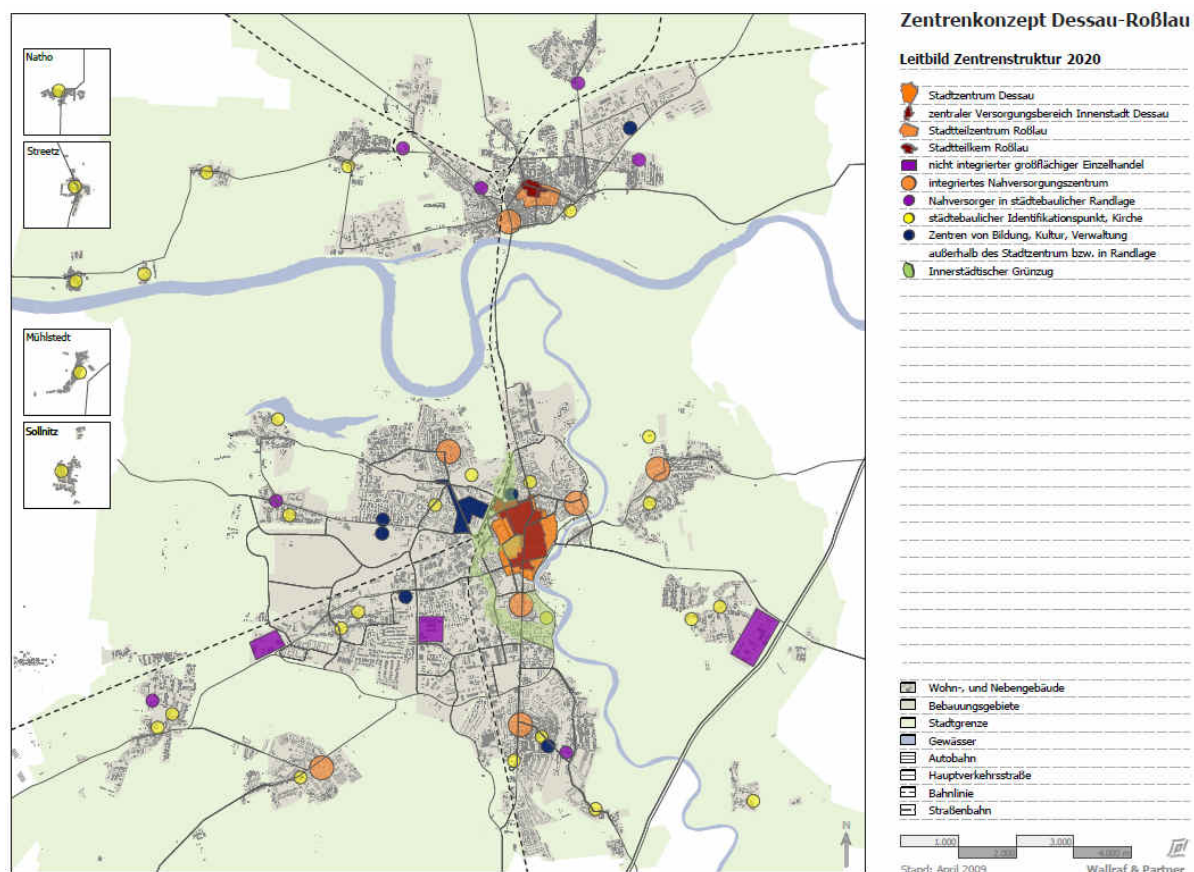
Kernbestandteile des Zentrenkonzepts sind insbesondere die Sicherung und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Dessau-Roßlau bei Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung. Dabei gibt die Ausrichtung auf die prognostizierten marktseitigen Schrumpfungstendenzen mit einer Komponente zur Stabilisierung lebensfähiger Stadtinseln die Rahmenbedingungen für Einzelhandels- und Zentrenentwicklung vor. Im Rahmen der Konzeption werden darauf aufbauend die nachfolgend benannten Grundsätze und Strategien für die Zentrenentwicklung im Einzelhandel formuliert:

- „Die Anstrengungen zur Stärkung der oberzentralen Funktion werden auf die City und damit auf den Stadtkern konzentriert. Die City soll auch bei sinkender gesamtstädtischer Kaufkraft weiter wachsen, um im Wettbewerb mit den Konkurrenten in der Region bestehen zu können.
- Die Angebotsanpassung an sinkende bzw. räumlich veränderte innerstädtische Nachfrage soll durch Planungsinstrumente und Investitionen in die Entwicklung von Teilräumen nach dem städtebaulichen Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts bewerkstelligt werden.
- Nicht integrierte Standorte expandieren im Rahmen der heutigen Flächenausweisungen nur noch im Fachmarktbereich. Über den Bestand hinaus sollen keine zentrenrelevanten Angebote mehr in Mildensee, Mitte und Junkerspark geschaffen werden.
- Im Netz der Nahversorgung werden die Maschen größer, jedoch sollen die Knoten punktgenauer sitzen. Angestrebt wird eine ausgewogene Standortverteilung der Nahversorger, um für möglichst viele Siedlungsbereiche auch weiterhin eine wohnungsnah Versorgung zu gewährleisten.

- In Siedlungskernen mit grenzwertiger Tragfähigkeit der Nahversorgungsbereiche besteht die Aufgabe, die Ansiedlung oder Sicherung des Nahversorgers durch die Schaffung vorteilhafter Rahmenbedingungen zu unterstützen.
- Der ÖPNV wird auf den Verbindungen zwischen den äußeren Wohnbereichen und dem Stadtzentrum in die Lage versetzt, auch für wenige mobile Einwohnergruppen die Versorgung in unproblematischer Weise zu gewährleisten.
- Zur Sicherung der Nahversorgung in kaufkraftschwachen peripheren Wohnlagen sind Alternativen zur herkömmlichen Einzelhandelseinrichtung gefragt (mobile Angebote, Kleinkapazitäten etc.).“ (Stadt Dessau-Roßlau 2009: S. 45)

Auf dieser Basis wird im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau die anzustrebende Grundstruktur des Einzelhandels abgeleitet, die sowohl das Innenstadtzentrum stärkt als auch eine ausgewogene Nahversorgung gewährleistet. In diesem Grundgerüst der Nahversorgung bildet das Nahversorgungszentrum D – Heidestraße/Südstraße eine tragende Säule (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 6: Leitbild Zentrenstruktur 2020



Quelle: Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009

Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Dessau – Heidestraße/Südstraße

Das Zentrenkonzept weist für das Nahversorgungszentrum eine dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit aus. Zugleich wird für den Standort im Rahmen einer Bestandsanalyse attestiert, dass zwischen den Einzelhandelsbetrieben lange Wege bestehen, eine Trennung der Verkaufsflächen durch die markante Barriere der Heidestraße und der Straßenbahn erfolgt und keine Erweiterungsmöglichkeiten im Gebiet vorhanden sind. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216, mit welchem die zentralen Versorgungsbereiche gesichert werden, erfolge zudem eine Erweiterung des ZVB um die westlich der Heidestraße gelegene Volksschwimmhalle, welche bedingt durch eine mangelnde Zukunftsfähigkeit perspektivisch als Potenzialfläche für Einzelhandelsansiedlungen fungieren soll.

Angestrebt wird im Rahmen des Zentrenkonzepts/im Rahmen des Bebauungsplans 216 künftig eine weitere Profilierung des Nahversorgungszentrums als zeitgemäßen, wirtschaftlich tragfähigen und kompakten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit einer neuen Versorgungsqualität für das südliche Stadtgebiet²⁰.

Das geplante Umwidmungs- und Erweiterungsvorhaben entspricht somit vollumfänglich den räumlichen Entwicklungsvorstellungen und Zielen des Zentrenkonzepts/des Bebauungsplans Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau.

5.3 Einordnung des Vorhabens in den LEP Sachsen-Anhalt 2010

Im Landesentwicklungsplan des Bundeslandes Sachsen-Anhalt²¹ finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung sind:

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...] [Z 46]

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

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,

²⁰ Vgl. Stadt Dessau-Roßlau 2009: S. 122; Stadt Dessau-Roßlau 2013, S. 19 f.

²¹ Vgl. Land Sachsen-Anhalt 2010

4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. [Z 48]“

→ Der Standort des zu prüfenden Vorhabens befindet sich in Dessau-Roßlau, welches laut landesplanerischer Einstufung als Oberzentrum eingeordnet wird. Das Vorhaben dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung und umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente. Somit überschreitet der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht. Der Mikrostandort an der Heidestraße/Südstraße befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Das Vorhaben ist damit kongruent zu den Zielen 46 und 47 sowie 1 und 2 des Z 48 des LEP S-A.

Die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben ist in diesem Verträglichkeitsgutachten zu prüfen. Diesem wird mit Verweis auf die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens entsprochen (s. Kapitel 5). Ziel 3 des Z 48 des LEP Sachsen-Anhalt wird demnach erfüllt.

Der Vorhabenstandort wird durch eine Bus- sowie eine Straßenbahnhaltestelle in der Heidestraße an den örtlichen ÖPNV angebunden. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort des Vorhabens gut erschlossen. Da sich der Vorhabenstandort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, in welchem bereits Einzelhandel stattfindet und da von einem erhöhten Anteil von Konsumenten auszugehen ist, welche den Standort zu Fuß oder per Fahrrad aufsuchen, ist von keiner unverträglichen Belastung in angrenzenden Bereichen auszugehen, welche durch das Vorhaben verursacht wird. Die Kongruenz zu Ziel 4 und 5 des Z 48 ist demnach gewährleistet.

Insgesamt kann dem Vorhaben somit eine Kongruenz zu den Zielen/Grundsätzen des LEP S-A zum großflächigen Einzelhandel attestiert werden.

6 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplante Umwidmung und Erweiterung des Bestandsbetriebs NP-Lebensmitteldiscounter zu einem Edeka-Lebensmittelvollsortimenter auf 1.450 m² Verkaufsfläche (+ 100m² Bäckerei) wurde hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen untersucht.

Stadt + Handel hat die konkreten städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im definierten Untersuchungsraum analysiert und bewertet.

Die in einem absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodell ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens erfolgten für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf Grundlage eines städtebaulichen worst case Ansatzes. Diesem lag zu Grunde, dass

- Spannweiten von realistisch für das Vorhaben zu erwartenden Flächenproduktivitäten inklusive eines maximal zu erwartenden Werts („worst case“) in die Berechnung eingestellt wurden;
- der sortimentsspezifische Vorhabenumsatz des Umwidmungs- und Erweiterungsvorhabens auf die Bestandsstrukturen im eng abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;
- durch die Berechnungsmethode die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Erweiterungsvorhabens ermittelt wurden.

In der Gesamtschau stellt sich die Bewertung des Vorhabens wie folgt dar:

- Bei dem Vorhabenstandort an der Heidestraße/Südstraße handelt es sich um einen integrierten Standort, der durch Einzelhandel bereits vorgeprägt ist (ehemaliger Standort NP, weitere Einzelhandelsnutzungen im ZVB Heidestraße/Südstraße).
- Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner Lage an der Heidestraße/Südstraße im ZVB Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße dazu geeignet, als Nahversorgungsstandort für die Stadtbezirke Süd, Haideburg und Törten sowie für Teile des innerstädtischen Bereiches Süd zu fungieren.
- Durch das Vorhaben wird somit insbesondere Kaufkraft im Lebensmittelvollsortimentsbereich zurückgebunden, die derzeit an entsprechende Angebotsstandorte (Lebensmittelvollsortimenter, SB-Warenhäuser etc.) außerhalb der Stadtbezirke abfließt.
- Der gegenüber dem Bestandsmarkt durch das Umwidmungs- und Erweiterungsvorhaben generierte Umsatzzuwachs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,4 – 2,7 Mio. Euro (inkl. Bäcker) wird demnach insbesondere von Angebotsstandorten außerhalb des Stadtbezirks zurückgebunden.

- Die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen besonders auf die ZVB des Untersuchungsraumes hat gezeigt, dass keine Gefährdung dieser zu erwarten ist. Hinsichtlich der sonstigen Lagen Dessau-Roßlaus ist trotz zu erwartender Umsatzumverteilungen davon auszugehen, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter auch weiterhin eine betriebswirtschaftlich ausreichende Umsatzleistung erwirtschaften können; deren absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit also auch weiterhin gegeben sein wird. Es sind daher keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungssituation in den sonstigen Lagen zu erwarten.
- Das Vorhaben kann zur Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur in den Stadtbezirken Süd, Törten und Haideburg beitragen. Somit wird die bislang überwiegend discountlastige Nahversorgungsstruktur durch einen marktadäquaten Vollsortimenter ergänzt.
- Das Vorhaben zeigt sich ferner kongruent zu den landes-, und kommunalplanerischen Vorgaben.

Das Umwidmungs- und Erweiterungsvorhaben des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters am Standort Heidestraße ist zusammengefasst als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zentraler Versorgungsbereich „Heidestraße/Südstraße“ und Vorhabenstandort _____	7
Abbildung 2:	Vorhabenstandort mit Bestandsgebäude an der Heidestraße/Südstraße	9
Abbildung 3:	Abgeleiteter Untersuchungsraum und Einzugsgebiete _____	18
Abbildung 4:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“ _____	23
Abbildung 5:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums „Leipziger Tor“ ____	24
Abbildung 6:	Leitbild Zentrenstruktur 2020 _____	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenprogramm des Umwidmungs- und Erweiterungsvorhabens Edeka und Bäcker _____	10
Tabelle 2:	Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Vorhaben in Mio. Euro p. a.) _____	14
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsätze Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	20
Tabelle 4:	Einwohner, Kaufkraftkennziffern, Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in den Kommunen des Untersuchungsraums _____	21
Tabelle 5:	Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel in Spannweiten ____	28

Literatur und sonstige Quellen

EHI Retail Institute 2009 – **EuroHandelsInstitut (EHI)** Handel aktuell 2009/2010, Köln.

Hahn-Gruppe 2014: Retail Real Estate Report 2014/2015, Bergisch Gladbach

IFH (2015) - Institut für Handelsforschung: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Jahres 2015

Land Sachsen-Anhalt 2010: Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

LPV Lebensmittel Praxis 2011: Factbook Einzelhandel 2011, Neuwied.

Stadt Dessau-Roßlau 2009: Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, Dessau-Roßlau.

Stadt Dessau-Roßlau 2013: Bebauungsplan Nr. 216 – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Handelsdaten 2015: www.handelsdaten.de