

A 151139

Verträglichkeitsanalyse

**für die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und eines
Vollsortimenters sowie der Erweiterung eines
Lebensmitteldiscounters im GE „Schlachthof“
in Dessau-Roßlau**

– Endbericht –

Verfasser:

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

Leipzig, 28.06.2016

Anhang 3 zu Anlage 3 zur BV /120/2018/III - 61

im Auftrag der

Stadt Dessau-Roßlau – Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung

Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler 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	2
3 Projektdaten	6
3.1 Vorhabenstandort	6
3.2 Planvorhaben	8
4 Markt- und Standortanalyse	15
4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung der Einzugsgebiete/des Untersuchungsraumes	15
4.2 Angebotsanalyse	19
4.3 Nachfrageanalyse	20
4.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	21
5 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung der Ansiedlungsvorhaben und des Erweiterungsvorhabens	26
5.1 Einordnung der Ansiedlungsvorhaben und des Erweiterungsvorhabens in das Zentrenkonzept/den Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau	26
5.2 LEP Sachsen-Anhalt 2010	29
5.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	31
5.3.1 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	36
5.3.2 Tragfähiges Entwicklungspotenzial für Drogeriefachmärkte in den innerstädtischen Bereichen der Stadt Dessau-Roßlau	40
6 Zusammenfassung und Empfehlungen	47
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

Im Rahmen der angedachten Qualifizierung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Schlachthof in Dessau-Roßlau wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angestrebt, in welcher verschiedene Varianten zur Standortentwicklung vorgestellt werden sollen.

Neben der bereits durch Stadt + Handel im Jahr 2014 untersuchten Standortansiedlung mit der Variantenbetrachtung eines Lebensmittelvollsortimenters stellt die Erweiterung des bestehenden Netto Lebensmitteldiscounters auf 1.000 m² VKF sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 600 m² VKF in Ergänzung der bereits geprüften mittleren Supermarktvariante (1.400 – 1.600 m² VKF) eine weitere Variante zur Entwicklung des Standorts - Gewerbegebiet „Schlachthof“ - in Dessau-Roßlau dar. Mit diesen drei Vorhaben (zwei Neuansiedlungen, eine Erweiterung) würde der bestehende ZVB Schlachthof mit Verkaufsflächenschwerpunkten in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (jeweils zentren- und nahversorgungsrelevant entsprechend dem Einzelhandelskonzept und dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau)¹ ergänzt.

Darüber hinaus soll im Rahmen des vorliegenden Gutachtens eine grundsätzliche gutachterliche Einordnung und Positionierung für die weiteren Sortimente Bekleidung und Schuhe im Hinblick auf die konzeptionellen entwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Dessau-Roßlau erfolgen.

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

- welche Auswirkungen mit der Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes und des Vollsortimenters sowie der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters einhergehen,²
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Grundsätzen und Zielstellungen des LEP Sachsen-Anhalt sowie zu dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau gegeben ist und
- wie die Sortimente Bekleidung und Schuhe im Hinblick auf die konzeptionellen entwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Dessau-Roßlau gutachterlich einzuordnen sind.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse erhält die Stadt Dessau-Roßlau eine Bewertung der Verträglichkeit des Planungsvorhabens.

¹ Stadt Dessau-Roßlau 2009; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung 2008

² Bezüglich der Untersuchung wurde ein modularer Ansatz gewählt. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens (Stufe 1) werden hinsichtlich der Auswirkungen der Vorhaben zunächst nur Aussagen zur Umsatzerwartung, den Flächenproduktivitäten, dem Einzugsbereich und zum Untersuchungsraum getroffen. Es findet (noch) keine Ermittlung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen und keine absatzwirtschaftliche oder städtebauliche Einordnung im Rahmen dieser Stufe statt.

2 Methodik

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

Einzelhandelserhebung

Untersuchungsrelevant im Sinne des Vorhabens sind folgende Warengruppen:

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

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 in den sonstigen, deutlich untergeordneten Randsortimenten und eine städtebauliche Einordnung dieser 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 den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren berücksichtigt.³

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.

³ Dem liegt die grundlegende Überlegung zugrunde, dass es auch in städtebaulich integrierten Lagen durch eine möglicherweise vorhabenbedingte Betriebsaufgabe eines strukturprägenden Anbieters im Lebensmittel- oder Drogeriewarenbereich zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen kann. Derartige Auswirkungen können jedoch erst ab einer gewissen Mindestflächengröße angenommen werden.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis für die Nachfrageanalyse bilden sortimentspezifische, postleitzahlbezogene IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 sowie von der Stadt Dessau-Roßlau veröffentlichte Einwohnerzahlen (Stichtag 31.12.2015).

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 des Netto Lebensmitteldiscounters und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können.⁴ Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Verlagerung 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 Verträglichkeitsanalyse⁵. 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

⁴ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

⁵ Stufe 2 - Auch wenn in der aktuell beauftragten Stufe 1 keine Ermittlung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben erfolgt, wird an dieser Stelle zum besseren Verständnis der nachfolgenden Analyseschritte auf die Methodik hingewiesen (vgl. hierzu Fußnote 2).

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.

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.

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 für den Lebensmitteleinzelhandel 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 Mindestverkaufsflächenengröße 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.

Den im Gutachten ebenfalls dargestellten Betriebstypus des Drogeriefachmarktes definiert die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) wie folgt:

- Ein **Drogeriefachmarkt** ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites, wie tiefes Sortiment vor allem in den Warengruppen Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmittel anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören freiverkäufliche Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, vor allem aus dem Biobereich. Drogeriemärkte bieten in der Regel eine gut gegliederte, übersichtliche Warenpräsentation mit der Möglichkeit zur Vorwahl und Selbstbedienung.

3 Projektdaten

Im Rahmen der Qualifizierung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Schlachthof Dessau-Nord soll als weitere Entwicklungsvariante des Standortbereichs die Erweiterung des bestehenden Netto Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung eines Edeka Vollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes geprüft werden. Der Drogeriefachmarkt und der Vollsortimenter sollen neben dem bestehenden Netto Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden und bilden demnach zukünftig einen Kopplungsstandort mit diesem Lebensmittelmarkt und den sonstigen Betrieben des Nahversorgungszentrums.

3.1 Vorhabenstandort

Der Standort des Vorhabens liegt im Nahversorgungsbereich Schlachthof am östlichen Rand des Stadtbezirks Dessau-Nord. Der Standortbereich um den Mikrostandort des Vorhabens an der Karlstraße liegt in städtebaulich integrierter Lage und ist im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Dessau – Schlachthof) ausgewiesen.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts bedarf einer differenzierten Bewertung. Die Bushaltestelle Schlachthof gewährleistet eine gute Anbindung an den ÖPNV, binnen weniger Minuten kann das Stadtzentrum Dessau-Roßlaus erreicht werden. Die Anbindung an den MIV gestaltet sich jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht optimal. Lediglich in westlicher bzw. südwestlicher Richtung besteht eine leistungsfähige Anbindung über das Hauptstraßennetz. Durch den Flusslauf der Mulde bzw. die angrenzenden Flussauenbereiche bedingt, welche gegenwärtig keine Querungsmöglichkeiten für den MIV bieten, weist der Standort zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Randlage auf und ist aus den östlichen Himmelsrichtungen nicht optimal angebunden. Die gemäß Verkehrswegeplan vorgesehene Ostrandstraße und die damit verbundene Querung der Mulde würde diesbezüglich die Standortgunst deutlich erhöhen, da der Standort somit unmittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angebunden wäre.

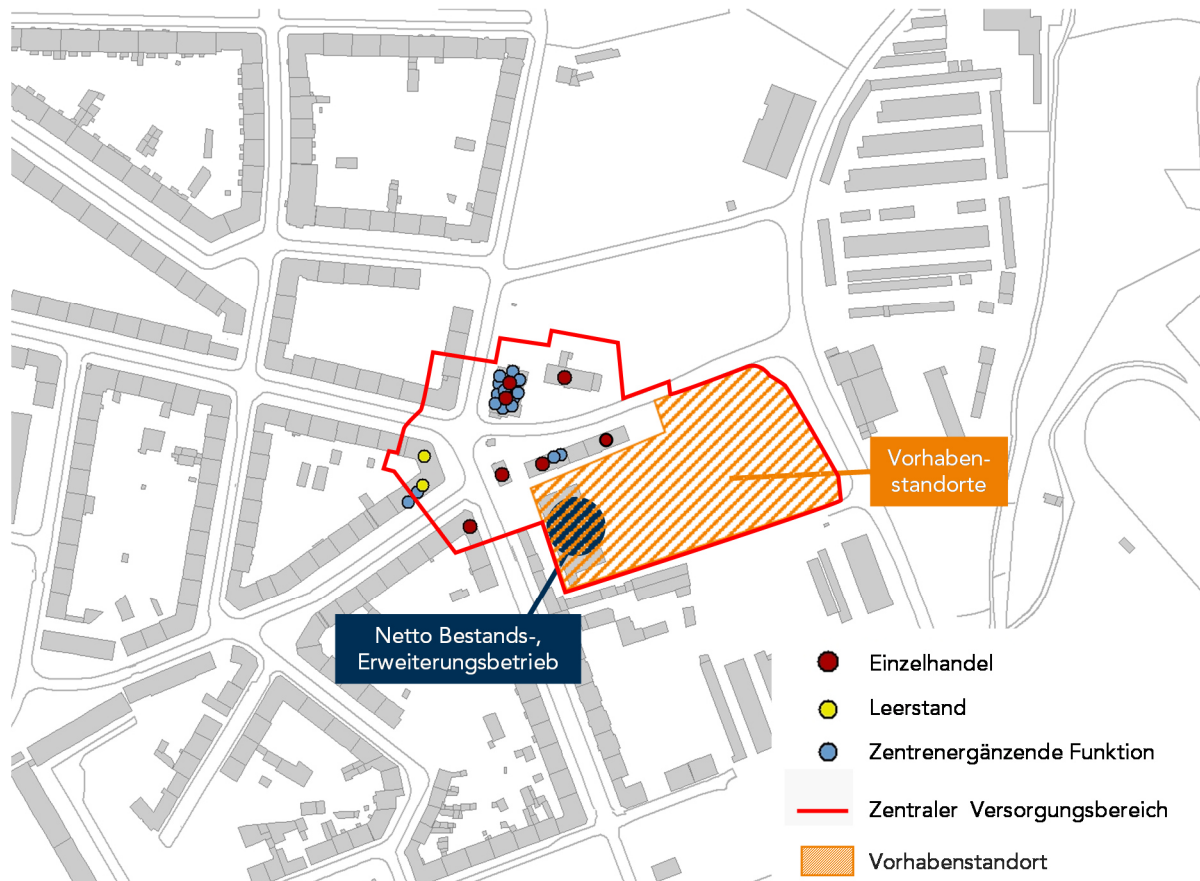
Der zentrale Versorgungsbereich liegt am Rande eines städtebaulich attraktiven und weitestgehend intakten Gründerzeitquartiers. Aufgrund der dichten Bebauungsstruktur und der damit verbundenen hohen Bevölkerungsdichte des Stadtbezirks verfügt der Standort - trotz der Lage am östlichen Rand - über ein erhebliches Potenzial an Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung. Die Einwohnerzahl beträgt dabei im 700 m Nahbereich 7.480 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.⁶

Der bereits vorhandene Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum ist - mit Ausnahme des strukturprägenden Magnetbetriebs Netto – überwiegend kleinteilig strukturiert und hat

⁶ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, eigene Erhebung aus dem Einwohnermelderegister; Stichtag: 29.02.2016.

seinen Angebotsschwerpunkt auf den Waren des kurzfristigen Bedarfs. Aus dem Lebensmittelbereich befinden sich eine Filiale des Getränkehändlers Getränkequelle sowie ein inhabergeführter Naturkostladen am Standort. Hinzu kommt ein Fleischwarengeschäft. Neben Einzelhandelseinrichtungen verfügt der Standortbereich über eine Vielzahl zentrenergänzender Funktionen.

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Dessau Schlachthof und Vorhabenstandorte



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 06/2015; Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau.

3.2 Planvorhaben

Vorgesehen ist im Rahmen des Planvorhabens die Erweiterung des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters (vgl. Tabelle 1) sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und eines Lebensmittelvollsortimenters am Standortbereich Schlachthof in Dessau. Da die Vorhaben eine Einzelhandelsagglomeration bilden, ist hinsichtlich der Bewertung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen nicht jedes Vorhaben separat zu beurteilen, sondern der Umfang des Gesamtvorhabens maßgeblich.

Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich einerseits um üblicherweise nahversorgungsrelevante Nebensortimente (zoologischer Bedarf, Zeitschriften) und andererseits um weitere, z. T. auch zentrenrelevanter Randsortimente.

Für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wurde folgendes Flächenprogramm angesetzt.

Tabelle 1: Erweiterung des Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort

Sortimente	Discounter (Bestand)	Discounter (Erweiterung)	Saldo
	VKF in m ²	VKF in m ²	VKF in m ²
Nahrungs- und Genussmittel*	600	800	200
Drogeriewaren	75	100	25
Sonstige Sortimente	75	100	25
Backshop	-	-	-
Gesamt **	750	1.000	250

Quelle: Eigene Berechnungen und marktübliche Annahmen anhand Bestandsdaten Stadt + Handel; Verkaufsflächen auf 5 m² gerundet; * inkl. Getränke; ** Abweichungen der Summen rundungsbedingt.

Nach Tabelle 1 ist für die vorrangig untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren eine effektive Verkaufsflächenerweiterung in Höhe von rd. 2.020 m² für das Gesamtvorhaben (davon 50 m² Backshop) vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Bestandsverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters ergäben sich somit Verkaufsflächensummen i.H.v. rund 2.695 m² Gesamtverkaufsfläche (davon 50 m² Backshop) für die untersuchungsrelevanten Sortimente des Gesamtvorhabens nach Erweiterung und Neuansiedlung. Die mittlere Supermarktvariante (1.400 – 1.600 m² G-VKF) wurde dabei mit einer gemittelten Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² G-VKF in die Betrachtung eingestellt.

Tabelle 2: Flächenprogramm des Erweiterungs- und der Ansiedlungsvorhaben

	Discounter (Erweiterungs- saldo)	Mittlere Su- permarkt- Variante	Drogeriefach- markt	Gesamtvorha- ben
Sortimente	VKF in m ²	VKF in m ²	VKF in m ²	VKF in m ²
Nahrungs- und Genuss- mittel*	200	1.100	85	1.385
Drogeriewaren	25	200	360	585
Sonstige Sortimente	25	150	155	330
Backshop	-	50	-	50
Gesamt **	250	1.500	600	2.350

Quelle: Eigene Berechnungen und marktübliche Annahmen anhand Bestandsdaten Stadt + Handel; Verkaufsflächen auf 5 m² gerundet; * inkl. Getränke; ** Abweichungen der Summen rundungsbedingt.

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:

- Durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmittelmarkt 2013 nach Handelsdaten 2014: 4.790 Euro/ m² VKF⁷ (Bundesweiter Durchschnittswert sämtlicher Betriebstypen im Lebensmittelsortiment.)
- Durchschnittliche Flächenproduktivität Netto 2013 nach Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015: 4.050 Euro/ m² VKF⁸;
- Durchschnittliche Flächenproduktivität Netto 2014 nach EHI Retail Institute 2014: 3.932 Euro/ m² VKF⁹;
- Ein leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegendes Kaufkraftniveau in Dessau-Roßlau (91,5 % des Bundesdurchschnitts);
- Eine als nicht optimal zu bezeichnende Anbindung an das übergeordnete Straßennetz der Stadt Dessau-Roßlau;
- Ein stark verdichteter fußläufiger Einzugsbereich;
- 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

⁷ Quelle: www.handelsdaten.de - Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2014

⁸ Quelle: Hahn Gruppe 2014

⁹ Quelle: EHI Retail Institute (2014) – Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland

Ausstrahlung besitzt und dementsprechend mit nur geringen Kopplungseffekten zu rechnen ist.

Für den **Bestandsbetrieb** wird unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen folgende durchschnittliche **Flächenproduktivität** angenommen:

- Netto Lebensmitteldiscounter: 4.100 Euro/ m² Verkaufsfläche p.a.

Durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sowie der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Marktes bzw. des gesamten Standortes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivitäten berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung/Neuansiedlung von insgesamt rd. 2.695 m² Verkaufsfläche.

Dabei sind für die beiden Neuansiedlungen und die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters folgende Aspekte von Relevanz:

- Geringe Ausprägung der Wettbewerbsstrukturen systemgleicher Anbieter bezüglich des Vollsortimenters sowie des Drogeriefachmarktes im nahen Umfeld (1.000 m) des Vorhabenstandortes (in etwa kongruent zu Zone I – vgl. Kapitel 4.1);
- Ein durch die Neuansiedlungen des Drogeriefachmarktes und des Lebensmittelvollsortimenters sowie durch die Netto Erweiterung ausgeprägtes Konkurrenzgefüge im direkten Umfeld (ZVB Schlachthof) im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment;
- Eine gewisse Standortgunst, welche aus den Synergieeffekten mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben des Nahversorgungszentrums resultiert;
- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes als weiteren Magneten sowie durch die Erweiterung des bestehenden Netto Marktes wird der Standort deutlich aufgewertet. Die Angebotstiefe und -breite des ZVB Schlachthof wird deutlich erweitert, als Folge dessen der Standort aus Kundensicht deutlich an Attraktivität gewinnt und durch die Ansiedlungsvorhaben eine vollumfängliches Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich abdecken würde.
- Aus einer Realisierung aller drei Vorhaben würden in Teilen überdeckende Sortimentsschwerpunkte resultieren, welche sich im Wechselspiel zwischen Synergie- und Konkurrenzeffekten entsprechend auf die Umsatzleistungen der einzelnen Anbieter auswirken.

Für die Erweiterung des Netto Marktes sind des Weiteren folgende Aspekte von Relevanz:

- 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 (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird;
- Die Erweiterung des Netto Marktes lässt eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Vorhabens erwarten;
- Für den Lebensmitteldiscounter Netto werden durch die Ansiedlung des systemgleichen NP Marktes am Altstandort des Edeka Marktes neue Wettbewerbsstrukturen etabliert, die den Einzugsbereich in westlicher Richtung begrenzen;
- Es ist zudem davon auszugehen, dass durch die Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes sowie des Lebensmittelvollsortimenters Umsatzumverteilungseffekte auftreten, die auch zu Lasten des Lebensmitteldiscounters Netto ausfallen. Dies ist insbesondere anzunehmen, da der Netto Markt dem Betriebstypus Softdiscounter zuzuordnen ist. Märkte dieses Typus verfügen im Vergleich zum Harddiscounter über eine signifikant höhere Artikelanzahl und über einen erhöhten Anteil an Markenartikel, so dass es zwischen diesem und den beiden Planvorhaben gewisse Angebotsüberschneidungen gibt. Dementsprechend sind für den Netto Markt gegenläufige Entwicklungen der Rahmenbedingungen mit der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes und des Edeka Marktes zu erwarten. Einerseits erhöht sich mit den Ansiedlungen die Attraktivität des gesamten Standortes. Von dieser gesteigerten Attraktivität kann der Markt jedoch nur bedingt profitieren. Vielmehr ergibt sich durch die Neuansiedlungen eine signifikant höhere Überlagerung der Einzugsbereiche mit dem Vollsortimenter, die sich im Saldo der Effekte auf die durchschnittliche Flächenleistung des dann erweiterten Netto Marktes niederschlagen werden.

Für die Neuansiedlung des Edeka Vollsortimenters sind darüber hinaus folgende Aspekte von Relevanz:

- Im Rahmen des Gutachtens von 2014 wurde für den Edeka Vollsortimenter in der mittleren Größenvariante anhand des Marktanteilskonzepts eine Flächenproduktivität von 4.300 €/ m² VKF abgeleitet.
- Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der oben beschriebenen partiellen Sortimentsüberschneidungen sowohl zum (dann erweiterten) Netto als auch zum Drogeriefachmarkt sich die Flächenleistung im Vergleich zum Gutachten aus dem Jahr 2014 reduziert.

Für die Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes sind darüber hinaus folgende Aspekte von Relevanz:

- Durchschnittlicher Flächenproduktivität von Drogeriemärkten in Deutschland im Jahr 2014 nach EHI Retail Institute 2015 von 5.500 €/m² VKF¹⁰;

Die Abwägung der sich verändernden Rahmenbedingungen durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes sowie eines Lebensmittelvollsortimenters lassen sowohl auf verbesserte, als auch verschlechterte Rahmenbedingungen im Sinne der oben genannten Aspekte schließen. Unter Beachtung dieser dargelegten Rahmenbedingungen werden folgende Flächenproduktivitäten in einer moderaten bis leicht geringeren Spannweite für das Erweiterungsvorhaben und die Neuansiedlung des Vollsortimenters und des Drogeriefachmarktes in den in Rede stehenden Verkaufsflächengrößensordnungen hergeleitet:

- Netto Lebensmitteldiscounter: 3.800 – 3.900 Euro/ m² Verkaufsfläche p.a.
- Edeka Vollsortimenter: 4.100 – 4.200 Euro/ m² Verkaufsfläche p.a.
- Drogeriefachmarkt: 4.600 – 4.800 Euro/ m² Verkaufsfläche p.a.

Hieraus ergibt sich für die drei Vorhaben ein Umsatz von rd. 12,8 – 13,2 Mio. Euro im Jahr. Hiervon entfallen rd. 8,2 – 8,5 Mio. Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 2,9 – 3,0 Mio. Euro pro Jahr auf die Warengruppe Drogeriewaren. Die sonstigen Randsortimente generieren entsprechend der Annahmen einen Umsatz von rd. 1,7 – 1,8 Mio. Euro. Dieser verteilt sich auf eine Vielzahl von Sortimenten, so dass wesentliche absatzwirtschaftliche oder gar städtebaulich negative Auswirkungen in diesen Warengruppen nicht zu erwarten sind.

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

¹⁰ Quelle: EHI Retail Institute (2014) – Flächenproduktivitäten im deutschen Einzelhandel nach Branchen.

Tabelle 3: Umsatzprognose für die Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Vorhaben in Mio. Euro p. a.)

Sortimentsgruppe	Umsatz im Bestand	Umsatzprognose	Umsatzdifferenz*
Lebensmitteldiscounter			
Nahrungs- und Genussmittel	~ 2,5	3,0 – 3,1	+ 0,5 – 0,6
Drogeriewaren	~ 0,3	~ 0,4	+ 0,1
Sonstige Sortimente	~ 0,3	~ 0,4	+ 0,1
Gesamt*	~ 3,1	3,8 – 3,9	+ 0,7 – 0,8
Lebensmittel Vollsortimenter			
Nahrungs- und Genussmittel	-	4,5 – 4,6	+ 4,5 – 4,6
Drogeriewaren	-	~ 0,8	+ 0,8
Sonstige Sortimente	-	~ 0,6	+ 0,6
Gesamt*	-	6,0 – 6,1	+ 6,0 – 6,1
Backshop			
Nahrungs- und Genussmittel	-	~ 0,3	+ 0,3
Drogeriefachmarkt			
Nahrungs- und Genussmittel	-	~ 0,4	+ 0,4
Drogeriewaren	-	~ 1,7	+ 1,7
Sonstige Sortimente	-	~ 0,7	+ 0,7
Gesamt*	-	2,8 – 2,9	+ 2,8 – 2,9
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	~ 2,5	8,2 – 8,5	+ 5,8 – 6,0
Drogeriewaren	~ 0,3	2,9 – 3,0	+ 2,6 – 2,7
Sonstige Sortimente	~ 0,3	1,7 – 1,8	+ 1,4 – 1,5
Gesamt *	~ 3,1	12,8 – 13,2	+ 9,7 – 10,1

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

Der durch die Neuansiedlungen und die Erweiterung zusätzlich generierte Umsatz beträgt somit in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel für das Vorhaben rd. 5,8 – 6,0 Mio. Euro, für Drogeriewaren rd. 2,6 – 2,7 Mio. Euro und in den sonstigen Sortimenten rd. 1,4 – 1,5 Mio. Euro. Dieser zusätzliche Umsatz entstammt nicht vollständig dem Untersuchungsraum. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird aufgrund der nicht optimalen verkehrsgünstigen Lage sowie der deutlichen Standortaufwertung durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und eines Vollsortimenters und der daraus resultierenden gesteigerten Attraktivität des Standorts mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

Demnach werden rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs (+ 330 m² VKF bzw. rd. 1,4 – 1,5 Mio. Euro) in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere einzelne Sortimente, so dass von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbe-
reichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen
Warengruppen nicht auszugehen ist. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf
der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

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.

Zur Ermittlung des potenziellen Einzugsbereichs der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sowie der Errichtung des projektierten Drogeriefachmarkts erfolgte eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung in das unmittelbare und weitere Standortumfeld unter Verwendung folgender Kriterien:

- branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation;
- Bedarfsfristigkeit der angebotenen Sortimente;
- mikro- und makroräumliche Lage des Standorts;
- Raumüberwindungswiderstände (sortimentsbezogen), Verkehrsanbindung des Planstandorts;
- Größe (Verkaufsfläche) und somit (relative) Attraktivität der Anbieter.

Die einzelnen Aspekte stellen sich für das Vorhaben folgendermaßen dar:

- Die Lage des Vorhabenstandortes gewährleistet eine gute Anbindung an die benachbarten verdichteten Wohngebiete der Innenstadt Nord bzw. der Innenstadt. Bei gleichzeitig nicht optimaler Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.
- In östlicher Himmelsrichtung bilden der Flusslauf der Mulde sowie die weitläufigen Retentions- und Auenbereiche natürliche Barrieren, welche gegenwärtig lediglich durch eine Bahnlinie (mit angegliedertem Fußweg) durchquert werden. Die nächstgelegene, für den MIV nutzbare Muldebrücke befindet sich in südlicher Richtung an der Oranienbaumer Chaussee. Somit wird das Einzugsgebiet bis zur Realisierung der Ostrandstraße in östlicher Richtung klar begrenzt.
- Üblicherweise ist für Lebensmittelbetriebe davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Verbraucher eine maximale Fahrtzeit von rd. 5 bis maximal 10 Minuten zum Angebotsstandort in Anspruch nehmen wird, sofern nicht bereits innerhalb kürzerer Fahrdistanzen ein systemähnlicher Wettbewerber erreicht werden kann. Im Drogeriewarensegment hat sich diese Distanzempfindlichkeit infolge der Schlecker Insolvenz und der damit verbundenen Ausdünnung der Angebotsstrukturen - je nach räumlicher Situation – signifikant verringert. Dessen ungeachtet ist hier

eine Orientierung zum nächstgelegenen Fachmarkt feststellbar. Für beide Warengruppen gilt demnach: Eine Ausweitung darüber hinaus bzw. über den Ring systemähnlicher Konkurrenzstandorte ist nur bei einer schwach ausgeprägten Wettbewerbssituation realistisch. Die Analyse der Wettbewerbsstruktur im Umfeld des Vorhabenstandorts verdeutlicht, dass der Einzugsbereich des Vorhabens maßgeblich durch die ausgeprägten Strukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geprägt wird.

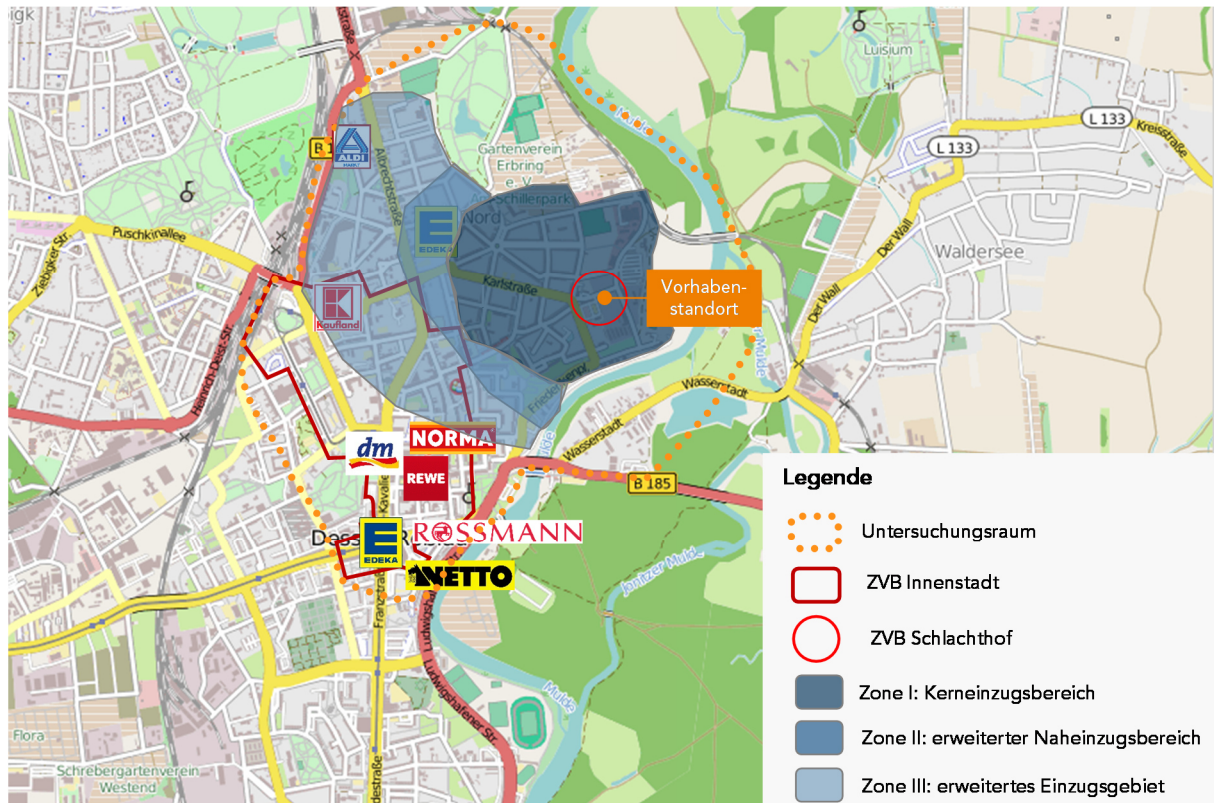
Einzugsgebiet

Innerhalb des Einzugsgebietes ist eine Differenzierung in drei Zonen zielführend. Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des Vorhabens umfasst große Teile des verdichteten Gründerzeitviertels Nord. In dieser Zone ist kein systemgleicher Wettbewerber (weder Vollversorger, Lebensmitteldiscounter noch Drogeriefachmarkt) vorhanden. Zudem ist durch die geringe räumliche Distanz (überwiegend unter 1 km) eine entsprechende Orientierung auf das Nahversorgungszentrum gewährleistet. Dabei dürfte ein nicht unerheblicher Anteil der Konsumenten den Standort zu Fuß oder per Fahrrad aufsuchen.

In Zone II sind die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Innenstadt-Nord bzw. der östlichen Innenstadt enthalten. Hier gibt es mit dem geplanten NP Lebensmitteldiscounter (aktuell noch Edeka) für den Netto Lebensmitteldiscounter einen systemähnlichen Betreiber. Die Laufdistanz zum Vorhabenstandort ist mit über 1 km bereits deutlich größer als in Zone I. Zudem können Einwohner dieser Zone in etwa ähnlicher Entfernung mehrere verschiedene Wettbewerber erreichen. Darunter unter anderem die Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und NP sowie die Dessauer Innenstadt, welche aufgrund des vielfältigen Betriebs-typenmixes eine hohe verbraucherseitige Attraktivität aufweist.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone III) umfasst zusätzlich Teile der Dessauer Innenstadt sowie Teile der Innenstadt-Nord. In Zone III liegt mit Aldi Nord ein systemgleicher Wettbewerber. Es ist davon auszugehen, dass sich bei Kunden aus diesen Bereichen (im Gegensatz zu Zone I) das Modal-Split Verhältnis aufgrund der Distanzen anteilig zugunsten des motorisierten Individualverkehrs verschiebt.

Abbildung 2: Untersuchungsraum und Einzugsgebiete



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

Unter Berücksichtigung der in Abbildung 2 dargestellten Einzugsbereiche erscheinen angesichts von Einzugsbereichsüberschneidungen (mit umgebenden strukturprägenden Anbietern) und Umlenkung von Kaufkraftströmen absatzwirtschaftliche bzw. städtebauliche Auswirkungen in dem in orange abgegrenzten Untersuchungsraum grundsätzlich möglich.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben wird weiter gefasst als der originäre Einzugsbereich¹¹. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsbereichsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem Einzugsbereich gebunden haben, mit dem geplanten Vorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird. Mobilitätsaspekte, Zufallseinkäufe und die bestehenden Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraums, werden allerdings zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Aus den weiter entfernten Bereichen ist aufgrund:

¹¹ Falls die Ostrandstraße realisiert werden sollte, wäre das Untersuchungsgebiet nach Osten zu erweitern. Zudem ist in diesem Fall davon auszugehen, dass sich die Streuumsätze durch die verkehrlich bessere Erreichbarkeit des Standorts erhöhen würden.

- der siedlungsräumlich kompakten Strukturen,
- der engen Fassung des Untersuchungsraums,
- der Einzelhandelsvorprägung im Standortumfeld (Nahversorgungszentrum),
- der nicht optimalen Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und
- der deutlichen Aufwertung des Nahversorgungszentrums durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes sowie eines Lebensmittelvollsortimenters

ein gewisser Streuumsatzanteil von rd. 5 % des Vorhabenumsatzes als realistisch zu erachten.

Darüber hinaus gilt es die Einkaufsorientierung der Bevölkerung des Untersuchungsraumes zu berücksichtigen. Diesbezüglich liefern die Ergebnisse der kommunalen Bürgerumfrage (zuletzt durchgeführt im Jahre 2013) der Stadt Dessau-Roßlau wertvolle Hinweise. Aus den Sekundärdaten lässt sich ein Abbild der gegenwärtigen Versorgungsmuster der Bevölkerung im Untersuchungsraum ableiten und in der Folge eine diesbezügliche Veränderung bei Realisierung der Planvorhaben modellieren. Dabei lassen sich folgende Aspekte als relevant einstufen.

- Die Daten zeigen auf, dass eine starke lokale Einkaufsorientierung im Untersuchungsraum vorherrscht. So gaben rd. 78 % bzw. rd. 82 % der befragten Einwohner der relevanten Stadtbezirke Nord bzw. Mitte an, zum Lebensmitteleinkauf bevorzugt ein Geschäft im eigenen Stadtbezirk aufsuchen.
- Hinsichtlich der Orientierung auf die Betriebstypen lässt sich folgende Differenzierung erkennen: rd. 56 % (Nord und Mitte) der Befragten präferieren die Betriebsform Supermarkt, rd. 14 % bzw. rd. 8 % die Betriebsform Großer Verbrauchermarkt, rd. 27 % bzw. rd. 33 % die Betriebsform Discounter und rd. 3 % bzw. rd. 5 % kleinere Läden.

Trotz zu erwartender Verzerrungen der Befragungsergebnisse, welche auf die Betriebsformenwahrnehmung bzw. -einschätzung der Bürger zurückzuführen sind, bzw. auf die konkrete Fragestellung (Differenz zwischen Präferenz, Einkauf und Einkaufswert) wird anhand der Ergebnisse ersichtlich, dass die Bevölkerung der Stadtbezirke Nord und Mitte hinsichtlich des Lebensmitteleinkaufs eine hohe Orientierung auf den eigenen Stadtbezirk sowie eine ausgeprägte Orientierung auf den Betriebstypus Lebensmittelsupermarkt aufweisen.

Nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche sind somit mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

- Dessau Innenstadt
- Nahversorgungszentrum Dessau – Schlachthof

Zusätzlich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen werden die i. S. der Untersuchungsfragestellung relevanten strukturprägenden Bestandsbetriebe (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) im Untersuchungsraum bei den folgenden Berechnungen berücksichtigt.

4.2 Angebotsanalyse

Grundlage der Verträglichkeitsanalyse sind Bestandsdaten aus der Einzelhandelsbestandserhebung (Juni 2015), die speziell auf die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ausgerichtet war. Erfasst wurden die strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe¹² mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren 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, sortimentsspezifische Aufbereitung der zugrunde liegenden Datenbasis des Untersuchungsraums für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren durchgeführt. Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierenden Umsatzschätzungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsätze Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Lagebereich ¹³	Nahrungs- und Genussmittel	
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro
ZVB - Dessau Innenstadt	8.400	37,4
ZVB - Nahversorgungszentrum Dessau Schlachthof*	300	1,2
sonstige Lagen Dessau-Roßlau	1.400	6,7
Gesamt*	10.100	45,3

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;
* ohne den Bestandsbetrieb Netto.

Die Verkaufsflächen und Umsätze im Drogeriewarensortiment werden aufgrund des geringen quantitativen Umfangs am Vorhabenstandort ZVB Dessau Schlachthof nachfolgend aggregiert mit dem ZVB – Dessau Innenstadt aufgeführt.

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

¹³ Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche basiert auf den Darstellungen im bestehenden Zentrenkonzept Dessau-Roßlau bzw. auf dem Bebauungsplan Nr. 216.

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsätze Drogeriewaren im Untersuchungsraum

Lagebereich ¹⁴	Drogeriewaren	
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro
ZVB - Dessau Innenstadt und ZVB - Nahversorgungszentrum Dessau Schlachthof*	2.100	7,6
sonstige Lagen Dessau-Roßlau	100	0,5
Gesamt*	2.300	8,1

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; * Ohne Bestandsbetrieb Netto.

Im betrachteten Untersuchungsraum sind untersuchungsrelevante Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 10.100 m² sowie im Sortimentsbereich Drogeriewaren in Höhe von rd. 2.300 m² vorhanden. Auf diesen Flächen wird ein Gesamtumsatz von rd. 45,3 Mio. Euro per anno bzw. 8,1 Mio. Euro per anno generiert. Die Kennwerte verdeutlichen eine insgesamt eine unterdurchschnittliche Flächenleistung für den Drogeriewareneinzelhandel. Diese wird insbesondere durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum bedingt.

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 Kaufkraftkennziffer¹⁴ zu berücksichtigen. Diese liegt in Dessau-Roßlau bei rd. 92 und somit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Im Untersuchungsraum variieren die Kaufkraftkennziffern zwischen rd. 85,4 im Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Nord - 01 und 86,0 im Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Mitte – 02. Insgesamt weist der Untersuchungsraum damit ein im bundes- und landesvergleich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (Sachsen-Anhalt rd. 89) auf.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) liegt die Kaufkraft im Untersuchungsraum bei 31,6 Mio. Euro per anno, im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei 4,8 Mio. Euro per anno.

¹⁴ Grundlage postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IfH Köln 2015, Bundesdurchschnitt 100,0.

Tabelle 6: Einwohner, Kaufkraftkennziffern, Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in den Kommunen des Untersuchungsraums

Dessau-Roßlau - Stadtbezirke	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro
Innerstädtischer Bereich Nord 01	10.235	85,39	20,3	3,1
Innerstädtischer Bereich Mitte – 02*	5.682	86,01	11,3	1,7
Gesamt	15.917	–	31,6	4,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage postleitzahlbezogene Kaufkraftdaten IfH Köln 2015, Einwohnerzahlen 31.12.2015: Einwohnermelderegister der Stadt Dessau-Roßlau; *enthält rd. zwei Drittel der Einwohnerzahl des Stadtbezirks 02.

4.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

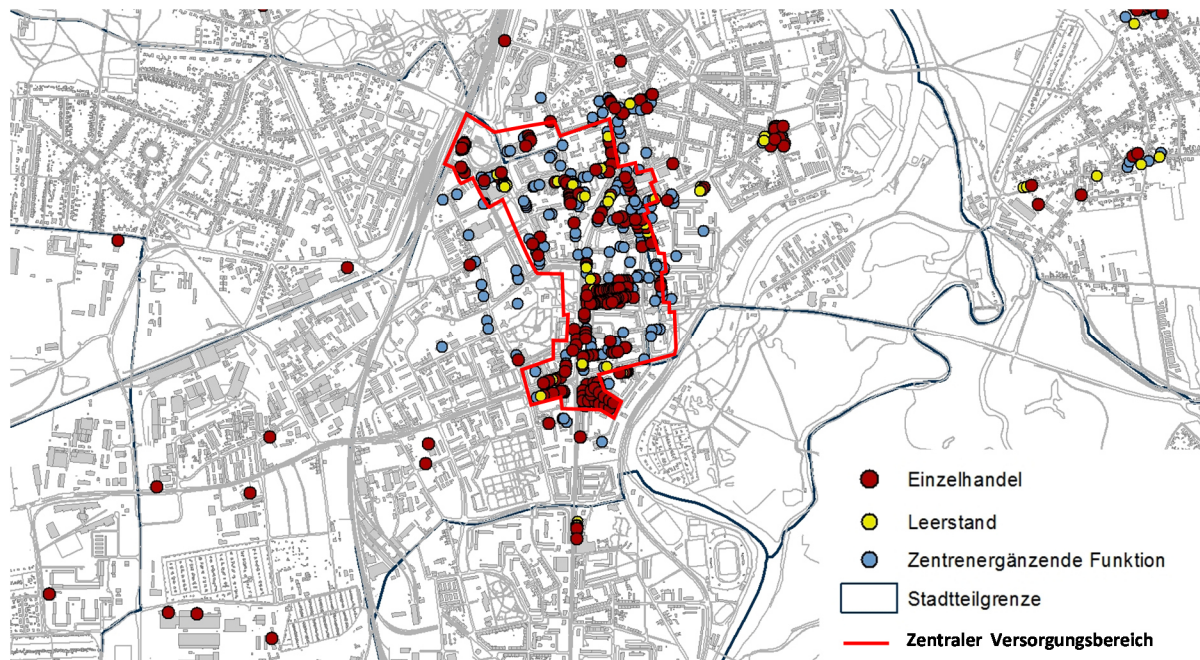
Die Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Analyse und Bewertung sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirksamkeit einzuordnen. Hierfür wurden entsprechende städtebauliche Analysen im Untersuchungsraum durchgeführt. Zentrale Versorgungsbereiche als Schutzgut des Bauplanungsrechts sind daher in dieser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

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“

Die Innenstadt von Dessau ist im Zentrenkonzept 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.

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“



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

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.

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 Nahrungs- und Genussmittel wird in der Innenstadt durch die Lebensmittelvollsortimenter Rewe, Edeka und Kaufland sowie durch die Lebensmitteldiscounter Netto (DS) und Norma geprägt. Ergänzt wird der kurzfristige Bedarfsbereich durch zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Fleischereibetriebe) sowie spezialisierte Angebotsformen (z.B. Delikatessengeschäfte und länderspezifische Angebote).

Das untersuchungsrelevante Angebot Drogeriewaren wird dagegen vorrangig durch die Drogeriemärkte dm und Rossmann geprägt. Hinzu kommen Drogeriewaren als Randsortimente der Lebensmittelanbieter, des Karstadt Warenhauses sowie weiterer Fachgeschäfte.

Hinsichtlich der Markenpräsenz im Sortiment Bekleidung ist prinzipiell eine große Fülle von Anbietern sowie eine breite Spanne vom discountorientierten bis hin zum hochwertigen Segment erkennbar. Im standard-preisorientierten Bereich, hier sind beispielsweise Adler, Orsay und Jeans Fritz zu nennen, ist die Anbieterdiversifizierung am deutlichsten ausgeprägt. Auffällig ist hingegen, dass sich im hochwertigen Bereich nur wenige (u. a. Jack Wolfskin, Esprit), im exklusiven Bereich gar keine Anbieter weder im Innenstadtzentrum noch an anderen Standorten der Stadt Dessau-Roßlau verortet sind. Dieses Angebotssegment fehlt somit gänzlich, ein Umstand der insbesondere auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Dessau-Roßlau sowie im Markteinzugsgebiet und die städtebaulichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Hier ergeben sich vor dem Hintergrund der degressiven nachfrageseitigen Parameter auch zukünftig kaum Entwicklungsperspektiven. Weiteres Arrondierungspotenzial besteht somit insbesondere im Bereich der Filialisten des mittleren Preissegmentes, sowie eingeschränkt im hochwertigen Bereich.

Die Markenanbieter des Sortiments Schuhe sind tendenziell in den Qualitätsbereichen standard-preisorientiert (Street Schuhe, Deichmann) bis hochwertig (Tamaris, Mayers Markenschuh) vertreten. In dieser Warengruppe ist tendenziell noch weiteres Arrondierungspotenzial erkennbar – insbesondere im discount-/preisorientierten Warenssegment; weiteres Potenzial zeichnet sich auch in der Qualitätsstufe Standard ab.

Nach dem Zentrenkonzept:

- Soll das Innenstadtzentrum als multifunktionales Zentrum verschiedener, sich ergänzender Nutzungen gestärkt werden. Eine zentrale Rolle spielt hierbei der Einzelhandel, der sowohl in der Dichte, als auch hinsichtlich des Branchenmixes auszubauen ist.
- Weist das Innenstadtzentrum „eine recht große Vielfalt an Marken / Filialen auf [...], speziell auch was Bekleidung / Modeartikel für jüngere Konsumentengruppen betrifft. Zugleich ist festzustellen, dass es bei den zentrenbildenden Marken und Anbietern noch einige Lücken gibt, speziell auch im höherpreisigen Segment (Premium Marken). Zudem zeigt der Angebotsvergleich, dass einige Anbieter vor Ort hinsichtlich Vielfalt, Qualität und Preis weniger auf den Markt bringen, als an anderen Standorten (z.B. ESPRIT, Jack Wolfskin, H & M).“ (Stadt Dessau-Roßlau, 2009, S. 76 ff.)
- Sollte „die Sortimentsstrategie [...] darauf ausgerichtet sein, im mittel- und höherpreisigen Segment gezielt Ergänzungen mit bislang in Dessau-Roßlau nicht vertretenen Marken vorzunehmen. Für den zielgerichteten Ausbau der Markenangebote kann es sinnvoll sein, kleinräumige Sortimentsschwerpunkte zu bilden (Mode für spezifische Zielgruppen, Schuhe, Schmuck etc.).“ (Stadt Dessau-Roßlau, 2009, S. 76 ff.)

Zentraler Versorgungsbereich Dessau - Schlachthof

Der ZVB Schlachthof weist zwar ein räumlich begrenztes aber dicht besiedeltes Einzugsgebiet in Teilbereichen der Innenstadt Nord auf. Mit knapp 10.200 Einwohnern im Stadtbezirk, einem erhöhtem Kaufkraftniveau und einer nur moderat rückläufigen Einwohnerentwicklung,

weist der Einzelhandelsstandort die besten nachfrageseitigen Rahmenbedingungen unter den Dessauer Nahversorgungszentren auf. Das Einzugsgebiet wird dabei begrenzt durch seine siedlungsräumliche Randlage, den Flussverlauf der Elbe sowie gewerbliche Nutzungen. Das städtebaulich attraktive Gebäudeensemble des ehemaligen Schlachthofes ist verkehrlich für den motorisierten Individualverkehr nicht optimal angebunden und ist hinsichtlich des ÖPNV nur mit einer einstündlichen Taktung erreichbar. Bei einer Realisierung der Ostrandstraße würde jedoch der Standort hinsichtlich seiner Verkehrsgunst deutlich aufgewertet. Der Angebotsschwerpunkt ist klar auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet, wobei teilweise ein hochwertiges, qualitätsorientiertes Angebot zu finden ist.

Als maßgeblich strukturprägender Anbieter ist ein Netto Marken-Discount mit durchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung verortet. Das Angebot des Magnetbetriebes wird durch weitere Lebensmittelanbieter (u. a. ein Naturkostladen, ein kleiner Getränkemarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerkes) ergänzt, die in der Summe eine gute quantitative Ausstattung im Segment der Nahversorgung gewährleisten. Insgesamt weist das Nahversorgungszentrum in den letzten Jahren eine positive Verkaufsflächenentwicklung auf. Aktuell ist zudem die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen auf der dargestellten Potenzialfläche in der Diskussion. Ein entsprechendes Vorhaben würde zur weiteren Profilierung des Standortes positiv beitragen, wobei aufgrund der räumlichen Nähe zum Innenstadtzentrum die - je nach Sortimentsbereich unterschiedlich stark ausgeprägten - Wechselwirkungen mit dem höchst-rangigen zentralen Versorgungsbereich zu berücksichtigen sind. Dies gilt insbesondere auch für die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe.

Das Zentrenkonzept weist für das Nahversorgungszentrum trotz seiner Randlage eine dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit aus. Zugleich wird für den Standort im Rahmen einer Bestandsanalyse ein beschränktes Angebot im Bereich Lebensmittel attestiert.¹⁵ Darauf aufbauend wird im Zentrenkonzept eine proaktive Zielstellung für den ZVB formuliert, welche darauf abzielt, diesen zu erhalten und (gerade auch vor dem Hintergrund der möglichen Realisierung der Ostrandstraße) perspektivisch auszubauen. Dies dokumentiert sich in einer großzügigen räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereiches, welche auch die Freifläche des Vorhabenstandortes inkludiert. Konkret wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters „ausdrücklich zugelassen“. Hinsichtlich der ebenfalls diskutierten Nutzungen durch einen Drogeriemarkt oder sonstige Fachmarktkonzepte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im ZVB Schlachthof, werden keine konkreten Entwicklungszielstellungen durch das Einzelhandelskonzept formuliert. Sie werden demnach weder ausgeschlossen noch werden sie konkret befürwortet. Somit können die Ansiedlungen nicht direkt aus dem Konzept gerechtfertigt werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Konzeptkonformität indirekt

¹⁵ Hier insbesondere unter qualitativen Gesichtspunkten, da lediglich ein Lebensmitteldiscounter und kein Vollsortimenter verortet ist.

anhand der Zentrenhierarchie, der damit verbundenen Versorgungsfunktion und den bestehenden/angestrebten Angebotsstrukturen in Relation zum Einzugsgebiet herzuleiten. Dabei ist folgende Fragestellung von Relevanz:

- Gestalten sich die angestrebten Fachmarktgrößenordnungen am Standort Schlachthof vor dem Hintergrund des begrenzten Versorgungsraums und der räumlichen Nähe zur Innenstadt als angemessen oder ergeben sich dadurch Größenordnungen, welche die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums perspektivisch überschreiten und verbunden mit den dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungen in überproportional ausgeprägte Konkurrenzeffekte zum Innenstadtzentrum treten?

Für die Sortimente Bekleidung und Schuhe können dabei die nachfolgend dargestellten Auswertungen aus einer Untersuchung zu den Dessauer Gewerbegebieten herangezogen werden.

Exkurs: Konkurrenzbeziehungen zwischen den Gewerbegebieten und den zentralen Versorgungsbereichen

Gemäß den Ergebnissen der Untersuchung (Stadt + Handel 2014) ist feststellbar, dass in diversen kurz-, mittel- und langfristigen Sortimentsgruppen erhebliche Konkurrenzbeziehungen insbesondere zwischen dem Innenstadtzentrum und den Gewerbegebieten bestehen, welche die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums sowie nachgelagert des erweiterten Grundbedarfs in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen deutlich mindern. Davon sind u. a. die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe (aber auch sonstige zentrenrelevante Sortimente wie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Sportartikel (außer Fahrräder), Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Elektrokleingeräte, Neue Medien/Unterhaltungselektronik) betroffen. Die Beeinträchtigungen in den dargestellten Warengruppen wirken sich hinsichtlich der Qualitätsniveaus sehr unterschiedlich aus und betreffen aufgrund der in den Gewerbegebieten überwiegend verorteten Fachmarktstrukturen insbesondere eher preisorientierte und konsumige Angebotssegmente in den zentrenrelevanten Sortimenten. Qualitativ hochwertige Anbieter im Innenstadtzentrum werden entsprechend der Strukturen tendenziell weniger tangiert. In diesem Zusammenhang ist jedoch aufgrund des niedrigen Kaufkraftniveaus zu berücksichtigen, dass niedrig- bis mittelpreisige Angebote auch für das Innenstadtzentrum prägend und qualitativ hochwertige Anbieter vergleichsweise unterrepräsentiert sind.

5 Städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung der Ansiedlungsvorhaben und des Erweiterungsvorhabens

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

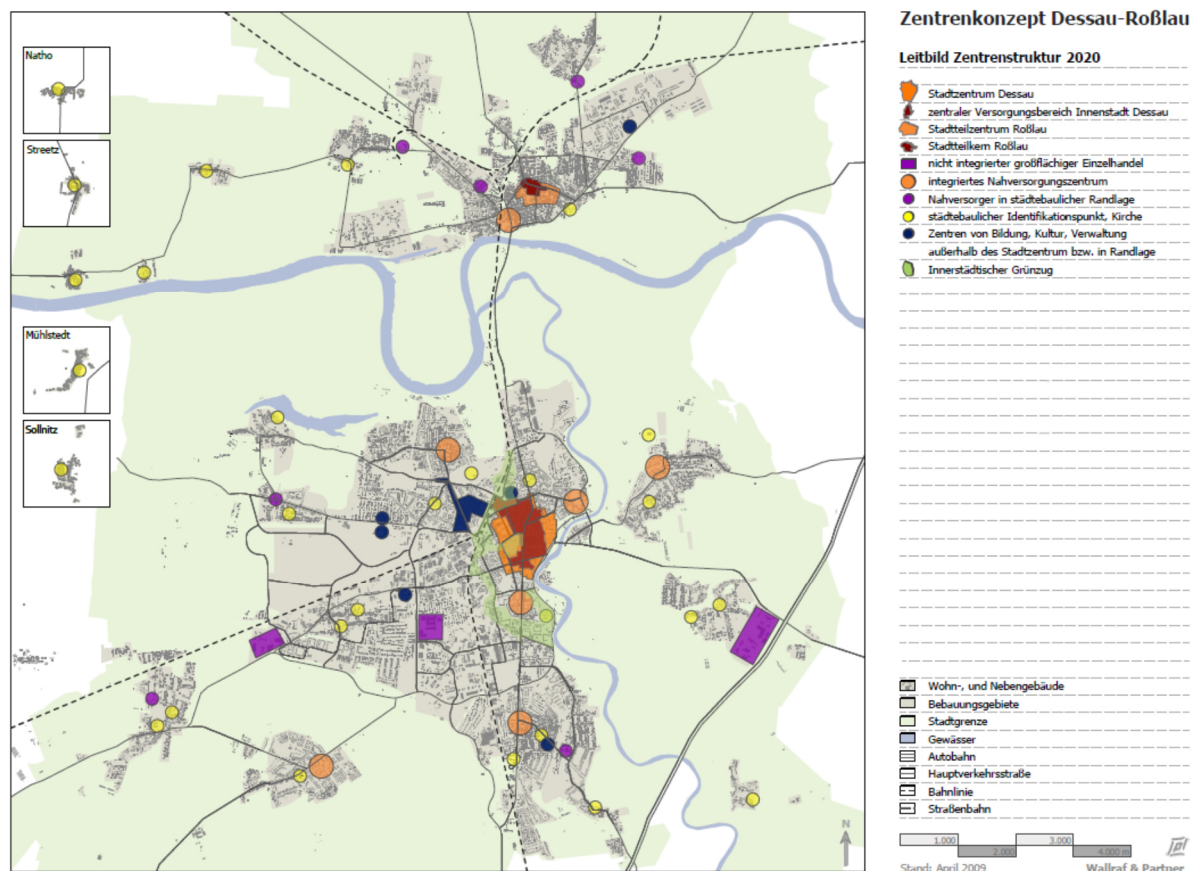
Kernbestandteile des Zentrenkonzepts sind insbesondere die Sicherung und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Dessau-Roßlau bei Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung. Dabei gibt die Ausrichtung auf die prognostizierten marktseitigen Schrumpfungstendenzen mit einer 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 wohnungsnahe 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 Schlachthof eine tragende Säule (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 3: Leitbild Zentrenstruktur 2020



Quelle: Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009

Hinsichtlich der Nahversorgungszentren wird im Rahmen des Zentrenkonzepts ausgeführt, dass:

- „Nahversorgungszentren bzw. Nahversorgungsbereiche [...] auf die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet [sind]. Aus Sicht des Einzelhandels ist für ein Nahversorgungszentrum die Ausstattung mit mindestens einem Lebensmittel-Magneten und mehreren ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten vorauszusetzen. Nach diesen Kriterien gibt es derzeit in Dessau-Roßlau 11 Nahversorgungszentren.“

- Idealtypisch befinden sich Nahversorgungszentren in städtebaulich integrierter Lage und übernehmen zugleich teilräumliche Integrationsfunktionen für ein Wohnquartier (Standort für Gemeinweseneinrichtungen). Hierzu zählen die Nahversorgungszentren Roßlau (Luchplatz), Ziebigk (Kornhausstraße), Waldersee (Wilhelm-Feuerherdt-Straße), Kleinkühnau (Hauptstraße), Zoberberg (Ellerbreite), Heidestraße / Augustenstraße, Heidestraße / Südstraße, Törten (Damaschkecenter) und Kochstedt (Heideplatz).
- Einige Nahversorgungszentren sind in Randbereichen von Wohnquartieren bzw. vorstädtischen Siedlungsstrukturen angesiedelt, befinden sich also in teilintegrierter Lage. Dies betrifft derzeit die Nahversorgungszentren in Nord (Schlachthofstraße) und Hirtenhau (Lichtenauer Straße) sowie den geplanten Nahversorger in Roßlau (Magdeburger Straße)“ (Stadt Dessau-Roßlau 2009: S. 26).

Einordnung der Vorhabenvarianten in die Zielstellungen zur Einzelhandelsentwicklung gemäß Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau

Die Kongruenz der einzelnen Planvarianten zum Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau ist je nach Vorhaben differenziert zu bewerten. Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto und das Ansiedlungsvorhaben des Edeka Vollsortimenters entspricht vollumfänglich den formulierten räumlichen Entwicklungsvorstellungen. So dient die Erweiterung des Netto der dauerhaften Sicherung des Anbieters und die Ansiedlung des Vollsortimenters trägt zur qualitativen Arrondierung der Angebotsstrukturen im Nahversorgungszentrum bei.

Hinsichtlich des Drogeriemarktes lassen sich keine expliziten Aussagen für die angestrebte Fachmarktgrößenordnung von 600 m² G-VKF aus dem Zentrenkonzept herleiten. Eine mögliche Ansiedlung wird demnach nicht durch konzeptionelle Aussagen flankiert. Dies kann aber gleichwohl nicht per se als Widerspruch zum städtebaulichen Entwicklungskonzept gewertet werden. Vielmehr muss anhand sonstiger Kriterien (Versorgungsfunktion des ZVB, Relation Vorhabenumsatz zur Kaufkraft des Versorgungsraums des Zentrums) erörtert werden, ob die Ansiedlung eines Fachmarktkonzeptes im Drogeriewarenssegment konzeptkonform ist. Daher ist in der in Kapitel 5.3 erfolgenden Vertiefung der Auswirkungsanalyse zu prüfen, ob sich durch die Ansiedlung des Marktes nicht ein Übergewicht des ZVB Schlachthof im Bezug auf die Positionierung des selbigen in der Zentrenhierarchie ergibt bzw. ob die Ansiedlung eines Drogeriemarktes seiner Versorgungsfunktion, welche sich räumlich klar auf den umgebenden Stadtraum der Innenstadt Nord bezieht, entspricht. Anhaltspunkte hierfür liefert auch das in Kapitel 5.3.2 ermittelte tragfähige Entwicklungspotenzial für Drogeriefachmärkte im Stadtbezirk Nord.

Hinsichtlich der ebenfalls zu prüfenden Varianten zur Etablierung von Einzelhandelsnutzungen im Sortimentsbereich Bekleidung und Schuhe lässt sich folgendes feststellen:

Nahversorgungszentren sollen nach dem Zentrenkonzept vorrangig die wohnortnahe Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern übernehmen. Im Sinne einer breiten und vielfältigen Angebotsstruktur - auch in den Nahversorgungszentren - empfiehlt sich eine ergänzende Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zur Angebotsarrondierung. Hinsichtlich dieser ist im Sinne der Zentrenhierarchie und der konzeptionellen Ausrichtung des Zentrenkonzepts jedoch eine auf den jeweiligen Einzugsbereich angepasste Größenordnung zu achten, die in der Folge nicht die Entwicklung höherrangiger ZVB (insbesondere der Innenstadt) oder sonstiger gleichrangiger Zentren negativ beeinträchtigt. Prinzipiell wären demnach kleinere Anbieter im Bekleidungs- und Schuhbereich (bis zur Fachmarktgrößenordnung), insbesondere im preisorientierten Segment auch in den Nahversorgungszentren weitgehend konzeptkonform.

Hinsichtlich des Nahversorgungszentrums Schlachthof empfiehlt sich aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zum Innenstadtzentrum und der potenziell überschneidenden Einzugsbereiche, aufgrund der beschriebenen Prägung der Innenstadt durch preisorientierte Fachmarktkonzepte (Angebotsduplizität) sowie dem ausgeprägten Konkurrenzgefüge (Vorschädigung der Innenstadt) keine Ergänzung des Standortes in den Sortimentsbereichen Bekleidung/Schuhe mit strukturprägenden Anbietern im Fachmarktbereich.

5.2 LEP Sachsen-Anhalt 2010

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

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

5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. [Z 48]“

→ Der Standort der zu prüfenden Vorhaben befindet sich in Dessau-Roßlau, welches laut landesplanerischer Einstufung als Oberzentrum eingeordnet wird. Die Vorhaben (Netto Erweiterung und Ansiedlung Edeka Vollsortimenter, Drogeriefachmarkt) dienen der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung und umfassen mit dem Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente. Somit überschreitet der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht. Der Mikrostandort an der Karlstraße 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).

- **Bei einer Realisierung der Vorhaben Ansiedlung Edeka Vollsortimenter und Drogeriefachmarkt sowie Erweiterung Netto Discounter ist hinsichtlich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren keine Gefährdung¹⁶ der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten, womit das Ziel 3 des Z 48 des LEP Sachsen-Anhalt erfüllt wird.**

Der Vorhabenstandort wird durch eine Bushaltestelle in der Karlstraße 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 keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Bereichen auszugehen, welche durch die Vorhaben verursacht werden. Die Kongruenz zu Ziel 4 und 5 des Z 48 ist demnach gewährleistet.

Insgesamt kann den Vorhaben (Erweiterung Lebensmitteldiscounter und Neuansiedlung Edeka Vollsortimenter) somit eine vollumfängliche Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des LEP S-A zum großflächigen Einzelhandel attestiert werden.

¹⁶ An dieser Stelle kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die von den Vorhaben ausgehenden Auswirkungen im Zusammenspiel mit den möglichen Auswirkungen der Vorhaben am Leipziger Tor eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung zur Folge haben.

5.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Absatzwirtschaftliche Einordnung

Ein zentraler Schritt zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch die Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen der Vorhaben. 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 nur bedingt verkehrsgünstigen Lage mit 5 % 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. Da bei den geplanten Vorhaben zwei Hauptsortimente untersuchungsrelevant sind, bietet sich eine getrennte Darstellung der Umsatzherkunft der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren an.

Das Berechnungsmodell der Umsatzumverteilung umfasst einen nicht zu Lasten der erfassten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wirksamen Anteil.¹⁷ Durch dieses Vorgehen wird

- den bestehenden weiträumigen Verflechtungen mit Angebotsstandorten außerhalb des direkten Untersuchungsraums,
- dem Anteil, der auf Versandhandel, E-Commerce u. ä. entfällt

Rechnung getragen.

Dieser ‚umsatzumverteilungsneutrale‘ Umsatzanteil für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums ist von den Vorhabenumsätzen der Betriebe Edeka und Rossmann Ansiedlung sowie Netto Erweiterung im ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof zu subtrahieren.¹⁸

Für die Bewertung der Vorhaben ist weiter zu berücksichtigen, dass eine Nachnutzung des Altstandorts Goethestraße durch einen Lebensmitteldiscounter vorgesehen ist. Dessen zu prognostizierende Umsatzleistung wird für die weiteren Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

¹⁷ Der sog. „Streuumsatz“, welcher zu Lasten von Angebotsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes bzw. zu Lasten von Versandhandel, E-Commerce und Ähnlichem geht.

¹⁸ Für den Bestandsbetrieb Edeka Goethestraße sowie für den Lebensmitteldiscounter, der den Altstandort Goethestraße nachnutzt, ist aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der Ausprägung der beiden Betriebe, der Lage des Standorts sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht von einem Umsatzanteil auszugehen, der außerhalb des Untersuchungsraums generiert wird.

Die Umsatzprognose des Lebensmitteldiscounters im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel am Altstandort Goethestraße (des verlagernden Lebensmittelvollsortimenters Edeka) wird als Bestandsumsatz im Untersuchungsraum in das Berechnungsmodell eingestellt, wohingegen die Umsatzleistung des Betriebs Edeka am Altstandort Goethestraße vom Bestandsumsatz im Untersuchungsraum zu subtrahieren ist.

Die Differenz der Umsatzprognose des Lebensmitteldiscounters zum Bestandsumsatz des Lebensmittelvollsortimenters Edeka am Altstandort Goethestraße im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben am neuen Standort im ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof zu beachten. Dies ergibt sich unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte und wird wie folgend dargestellt in den weiteren Berechnungen eingestellt:

- Die Umsatzleistung des Discounters am Altstandort Goethestraße wird geringer sein¹⁹, als die Umsatzleistung des Betriebs Edeka am selben Standort.
- Die sich hieraus ergebende Differenz zwischen der Umsatzleistung des Betriebs Edeka Goethestraße und der Umsatzleistung des Discounters Goethestraße ist von den umverteilungsrelevanten Vorhabenumsätzen der Edeka und Rossmann Ansiedlung sowie Netto Erweiterung im ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof zu subtrahieren. Diese Differenz stellt den Umsatzanteil dar, von welchem die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum infolge der Nachnutzung des Standorts Goethestraße (durch einen Discounter mit der geringeren Umsatzleistung) ‚entlastet‘ werden.

Die Umsatzleistung des Bestandsbetriebs Edeka (inkl. Bäckerei) Goethestraße stellt sich wie folgt dar:

¹⁹ Die Ermittlung der Umsatzprognose für den Discounter am Altstandort erfolgt unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen, der Gesamt-VKF sowie sortimentspezifischen VKF des Betriebs und den relevanten Wettbewerbsstrukturen (Wettbewerbsüberschneidung/ Systemähnlichkeit) und den daraus ableitbaren Marktanteilen des Discounters.

Tabelle 7: Umsatzschätzung Bestandsbetrieb Edeka Goethestraße

Sortimentsbereich	Umsatzschätzung in Mio. Euro *	Verkaufsfläche in m ² *
Bestandsbetrieb Edeka Goethestraße		
Nahrungs- und Genussmittel	3,1	740
Drogeriewaren	0,4	80
Sonstige Sortimente	0,1	20
Bäckerei		
Nahrungs- und Genussmittel	0,2	20
GESAMT ** Nahrungs- und Genussmittel	3,3	760
GESAMT **	3,8	860

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 2015; * Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 10 m² gerundet; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Umsatzprognose für den projektierten Lebensmitteldiscounter am Altstandort Goethestraße stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 8: Umsatzprognose Lebensmitteldiscounter Altstandort Goethestraße

Sortimentsbereich	Umsatzschätzung in Mio. Euro *	VKF in m ² *
Nahrungs- und Genussmittel	1,9	570
Drogeriewaren	0,3	80
Sonstige Sortimente	0,5	150
GESAMT **	2,6	800

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 2015; * Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 10 m² gerundet; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Basierend auf

- den voranstehenden Ausführungen und Erläuterungen
- und den Umsatzprognosen für die Vorhaben,

stellt sich der umsatzumverteilungsrelevante Anteil des Umsatzes in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wie folgt dar:

Tabelle 9: Für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz bei Realisierung der Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Mio. Euro *

Vorhabenumsatz Nahrungs- und Genussmittel		
Vorhabenumsatz		5,8 - 6,0
für Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevanter Umsatz	in %	5
	in Mio. Euro	0,3
Für Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Umsatz		5,5 – 5,7
Bestandsumsatz Edeka Altstandort Goethestraße (inkl. Bäckerei)		3,3
Umsatzprognose Lebensmitteldiscounter Altstandort Goethestraße		1,9
Differenz: von Vorhabenumsatz zu subtrahieren		1,4
Für Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz		4,1 – 4,3
Vorhabenumsatz Drogeriewaren		
Vorhabenumsatz		2,6 - 2,7
für Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevanter Umsatz	in %	5
	in Mio. Euro	0,1
Für Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Umsatz		2,5 – 2,6
Bestandsumsatz Edeka Altstandort Goethestraße		0,4
Umsatzprognose Lebensmitteldiscounter Altstandort Goethestraße		0,3
Differenz: von Vorhabenumsatz zu subtrahieren		0,1
Für Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz		2,4 – 2,5

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2015; ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; *Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird tabellarisch dargestellt. In den aufgezeigten Kennwerten sind dabei jeweils auch die Verkaufsflächen und absatzwirtschaftlichen Kennwerte der Randsortimente enthalten (z.B. bei den Drogeriewaren auch die Umsätze der relevanten Lebensmittelanbieter).

Tabelle 10: Umsatzherkunft Nahrungs- und Genussmittel in Spannweiten

Lagebereiche ²⁰	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzherkunft	
		in Mio. Euro	in %
ZVB – Innenstadt Dessau	37,4	3,4 – 3,5	~ 9
ZVB - Nahversorgungszentrum Dessau Schlachthof*	1,2	0,1	6 - 7
sonstige Lagen Dessau-Roßlau	5,3	~ 0,7	12 - 13
Gesamt	43,9	4,1 – 4,3	

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2015; ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt; * Ohne Bestandsbetrieb Netto.

Tabelle 11: Umsatzherkunft Drogeriewaren in Spannweiten

Lagebereiche ²⁰	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzherkunft	
		in Mio. Euro	in %
ZVB - Dessau Innenstadt und ZVB - Nahversorgungszentrum Dessau Schlachthof *	7,6	2,3 – 2,4	30 - 31
sonstige Lagen Dessau-Roßlau	0,4	0,1	~ 15
Gesamt	8,0	2,4 – 2,5	

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2015; ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt; * Ohne Bestandsbetrieb Netto, aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die ZVBs in Dessau-Roßlau zusammengefasst.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung, 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.

²⁰ Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche basiert auf den Darstellungen im bestehenden Zentrenkonzept Dessau-Roßlau bzw. auf dem Bebauungsplan Nr. 216.

5.3.1 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Anhand der prognostizierten Umsatzleistungen der Vorhaben wird ersichtlich, dass aufgrund der Leistungsfähigkeit des Anbieters und der quantitativen Verkaufsflächenausprägung der größte Anteil der kumulativen umverteilungsrelevanten Umsatzanteile im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erwartungsgemäß auf die Ansiedlung des EDEKA Vollsortimenters entfallen (83 % des kumulierten Umsatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel; 79 % der entsprechenden Verkaufsflächenanteile). Für die anderen beiden Anbieter gestalten sich die prognostizierten Auswirkungen aufgrund der geringeren Dimensionierung der Erweiterung (Netto) oder der betriebstypologischen Präsentation als Beisortiment (Rossmann) deutlich untergeordnet. Im Sortiment Drogeriewaren weist der Fachmarkt Rossmann einen entsprechend herausgehobene Stellung auf (68 % des kumulierten Umsatzes im Sortiment Drogeriewaren; 62 % der entsprechenden Verkaufsflächenanteile). Ungeachtet einer kumulierten Betrachtung im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden im Folgenden (entsprechend der soeben skizzierten Gewichtung) die aus den Umverteilungen resultierenden betriebstypologischen Effekte skizziert und bewertet.

Auswirkungen auf den ZVB „Innenstadt Dessau“

Für die Bestandsstrukturen im ZVB – Innenstadt Dessau ergeben sich im Nahrungs- und Genussmittelsortiment kumulierte Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 9 % bzw. rd. 3,4 – 3,5 Mio. Euro und im Drogeriewarensortiment i. H. v. rd. 30 - 31 % bzw. rd. 2,3 – 2,4 Mio. Euro für die untersuchten Vorhaben.

Nahrungs- und Genussmittel

Dabei ist davon auszugehen, dass die aufgezeigten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel sich vor allem auf die strukturprägenden Wettbewerber verteilen werden. Die höchsten absoluten monetären Effekte und relativen Umverteilungsquoten entfallen aufgrund der eingangs dargestellten hohen prozentualen Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der Edeka Ansiedlung am Gesamtvorhaben zu Lasten der **systemgleichen Vollsortimentsanbieter** Edeka, Rewe und Kaufland (vgl. hierzu auch Ausführungen der Untersuchung von Stadt + Handel 2012). Für diese Anbieter ist zudem eine multiple Überlagerung der Negativeffekte in Form von Umsatzumverteilungen zu erwarten (NuG: untergeordnet durch die Erweiterung des Discountmarktes sowie des Drogeriemarktes). Gleichzeitig werden die Lebensmittelvollsortimenter auch im Sortimentsbereich Drogeriewaren durch die Sortimentsüberschneidung vorrangig mit dem geplanten Drogeriefachmarkt und nachrangig mit dem Drogeriewarenrandsortiment des geplanten Edeka und des erweiterten Netto von mehr als unerheblichen Umsatzumverteilungen betroffen sein. In der Summe ergeben sich für die strukturprägenden Vollsortimentsanbieter Umsatzumverteilungen, welche signifikant über 10 % des jeweiligen Gesamtumsatzes liegen. Hier stehen insbesondere die Anbieter Edeka und Rewe im Fokus, welche beide als Magnetmieter in den jeweiligen Shopping Centern

fungieren. Zwar ist bei derartigen Anbietern tendenziell von erhöhten, überdurchschnittlichen Flächenleistungen auszugehen, da diese aufgrund deren Lage von der Anziehungskraft eines Innenstadtzentrums bzw. der sich mit den vielen weiteren Einzelhandelsbetrieben ergebenden Kopplungsmöglichkeiten (insbesondere im Rathauscenter und Dessau-Center) profitieren, gleichwohl lässt sich infolge der Anbieterdichte und relativen Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk Mitte eine diesbezüglich hohe Marktsättigung attestieren. Zudem weisen die Anbieter keine optimalen objektseitigen Rahmenbedingungen auf. Dies gilt auch für den vergleichsweise kleinen Kaufland Standort, welcher jedoch aufgrund seiner Ausrichtung als Verbrauchermarkt eine eigenständigere Profilierung aufweist.

In Abschichtung der kumulierten Umsatzumverteilungen kann attestiert werden, dass sich eine Ansiedlung des Edeka Vollsortimenters sowie eine zusätzliche Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto als (noch) verträglich gegenüber den Lebensmittelvollsortimentern darstellt. Die Wahrscheinlichkeit der Marktaufgabe eines der drei Anbieter steigt jedoch signifikant an, sofern die zusätzlichen Umverteilungseffekte, welche aus den Ansiedlungen des Drogeriefachmarktes am Standort Schlachthof und den genehmigten Ansiedlungen im ZVB Leipziger Tor, im Sinne einer „Vorschädigung“ in die Betrachtung einbezogen werden. Dies kann in Anbetracht des Untersuchungsauftrages an dieser Stelle nicht erfolgen.

Drogeriewaren

Die aufgezeigten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe der Drogeriewaren verteilen sich neben den Lebensmittelmärkten im Innenstadtzentrum zu einem überwiegenden Anteil auf die strukturprägenden Drogeriefachmärkte des Innenstadtzentrums (dm und Rossmann). Bei beiden Fachmärkten Anbieter ist grundsätzlich von leistungsfähigen Anbietern auszugehen, da diese aufgrund ihres Standortes von der Anziehungskraft des Innenstadtzentrums bzw. der sich mit den vielen weiteren Einzelhandelsbetrieben (insbesondere im Rathauscenter und Dessau-Center) ergebenden Kopplungsmöglichkeiten, profitieren dürften. Begünstigend wirkt sich zudem der Umstand aus, dass im Stadtbezirk Nord aktuell kein Drogeriefachmarkt besteht und die strukturprägenden Anbieter des Innenstadtzentrums als nächstgelegene Anbieter entsprechende Kaufkraftzuflüsse generieren dürften (vgl. dazu auch Ausführungen im nachfolgenden Kapitel).

In Anbetracht der absoluten und relativen Größenordnung der durch die Vorhaben (insbesondere die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes) am Standort Schlachthof resultierenden Umsatzumverteilungen im Drogeriewarenbereich (jeweils jenseits der 30 % Umsatzumverteilung) ist eine Standortaufgabe eines der beiden Fachmärkte wahrscheinlich. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der nachfolgend dargestellten Tragfähigkeitsanalyse und resultiert einerseits aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Rückbindung der Kaufkraft (im Drogeriewarenbereich) im Stadtbezirk Nord, von der beide Märkte gegenwärtig (noch) partizipieren, und andererseits aus der Attraktivierung des gesamten ZVB Schlachthof (als neuen Konkurrenzstandort) durch den marktadäquaten Drogeriefachmarkt. Das die geplante

Größenordnung des Drogeriemarktes nicht im direkten Zusammenhang mit der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches steht und diese übersteigt, verdeutlicht dabei auch der Exkurs im Kapitel 5.3.2.

Bei der städtebaulichen Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren ist zudem zu berücksichtigen, dass am Standort Leipziger Tor neben der Ansiedlung eines Rewe-Marktes auch die Ergänzung durch einen Drogeriefachmarkt geplant ist. Auch von diesem bereits genehmigten Vorhaben sind entsprechende Umsatzumverteilungen zu Lasten der innerstädtischen Drogeriefachmärkte zu erwarten.

Aufgrund der im Vergleich zum Rathauscenter schwächeren Positionierung des Dessau Centers²¹ erhöht sich vor dem Hintergrund der mit den Vorhaben am NVZ Schlachthof und insbesondere den Vorhaben am nur rd. 700 m entfernt liegenden NVZ Leipziger Tor zu erwartenden Umsatzumverteilungen die Wahrscheinlichkeit einer Betriebsaufgabe an diesem Standort und aufgrund der strukturprägenden Bedeutung der Immobilie und der Vorschädigung somit auch die Wahrscheinlichkeit negativer Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die Auswirkungen sind dabei im Wesentlichen auf den projektierten Drogeriefachmarkt am Vorhabenstandort zurückzuführen.

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum „Schlachthof“

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Nahversorgungszentrum Schlachthof ergeben sich im Nahrungs- und Genussmittelsortiment sowie im Drogeriewarensortiment lediglich geringfügige Umsatzumverteilungen. Negative Auswirkungen der Vorhaben auf die Bestandsstrukturen oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe in diesem zentralen Versorgungsbereich sind aufgrund von Sortimentsüberschneidungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich, einem im Vergleich zu den Bestandsbetrieben deutlich weiterem Sortimentsspektrum und einer modernen attraktiven Gestaltung des Edeka Vollsortimenters sowie aufgrund der bestehenden direkten Kopplungsmöglichkeiten hinsichtlich des im NVZ Schlachthof bestehenden Getränkemarktes, des Netto Lebensmitteldiscounters, des Naturkostladens sowie der Fleischerei nicht auszuschließen. Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des ZVB insgesamt sind dagegen angesichts der geringen Umsatzumverteilungswerte sowie der mit den Vorhaben neu entstehenden Verkaufsflächen und Attraktivierungen des gesamten Standorts nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Dessau-Roßlau

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen der Stadt Dessau-Roßlau ergeben sich im Nahrungs- und Genussmittelsortiment Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 12 - 13 % bzw. rd. 0,7 Mio. Euro und im Drogeriewarensortiment i. H. v. rd. 15 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro.

²¹ Im Vergleich zum Rathauscenter weist dies eine geminderte Leistungsfähigkeit aufgrund eines geringeren städtebaulichen Gewichts, einer erhöhten Anzahl von Leerständen, häufigen Mieterwechseln, einer geringeren Frequentierung, dem Besatz an Filialisten und nicht zuletzt immobilienseitigen Aspekten auf.

Für die nur rd. 3-4 Minuten (Fahrzeitdistanz) entfernten nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter Aldi und NP (ehem. Edeka) lassen sich, bedingt durch eine deutliche Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem Vorhaben, durch die hohe Attraktivität des neuen Edeka Marktes und des erweiterten Netto Discounters (Sortimentsstruktur, Artikelzahl, Angebotsqualität, moderne Verkaufsräume, höhere Verkaufsfläche) sowie durch die am Standort Schlachthof bestehenden Kopplungsmöglichkeiten (Drogeriefachmarkt, Naturkostladen, Getränkemarkt) ebenfalls mehr als unerhebliche Auswirkungen prognostizieren.

Für den Aldi Markt ist aufgrund des seines verkehrsgünstigen Standortes (und der damit einhergehenden partiellen Ausrichtung auf benachbarte Stadtbezirke) sowie der abweichenden betriebstypologischen Ausrichtung²² eine vorhabenbedingte Marktaufgabe weitgehend auszuschließen. Im Gegensatz dazu dürfte die bei Vorhabenrealisierung zu erwartende starke Positionierung des Nahversorgungszentrums Schlachthof in Verbindung mit dem leistungsfähigen Aldi Markt an der Roßlauer Allee, dazu führen, dass ein langfristig absatzwirtschaftlich tragfähiger Fortbestand des NP Marktes nur bedingt möglich erscheint. In wie fern die gemeinsame Konzernzugehörigkeit von NP und Edeka dazu beitragen kann diesen Standort auch trotz der erkennbaren Grenzrentabilitäten bei Vorhabenrealisierung mittel- und langfristig zu betreiben, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden.

Auch ungeachtet einer möglichen Standortaufgabe des NP Marktes sind aufgrund der räumlichen Nähe zum Solitärstandort Aldi und dem ZVB Schlachthof keine negativen Auswirkungen der Vorhaben auf die Nahversorgungssituation in den sonstigen Lagen zu erwarten.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung eines Edeka Vollsortimenters sowie die Erweiterung des Netto Discounters am Standort Nahversorgungszentrum Schlachthof und den daraus resultierenden Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren keine Gefährdung der Versorgungsfunktion erfolgt. Abweichend davon ist jedoch infolge der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der geplanten Größenordnung von mehr als unerheblichen stadtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auszugehen – insbesondere wenn man in diesem Zusammenhang additiv die zu

²² Harddiscounter mit im Vergleich zum Soft- und Markendiscounter Netto sowie dem Vollsortimenter Edeka mit preisaggressiver Ausrichtung und funktionaler Warenpräsentation, einem hohen Anteil an preisgünstigen Eigenmarken sowie einem hohen Umsatzanteil durch wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

erwartenden „Vorschädigungen“ aus bereits genehmigten Vorhaben am ZVB Leipziger Tor berücksichtigt.

5.3.2 Tragfähiges Entwicklungspotenzial für Drogeriefachmärkte in den innerstädtischen Bereichen der Stadt Dessau-Roßlau

Da die angestrebte Dimensionierung des Drogeriefachmarktes voraussichtlich zu negativen Auswirkungen gegenüber dem ZVB Innenstadtzentrum Dessau führt, soll im folgenden Kapitel anhand einer Tragfähigkeitsermittlung überschlägig eine Größenordnung hergeleitet werden, welche einerseits eine Verträglichkeit gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet und sich andererseits eine an der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Schlachthof orientiert.

Hinsichtlich des Drogeriemarktes lassen sich dabei - wie bereits skizziert - keine expliziten Aussagen für die angestrebte Fachmarktgrößenordnung von 600 m² G-VKF aus dem Zentrenkonzept herleiten. Eine mögliche Ansiedlung wird demnach nicht durch konzeptionelle Aussagen flankiert. Dies kann aber gleichwohl nicht per se als Widerspruch zum städtebaulichen Entwicklungskonzept gewertet werden. Vielmehr muss anhand sonstiger Kriterien (Versorgungsfunktion des ZVB, Relation Vorhabenumsatz zur Kaufkraft des Versorgungsraums des Zentrums) erörtert werden, ob die Ansiedlung eines Fachmarktkonzeptes im Drogeriewarensegment konzeptkonform ist. Daher ist im Folgenden zu prüfen, ob sich durch die Ansiedlung des Marktes nicht ein Übergewicht des ZVB Schlachthof im Bezug auf die Positionierung des selbigen in der Zentrenhierarchie ergibt bzw. ob die Ansiedlung eines Drogeriemarktes seiner Versorgungsfunktion, welche sich räumlich klar auf den umgebenden Stadtraum der Innenstadt Nord bezieht, entspricht. Aufgrund der nahezu zeitgleich verfolgten Ansiedlungsbestrebung eines Drogeriewarenfachmarktes am Leipziger Tor und der engen wechselseitigen Verflechtung der Einzugsbereiche der drei zentralen Versorgungsbereiche, sollen die Vorhaben dabei im Zusammenhang betrachtet werden.

Ableitung tragfähiger Angebotsstrukturen im Drogeriewarenfachmarktsegment für die innerstädtischen Bereiche Nord, Mitte und Süd

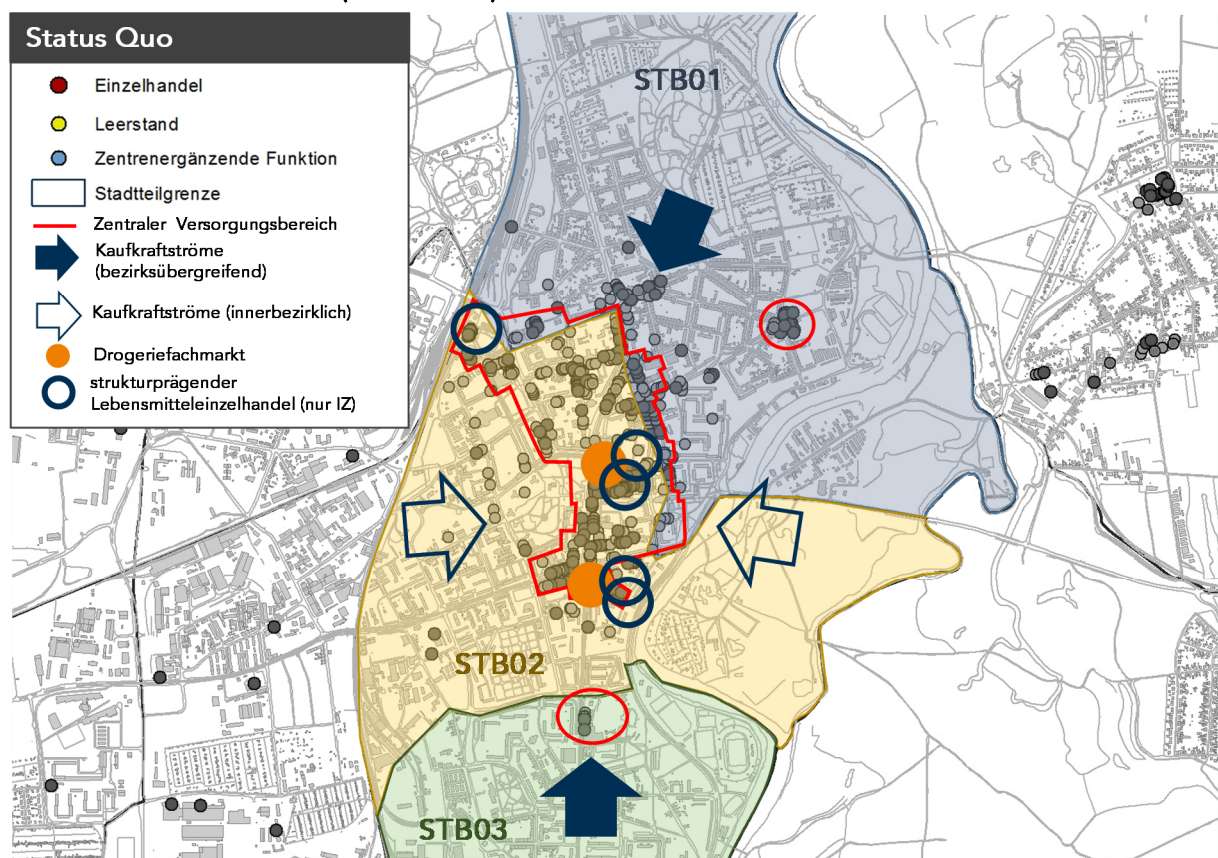
Das Zentren und Standortkonzept der Stadt Dessau-Roßlau verfolgt im Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eine Mischung aus einer „Konzentrationsstrategie“ und einer „Dispersionsstrategie“. Während für distanzempfindliche Sortimente eine disperse, wohnortnahe Versorgungsstruktur angestrebt wird, welche auch eine Ansiedlung strukturprägender Anbieter in den Nahversorgungszentren und -standorten beinhaltet, wird für Sortimente des mittel und langfristigen Bedarfs, welche als innenstadtprägend bezeichnet werden können, eine Konzentration in den höherrangigen Zentren (hier insbesondere die Dessauer Innenstadt) angestrebt. Ausnahme bilden hier kleinflächige Anbieter, welche dem sog. Dessauer Laden zugerechnet werden können.

Der Drogeriewareneinzelhandel zählt traditionell zu den Waren des täglichen Bedarfs sowie zu den distanzempfindlichen Sortimenten und wird daher in vielen Kommunen mit einer eher dispersen Ansiedlungszielstellung hinterlegt, welche auch eine ergänzende Ansiedlung in

den Nahversorgungszentren vorsieht. Infolge der Strukturwandlungsprozesse im Drogeriewarensegment und der bereits weit fortgeschrittenen Marktkonzentration hat sich in den letzten Jahren eine signifikante Entdichtung des Netzes strukturprägender Anbieter ergeben. In der Folge werden bei Neueröffnungen durch die verbleibenden Marktteilnehmer (im Fachmarktsegment insbesondere dm und Rossmann) vorrangig große Fachmärkte errichtet und Standorte besetzt, welche über einen Mindesteinzugsbereich von 15.000 – 20.000 Einwohnern verfügen. Projiziert auf die Dessau-Roßlauer Strukturen bedeutet dies in der Konsequenz, dass nicht jedes Nahversorgungszentrum einen strukturprägenden Drogeriefachmarkt moderner Prägung aufweisen kann.

Vor diesem Hintergrund kommt auch der bisherigen räumlichen Verteilung der Strukturen in diesem Marktsegment eine hohe Relevanz bei. Betrachtet man die drei innerstädtischen Stadtbezirke Nord, Mitte und Süd, welche aufgrund der städtebaulichen Strukturen sowie diverser Zäsuren und naturräumlicher Barrieren einen weitgehen eigenständigen, vielfach verflochtenen Siedlungs- und Versorgungsraum darstellen, so ergibt sich gegenwärtig die nachfolgend dargestellte Situation im Bezug auf den Drogeriewareneinzelhandel.

Abbildung 3: Einzelhandelsbestand und schematische Kaufkraftflüsse in den innerstädtischen Bereichen (Status-Quo)

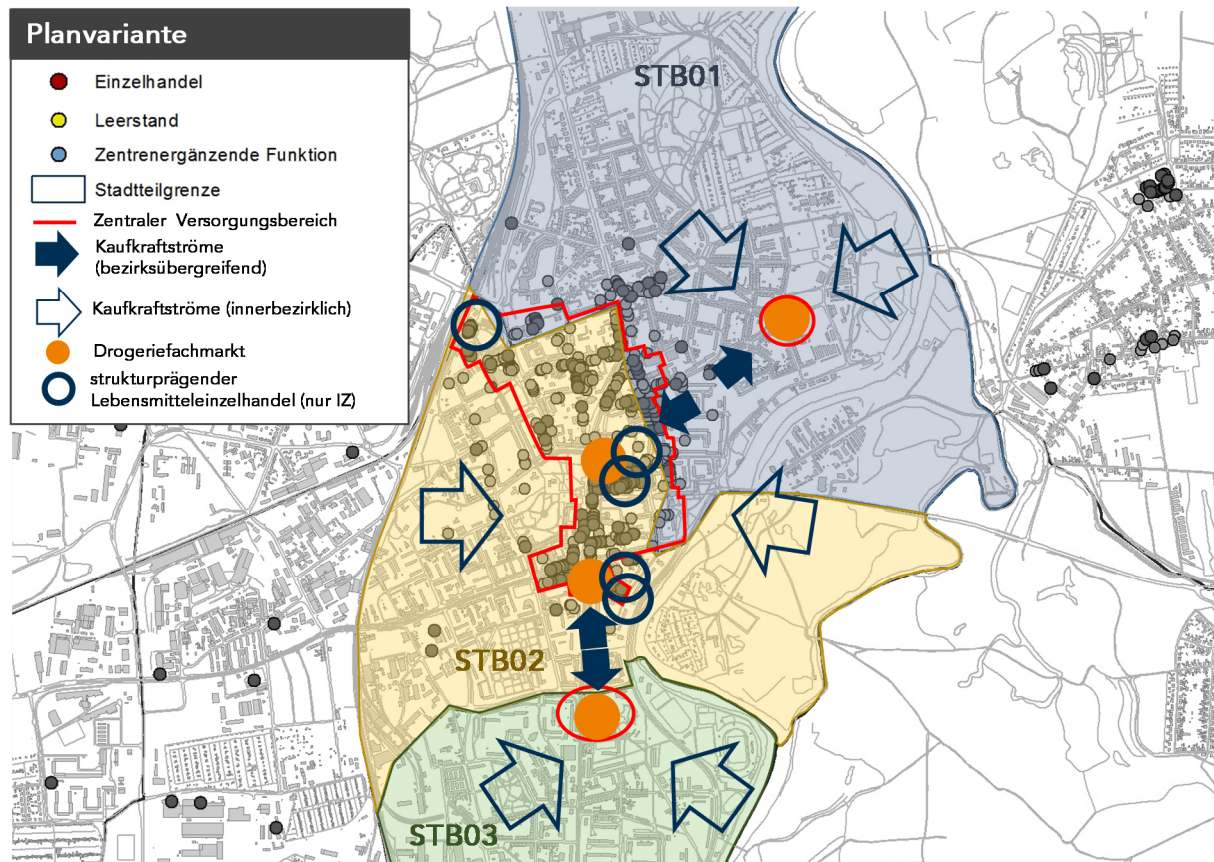


Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016

In der aktuellen Ausprägung ist mit zwei Drogeriewarenfachmärkten und fünf strukturprägenden Lebensmittelanbietern mit teilweise hohen Randsortimentsverkaufsflächen im Sortimentsbereich Drogeriewaren ein Verkaufsflächenüberhang als Prozess einer Verkaufsflächenkonzentration im Dessauer Innenstadtzentrum zu erkennen. Dieser Bedeutungsüberschuss im Bezug auf den aus nahversorgungsrelevanten Gesichtspunkten unmittelbar zugeordneten Versorgungsraum (insbesondere Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Mitte) entspricht dabei im Wesentlichen der Situation, wie sie für zentrenrelevante Sortimente typisch ist. Die Mantelbevölkerung in den benachbarten Stadtbezirken innerstädtischer Bereich Süd und innerstädtischer Bereich Nord tragen dabei neben den Kaufkraftzuflüssen aus den anderen kommunalen Stadtbezirken/dem Einzugsgebiet ganz maßgeblich zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum bei, welche allein durch die Kaufkraftpotenziale des Stadtbezirkes innerstädtischer Bereich Mitte nicht gegeben wäre.

Durch die gleichzeitig geplante Ansiedlung von Drogeriewarenfachmärkten in den angrenzenden Zentren Leipziger Tor und Schlachthof werden dabei die bestehenden innerstädtischen Angebotsstrukturen bildlich gesprochen in die „Zange“ genommen. Dabei werden durch die Ansiedlungen im Wesentlichen bestehende Kaufkraftflüsse umgelenkt und die bislang aus den nördlichen und südlichen Stadtbezirken der Innenstadt zufließenden Kaufkräfte perspektivisch durch die neu entstandenen Angebotsstrukturen vor Ort gebunden. Zudem dürften im geringen Maßstab auch Kaufkraftzuflüsse aus den Randbereichen des Stadtbezirks innerstädtischer Bereich Mitte an die neuen Fachmärkte zu erwarten sein. Durch die räumliche Nähe der Anbieter ist ferner zu erwarten, dass sich die Einzugsbereiche multipel überlagern, wobei die innerstädtischen Fachmärkte vor dem Hintergrund ihres Standortes eben jenen Wettbewerbsnachteil aufweisen, als dass sie die stärksten Überlagerungseffekte zu erwarten haben (vgl. Abbildung) und gleichzeitig (im Gegensatz zu den nördlichen und südlichen Fachmärkten) kein eigenständiges Einzugsgebiet aufweisen, in welchem sie als einziger Anbieter die für Drogeriefachmärkte vorhandene Kaufkraft überwiegend abschöpfen können.

Abbildung 3: Einzelhandelsbestand und schematische Kaufkraftflüsse in den innerstädtischen Bereichen (Planvariante Schlachthof + Leipziger Tor)



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016

Berücksichtigt man die im Folgenden noch näher beschriebenen Parameter für die Herleitung einer tragfähigen Verkaufsfläche, so zeigt sich, dass bei der vorhandenen nachfrageseitigen Potenzialen in den drei innerstädtischen Stadtbezirken (Einwohner: rd. 28.150; Kaufkraft rd. 8,5 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren, davon rd. 4,7 Mio. im Fachmarktsegment) lediglich ein tragfähiges Potenzial für etwa zwei Drogeriewarenfachmärkte moderner Prägung besteht. Diese Ergebnisse korrespondieren dabei mit den Berechnungsergebnissen des Kapitels 5.3.1, welche signifikante Reduktionen der Flächenproduktivitäten für die Bestandsbetriebe prognostizieren und die Tragfähigkeit des Bestandsmärkte in Frage stellen. Gleichzeitig korrespondieren sie in etwa mit den Expansionsvorstellungen von Drogeriewarenfachmärkten moderner Prägung, welche etwa einen Mindesteinzugsbereich von 15.000 – 20.000 Einwohner angeben.

Ableitung tragfähiger Angebotsstrukturen im Drogeriewarenfachmarktsegment für die innerstädtischen Bereiche Nord, Mitte und Süd

Unter Berücksichtigung der erhaltenen Ergebnisse soll im Folgenden eine Größenordnung eines Drogeriewarenfachmarktes für das Nahversorgungszentrum Schlachthof abgeleitet werden, welche den konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau bestmöglich entspricht (vorrangige Konzentration der Drogeriefachmärkte

auf die höherrangigen Zentren) und gleichzeitig eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit aus dem Versorgungsraum des ZVB Schlachthof erwarten lässt.

Unter Beachtung der eingangs dargestellten Bevölkerung ergibt sich für die Sortimentsgruppe Drogeriewaren im zugeordneten Versorgungsbereich des NVZ (im Wesentlichen Stadtbezirk Nord) ein Kaufkraftpotenzial von rd. 3,4 Mio. Euro p.a.

Für die skizzierte Fragestellung ist in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren jedoch nicht die vollständige Kaufkraft für die nachfolgende Analyse relevant, sondern nur jener Teil, welcher durch Drogeriefachmärkte gebunden werden kann. So kann unter Berücksichtigung aktueller Daten²³ davon ausgegangen werden, dass rd. 45 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft nicht durch Drogeriefachmärkte, sondern durch Randsortimentsangebote von z.B. Lebensmittelmärkten oder Apotheken und andere Fachgeschäfte gebunden werden.

Berücksichtigt man zudem die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Schlachthof (Deckung des Grundbedarfs des Naheinzugsgebietes) und berücksichtigt die faktischen Bestandsstrukturen, so wird eine weitere Reduktion der Kaufkraftabschöpfung für notwendig erachtet, um die bestehende und mit dem Einzelhandelskonzept im Einklang stehende Konzentration strukturprägender Drogeriewarenanbieter im Dessauer Innenstadtzentrum (herausgehobene Stellung des IZ) nicht zu gefährden. Vor dem Hintergrund kann eine Kaufkraftabschöpfung durch Fachmarktstrukturen i.H.v. rund 30 % der Kaufkraft für Drogeriewaren für das Nahversorgungszentrum als realistisch erachtet werden.

Für Drogeriefachmärkte steht somit eine rechnerische sortimentspezifische Kaufkraft in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren von rd. 1,0 Mio. Euro p.a. im Stadtbezirk Nord zur Verfügung.²⁴ Vor dem Hintergrund des in Kap. 4.1 abgegrenzten Einzugsgebietes bzw. der skizzierten Angebotsstrukturen im Drogeriefachmarktbereich (Anbieter im Innenstadtzentrum und im Stadtteil Roßlau) kann für die Sortimentsgruppe Drogeriewaren nur in eingeschränktem Maße ein Kaufkraftzufluss auch aus benachbarten Siedlungsbereichen ohne bestehenden Fachmarkt argumentiert werden, durch welche es zu einer geringfügigen Erhöhung der Kaufkraft kommen würde. Es ist ferner zu betonen, dass die Stadt Dessau-Roßlau bei der Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Nord die Zielstellung einer Sicherung der Versorgungsfunktion für Dessau-Roßlau verfolgt. Aus diesem Grund soll sich eine mögliche Verkaufsflächendimensionierung am im Stadtbezirk zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial bemessen und nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb ausgelegt sein.

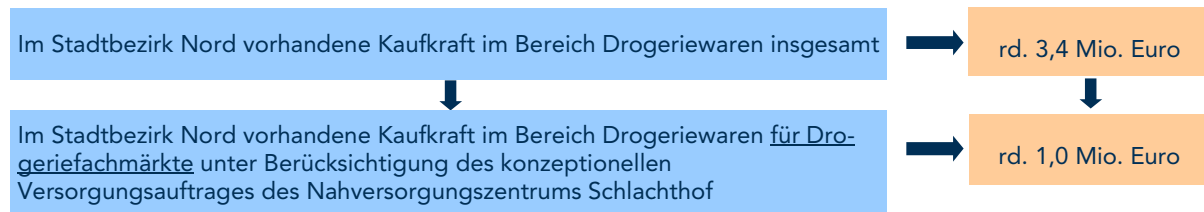
Für den Stadtbezirk Nord kann insbesondere unter Berücksichtigung, dass derzeit kein Drogeriefachmarkt im Stadtbezirk ansässig ist, eine zukünftige Kaufkraftbindung im Drogeriewarenbereich von 95 – 100 % angenommen werden. Entsprechend stehen rd.

²³ Eigene Berechnungen auf Grundlage von handelsdaten.de und EHI 2015: Factbook Einzelhandel sowie EHI 2015: Einzelhandelsdaten aktuell.

²⁴ In dieser Summe sind – wie beschrieben – die im Stadtbezirk generierten Umsätze von Lebensmittelmärkten, die Drogeriewaren als Randsortimente führen, nicht enthalten.

1,0 Mio. Euro p.a. als Kaufkraftpotenzial in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren für Drogeriefachmärkte im Stadtbezirk Nord zur Verfügung.

Abbildung 4: Untersuchungsrelevante Kaufkraft Drogeriewaren



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis IFH 2015 und Einwohnerdaten Stadt Dessau-Roßlau; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Vor dem Hintergrund der Bewertung eines tragfähigen Entwicklungspotenzials für die Nahversorgungsstrukturen im Stadtbezirk Nord wird angenommen, dass ein Drogeriefachmarkt mit einer vorwiegend auf den Stadtbezirk ausgerichteten Versorgungsfunktion sowie unter Berücksichtigung der dargestellten Wettbewerbssituation, eine Flächenproduktivität von rd. 4.600 – 4.800 Euro/m² VKF erwirtschaften sollte, um rentabel betrieben werden zu können. Bei einer im Stadtbezirk Nord zur Verfügung stehenden Kaufkraft von rd. 1,0 Mio. Euro p.a. ergibt sich damit eine potenzielle Verkaufsfläche für Drogeriefachmärkte von rd. 220 m² für die Sortimentsgruppe Drogeriewaren.

Derzeit ist kein entsprechender Drogeriefachmarkt im Stadtbezirk Nord ansässig, so dass das ermittelte Potenzial vollständig durch etwaige Neuentwicklungen gebunden werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei modernen Drogeriefachmärkten ein Anteil von rd. 33 % bis 40 % (je nach Betreiber) der Gesamtverkaufsfläche auf Rand- oder Nebensortimentsangebote unterschiedlicher Sortimente entfällt. Insgesamt ergibt sich, ausgehend aus der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Stadtbezirk Nord, somit ein rechnerisch tragfähiges Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts mit einer **Gesamtverkaufsfläche von rd. 310 m²**.

Im Ergebnis besteht somit bezüglich des tragfähigen Entwicklungspotenzials der Nahversorgungsstrukturen im Stadtbezirk Nord ein noch nicht ausgeschöpftes Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Drogeriefachmärkte von rd. 310 m² Gesamtverkaufsfläche.

Das dargestellte Verkaufsflächenpotenzial für Drogeriefachmärkte entspricht nicht den derzeitigen betreiberseitigen Mindestanforderungen für die Ansiedlung eines modernen Drogeriefachmarktes, welche regelmäßig Verkaufsflächengrößen von bis zu rd. 800 m² G-VKF nachfragen.²⁵

²⁵ Die vorliegende Untersuchung betrachtet eine Supermarktvariante mit einem marktüblichen Flächenprogramm und einer diesbezüglichen Sortimentsdifferenzierung (vgl. Kapitel 3.2). Da die ermittelten 220 m² VKF im Sortiment Drogeriewaren nicht den marktadäquaten Größenordnungen für Drogeriewarenbetreiber entsprechen, kann eine Variante, welche auf die weitere Angebotsqualifizierung des ZVB Schlachthof abzielt

Es ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Verkaufsflächendimensionierungen einen groben Richtwert darstellen, da insbesondere eine abschließende und valide Einschätzung zu „erforderlichen“ Flächenproduktivitäten angesichts der hohen Dynamik im Drogeriewarenbereich nur annäherungsweise möglich ist.

auch darin bestehen, dass der Verkaufsflächenanteil für den untersuchten Supermarkt um die entsprechende Größenordnung (+ 200 m² Drogeriewaren auf dann insges. 400 m² Drogeriewaren) erhöht wird. Aufgrund der im Vergleich niedrigeren Flächenleistungen von Lebensmittelanbietern ist bei dieser Variante von einer absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und einer städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen.

6 Zusammenfassung und Empfehlungen

Neben der bereits durch Stadt + Handel im Jahr 2014 untersuchten Standortansiedlung mit der Variantenbetrachtung eines Lebensmittelvollsortimenters wurde eine weitere Variante zur Entwicklung des Standorts - Gewerbegebiet „Schlachthof“ - in Dessau-Roßlau in Form der Erweiterung des bestehenden Netto Lebensmitteldiscounters auf 1.000 m² VKF sowie der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 600 m² VKF in Ergänzung der bereits geprüften mittleren Supermarktvariante (1.400 – 1.600 m² VKF) hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen untersucht.

Stadt + Handel hat die konkreten städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im definierten Untersuchungsraum analysiert und bewertet.

Die in einem absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodell ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben erfolgten für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren 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 sortimentspezifische Vorhabenumsatz der Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben auf die Bestandsstrukturen im eng abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;
- durch die Berechnungsmethode die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben ermittelt wurden.

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

- Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen integrierten Standort, der durch Einzelhandel bereits vorgeprägt ist (Netto Discounter, Getränkemarkt, Naturkostladen, Fleischwarengeschäft) und im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Dessau – Schlachthof) ausgewiesen ist.
- Aufgrund der dichten Bebauungsstruktur und der damit verbundenen hohen Bevölkerungsdichte des Stadtbezirks verfügt der Standort - trotz der Lage am östlichen Rand - über ein erhebliches Potenzial an Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung.
- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes als weiteren Magneten sowie durch die Erweiterung des bestehenden Netto Marktes wird der Standort deutlich aufgewertet. Die Angebotstiefe und -breite des

ZVB Schlachthof wird deutlich erweitert, als Folge dessen der Standort aus Kundensicht deutlich an Attraktivität gewinnt und durch die Ansiedlungsvorhaben ein vollumfängliches Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich abdecken würde.

- Die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die geplante Ansiedlung eines Edeka Vollsortimenters sowie der Erweiterung des Netto Discounters ergab, dass durch beide Vorhaben in der geplanten Dimensionierung keine Gefährdung des Bestands und der Entwicklung des ZVB Innenstadt oder des ZVB NVZ Schlachthof in den untersuchungsrelevanten Sortimenten zu erwarten ist.
- Die Wahrscheinlichkeit der Marktaufgabe eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters im ZVB Innenstadt steigt jedoch signifikant an, sofern die zusätzlichen Umverteilungseffekte, welche aus der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes und den zusätzlichen monetären Belastungen infolge der geplanten Ansiedlung im ZVB Leipziger Tor resultieren, im Sinne einer „Vorschädigung“ in die Betrachtung einbezogen werden.
- Die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den geplanten Drogeriemarkt haben gezeigt, dass dieser in seiner geplanten Dimensionierung eine potenzielle Gefährdung des Bestands und der Entwicklung des ZVB Innenstadt erwarten lässt. Dies resultiert aus der räumlichen Nähe zum ZVB Innenstadt sowie der überschneidenden Einzugsbereiche mit den bestehenden strukturprägenden Anbietern. Ferner zeigen die Ergebnisse der überschlägig durchgeführten Tragfähigkeitsanalyse, dass die angestrebte Dimensionierung die konzeptionell zugedachte Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums übersteigt.
- Kleinere Anbieter im Bekleidungs- und Schuhbereich (bis zur Fachmarktgrößenordnung), insbesondere im preisorientierten Segment sind nach dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau auch im Nahversorgungszentrum Schlachthof weitgehend konzeptkonform.
- Vor dem Hintergrund der im Gutachten ausgeführten Folgeeffekte und der sich parallel vollziehenden Entwicklungen im ZVB Leipziger Tor, empfiehlt sich eine Konkretisierung der Entwicklungszielstellungen für die Dessauer Nahversorgungszentren im Rahmen einer möglichen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes. Hierbei sollten unter Berücksichtigung der nachfrageseitigen Strukturen in den Einzugsgebieten der NVZ Entwicklungspotenziale hergeleitet werden, welche der jeweiligen Tragfähigkeit der Zentren entsprechen. Dies ermöglicht eine verbesserte einzelhandelsbezogene Steuerung von Vorhaben.

Das Ansiedlungsvorhaben des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters am Standort Schlachthof sowie die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto sind zusammengefasst als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Demgegenüber kann der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der angestrebten

Dimensionierung die entsprechende Verträglichkeit und Kongruenz zu den entwicklungspolitischen Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht attestiert werden.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zentraler Versorgungsbereich Dessau Schlachthof und Vorhabenstandorte _____	7
Abbildung 2:	Untersuchungsraum und Einzugsgebiete _____	17
Abbildung 3:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“ _____	22
Abbildung 4:	Untersuchungsrelevante Kaufkraft Drogeriewaren _____	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenprogramm des Erweiterungs- und der Ansiedlungsvorhaben _____	9
Tabelle 2:	Umsatzprognose für die Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Vorhaben in Mio. Euro p. a.) _____	13
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsätze Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	19
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsätze Drogeriewaren im Untersuchungsraum _____	20
Tabelle 5:	Einwohner, Kaufkraftkennziffern, Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in den Kommunen des Untersuchungsraums _____	21
Tabelle 6:	Umsatzschätzung Bestandsbetrieb Edeka Goethestraße _____	33
Tabelle 7:	Umsatzprognose Lebensmitteldiscounter Altstandort Goethestraße _____	33
Tabelle 8:	Für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz bei Realisierung der Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Mio. Euro * _____	34
Tabelle 9:	Umsatzherkunft Nahrungs- und Genussmittel in Spannweiten _____	35
Tabelle 10:	Umsatzherkunft Drogeriewaren in Spannweiten _____	35

Literatur und sonstige Quellen

EHI Retail Institute (2014) – Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland (2014)

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2008): Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung. Erfurt – Ludwigsburg.

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

Land Sachsen-Anhalt (2010): Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Magdeburg

LPV Lebensmittel Praxis, 2011: Factbook Einzelhandel 2011, Neuwied.

Stadt Dessau-Roßlau, 2009: Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (Erarbeitet durch Wallraf & Partner), Dessau-Roßlau.

Handelsdaten 2014: www.handelsdaten.de - Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2014