Stadt + Handel

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

für die geplante Ansiedlung eines Lebensvollsortimenters im Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof, in Dessau-Roßlau

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger

Leipzig, 04. April 2014

im Auftrag der

Stadt Dessau-Roßlau

Auftragnehmer

Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Tel. 0231. 8 62 68 90 Fax. 0231. 8 62 68 91	0721. 14 51 22 62 0721. 14 51 22 63	0341 92 72 39 42 0341 93 72 39 43

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis i

Abkürzungsverzeichnis iii

1 Anlass und Untersuchungsziel 1

2 Methodik 3

3 Projektdaten 8

3.1 Vorhabenstandort 8

3.2 Planvorhaben 10

4 Markt- und Standortanalyse 12

4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraumes 12

4.2 Angebotsanalyse 14

4.3 Marktanteilskonzept Vorhaben EDEKA Schlachthof 15

4.4 Marktanteilsberechnung 20

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum 25

4.6 Zusammenfassende Bewertung der angebots- bzw. nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen 29

5 Einordnung des Vorhabens in kommunal- und landesplanerische Vorgaben 31

5.1.1 Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 31

5.1.2 LEP Sachsen-Anhalt 2010 33

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens und städtebauliche Einordnung und Bewertung 35

6.1 Prüfung der Versorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche (erweiterte Nahversorgungsfunktion) 35

6.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung 37

6.3 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung (mittlere Variante 1.400 – 1.600 m² G-VKF) 44

6.3.1 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Variante 1 (ohne Ostrandstraße) 44

6.3.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Variante 2 (mit Ostrandstraße) 46

7 Zusammenfassung und abschließende Einordnung 49

Anhang I

Abbildungsverzeichnis I
Tabellenverzeichnis I
Literatur und sonstige Quellen II

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
m² .....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

Es bestehen investorenseitige Bestrebungen zur Etablierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. Vollsortimenters im Gewerbegebiet „Schlachthof“ in Dessau-Roßlau. Dabei soll ein Neubau mit einer noch nicht näher bestimmten Verkaufsflächengröße errichtet werden. Der Standort ist geplant als Kopplungsstandort mit dem bereits ansässigen Netto-Discounter. Der Standortbereich, in dem das Vorhaben angesiedelt werden soll, ist im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen.

Die Stadt Dessau-Roßlau erwägt für den Standortbereich Schlachthof Dessau-Nord eine Veränderung des gültigen Bebauungsplans, in dem Einzelhandel innerhalb der Plangebietsgrenzen restriktiv geregelt ist. Der Bebauungsplan Nr. 147, der das Gelände überplant, sieht aktuell keine Neuansiedelung von Einzelhandelsbetrieben vor. Hintergrund der geplanten Änderung ist das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau, welches das Ziel verfolgt den zentralen Versorgungsbereich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände perspektivisch zu erhalten und auch auszubauen. Durch die Bereichsabgrenzung mit einer Gesamtbruttofläche von 2,2 ha (davon etwa 1 ha Freifläche) wird eine Agglomeration von zentrenrelevanten Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs durch einen Vollsortimenter an diesem Standort ausdrücklich zugelassen. Erweiterungsflächen bestehen vor allem in Richtung der neuen Ostrandstraße, wobei eine Neuordnung und Aufwertung des Ostens ratsam wäre.

Mittelfristig ist gemäß des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) für die östlichen Teile der Dessauer Kernstadt sowie der Innenstadt eine Umgehungsstraße geplant, welche eine durchgängige Straßenverbindung zwischen der B 185 (Muldebrücke) und der B 184 am nördlichen Stadteingang bilden würde. Die verkehrliche Erreichbarkeit des zu untersuchenden Standortbereiches würde sich durch die neue Ostrandstraße deutlich verbessern und folglich die Möglichkeit bieten, weitere Nachfragepotenziale zu erschließen.

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

- welcher Verkaufsflächenumfang für einen Vollsortimenter aus fachlicher Sicht ein städtebaulich akzeptables Verkaufsflächenmaß unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sowie betreiberseitiger Anforderungen darstellt,
- ob in den einzelnen Varianten negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind, wobei insbesondere die Dessauer Innenstadt sowie der Stadtteil Nord Betrachtung finden sollen,
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Grundsätzen und Zielstellungen des LEP Sachsen-Anhalt gegeben ist und
- ob bzw. inwiefern eine Kongruenz mit dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau gegeben ist.

Die Betrachtung soll dabei anhand drei verschiedener Entwicklungsvarianten (kleine/mittlere/große Supermarktvariante) erfolgen, um einen konkreten, verträglichen Verkaufsflächenrahmen zu erhalten. Zudem soll das vorliegende Gutachten ferner eine szenarienbasierte Betrachtung des gegenwärtigen Status-quo sowie der realisierten Umgehungsstraße enthalten und entsprechend differenzierte Empfehlungen formulieren. Die demographischen Entwicklungsperspektiven Dessau-Roßlaus sollen ebenfalls besondere Berücksichtigung finden.

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

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)

Die Auswirkungen weiterer Randsortimente werden absatzwirtschaftlich sehr gering eingestuft bzw. kaum nachweisbar sein und aus gutachterlicher Sicht keine Relevanz entfalten. Eine entsprechende absatzwirtschaftliche Berechnung der durch das Vorhaben ausgelösten Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren und städtebauliche Einordnung von diesen erfolgt daher nicht, da in diesem Sortimentsbereich aufgrund der relativ geringen Verkaufsflächenausprägung im Vorhaben vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen[1], nicht davon auszugehen ist, dass das Vorhaben in diesem Sortimentsbereich eine strukturprägenden Wirkung entfalten kann und somit dadurch implizierte städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind. Gleiches gilt auch für die hinsichtlich Ihrer Verkaufsflächenausprägung deutlich nachgeordneten sonstigen Randsortimente des Vorhabens.

Die Gesamtverkaufsflächen sowie sortimentsspezifische Flächen wurden für die Angebotsanalyse im Januar 2014 von Stadt + Handel durch Vor-Ort-Begehungen erfasst. In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle Betriebe mit untersuchungsrelevanten Sortimenten detailliert aufgenommen. In anderen Lagebereichen wurden lediglich strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 400 m² aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt.[2]

Umsatzschätzung Bestandsumsatz

Aufbauend auf die Erhebung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung für die einzelnen Betriebe und Sortimente der Bestandsstrukturen anhand der in die Untersuchung eingestellten Entwicklungsvarianten. Hierfür werden folgende Größenordnungen eingestellt:

- eine kleine Supermarktvariante (1.000 – 1.200 m² VKF),
- eine mittlere Supermarktvariante (1.400 – 1.600 m² VKF) und
- eine große Supermarktvariante (2.000 – 2.500 m² VKF).

---

[1] Zwei Drogeriefachmärkte im ZVB Dessau Innenstadt sowie Randsortimentsbereich aller Lebensmittelvollsortimenter und -discounter.

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

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.

Marktanteilskonzept – Umsatzprognose Vorhaben Supermarkt

Die Umsatzprognose für den geplanten Vollsortimenter wird jeweils einzeln spezifisch für die in die Untersuchung eingestellten Entwicklungsvarianten abgeleitet. Hierfür werden folgende Größenordnungen in die Betrachtung eingestellt:

- eine kleine Supermarktvariante (1.000 – 1.200 m² VKF),
- eine mittlere Supermarktvariante (1.400 – 1.600 m² VKF) und
- eine große Supermarktvariante (2.000 – 2.500 m² VKF).

Die Ableitung erfolgt konkret anhand von sortimentsspezifischen Marktanteilskonzepten *(=Marktanteilsmodell)*, so dass der spezifischen Ausgangssituation für das hier in Rede stehende Planvorhaben Rechnung getragen wird. Weder die Herleitung über den Vergleich von durchschnittlichen Flächenproduktivitäten von Supermärkten in der geplanten Dimensionierung noch die alleinige Herleitung der Flächenproduktivität über die Gesamtumsatzleistung des Unternehmens EDEKA werden den spezifischen Standortrahmenbedingungen des Vorhabenstandorts, den Wettbewerbsstrukturen in der Stadt und der sozioökonomischen Realität gerecht. Der zu erwartende Marktanteil der einzelnen Entwicklungsvarianten und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der konkret zu bestimmenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen. Die Flächenproduktivität (auch Raumleistung oder Flächenleistung) des Vorhabens bzw. der einzelnen Sortimente ist immer nur eine daraus ableitbare, abhängige Größe, welche sich durch den Quotient Umsatz durch Verkaufsfläche ergibt.[3]

Für die detaillierte Methodik des Marktanteilskonzepts sei auf Kapitel 4.3 verwiesen.

[3] Umsatz in Euro pro m² VKF per anno.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis für die Nachfrageanalyse bilden sortimentsspezifische, postleitzahlbezogene IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2013 sowie von der Stadt Dessau-Roßlau veröffentlichte Einwohnerzahlen.

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.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Als zentrale Eingangsgröße dient das Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) des Vorhabens. Hierzu werden für das Vorhaben plausible zu erwartende Umsatzwerte im Sinne eines worst-case Ansatzes in die Berechnung eingestellt. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt daraufhin anhand von Varianten (mit bzw. ohne Ostrandstraße), welchen jeweils unterschiedliche Annahmen zugrunde liegen.

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 sortimentsspezifischen 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 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 drei Gruppen differenziert:

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

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Alle zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wurden in städtebaulich-funktionaler Hinsicht analysiert.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die übrigen strukturprägenden Angebotsstandorte im Untersuchungsraum darge-

stellt sowie mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

3 Projektdaten

Die Firma EDEKA plant am Standortbereich Schlachthof Dessau-Nord einen Lebensmittelvollsortimenter zu etablieren. Das Vorhaben soll neben einem bestehenden Netto-Discounter angesiedelt werden und bildet mit diesem Lebensmittelmarkt und den sonstigen Betrieben des Nahversorgungszentrums demnach zukünftig einen Kopplungsstandort.

3.1 Vorhabenstandort

Der Standort des Vorhabens liegt im Nahversorgungbereich 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. In einer zweiten Variante sollen dementsprechend die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens anhand dieser optimierten verkehrlichen Rahmenbedingungen untersucht und dargestellt werden.[4]

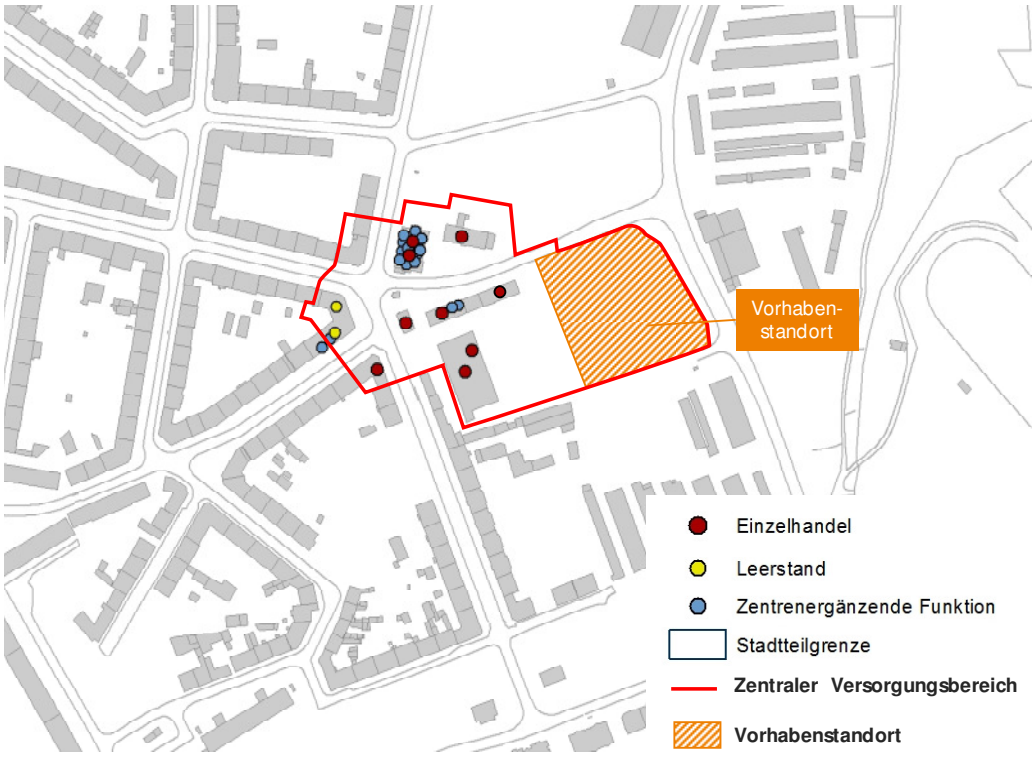
Der zentrale Versorgungsbereich liegt am Rande eines städtebaulich attraktiven und weitestgehend intakten Gründerzeitquartiers. Aufgrund der dichten Bebauungsstruktur und der damit verbundenen hohen Bevölkerungsdichte des Stadtbezirks verfügt der Standort – trotz der Lage am östlichen Rand - über ein erhebliches Potenzial an Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung.

Der bereits vorhandene Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum ist - mit Ausnahme des strukturprägenden Magnetbetriebs Netto – überwiegend kleinteilig strukturiert und hat seinen Angebotsschwerpunkt auf den Waren des kurzfristigen Bedarfs. Aus dem Lebensmittelbereich befinden sich eine Filiale des Getränkehändlers Getränkequelle sowie ein inhabergeführter Biomarkt am Standort. Hinzu kommen ein Bäcker und ein Fleischwarenge-

[4] Dabei wird im Sinne einer worst-case Betrachtung von einer direkten Anbindung des Nahversorgungszentrums an die zu entstehende Bundesstraße (über eine Ausfahrt/ Anschlussstelle) ausgegangen. Auch von einer direkten Abbiegemöglichkeit von der Hauptstraße aus Waldersee auf die Umgehungsstraße wird im Folgenden ausgegangen.

schäft. Ein Blumenladen sowie ein Fotofachgeschäft sind ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich Schlachthof angesiedelt. Neben Einzelhandelseinrichtungen verfügt der Standortbereich über eine Vielzahl gewerblicher Einrichtungen, so sind mehrere Arzt- und Heilpraxen, ein Frisörgeschäft und ein Nagelstudio am Standort Schlachthof zugegen.

Abbildung 1: zentraler Versorgungsbereich Dessau Schlachthof und Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2014; Kartengrund-lage: Stadt Dessau-Roßlau.

3.2 Planvorhaben

Für die Herleitung eines konkreten, verträglichen Verkaufsflächenrahmens des EDEKA Vollsortimenters werden im Folgenden drei unterschiedliche Entwicklungsvarianten angenommen. Als Vorhaben fanden jeweils

- eine kleine Supermarktvariante (1.000 – 1.200 m² VKF),
- eine mittlere Supermarktvariante (1.400 – 1.600 m² VKF) und
- eine große Supermarktvariante (2.000 – 2.500 m² VKF)

Berücksichtigung. Entsprechend der verschiedenen Größenklassen wurden folgende Verkaufsflächenausprägungen angenommen.[5]

Tabelle 1: Flächenprogramm des Planvorhabens

	Verkaufsfläche in m²		
Warengruppe	**Kleine Supermarkt-Variante (1.000 – 1.200 m² VKF)**	**Mittlere Supermarkt-Variante (1.400 – 1.600 m² VKF)**	**Große Supermarkt-Variante (2.000 – 2.500 m² VKF)**
Nahrungs- und Genussmittel*	800 - 900	1.100 – 1.200	1.500 – 1.900
Drogeriewaren	100 - 120	150 - 200	200
Sonstige Sortimente	50 - 100	100	250 - 300
Backshop	50	50	50
Gesamt**	**~ 1.000 – 1.200**	**~ 1.400 – 1.600**	**~ 2.000 - 2.500**

Quelle: Stadt + Handel 2014; eigene Annahmen; auf 50 m² gerundet; * inkl. Getränke.; ** Abweichungen rundungsbedingt.

Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich zum einen um üblicherweise nahversorgungsrelevante Nebensortimente (zoologischer Bedarf, Zeitschriften) und zum anderen in einem nicht unerheblichen Umfang um weitere, z. T. auch zentrenrelevante Randsortimente. Im Gebäude sind zudem eine Bäckerei sowie eine Fleischerei (inklusive zugeordneter Gastronomiebereiche) als Konzessionäre vorgesehen.

Der Investor hat angekündigt im Zuge der geplanten Errichtung des Vollsortimenters am Standort Schlachthof den bestehenden Supermarkt am Standort Goethestraße zu schließen und nach einem Umbau als Lebensmitteldiscounter weiterzuführen. Dementsprechend handelt es sich bei dem zu betrachtenden Vorhaben um eine Verlagerung des EDEKA Marktes bei gleichzeitiger Nachnutzung des Altstandortes durch einen Lebensmitteldiscounter. Diese Aspekte werden im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens entsprechend berücksichtigt.

[5] In die Annahmen sind auch Angaben des möglichen Betreibers zur Gestaltung des Flächenprogramms eingeflossen.

Setzt man die Verkaufsflächensumme der mittleren Entwicklungsvariante mit insgesamt rd. 1.400 – 1.600 m² VKF in Relation zu den Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, kann eine angemessene Größe attestiert werden. Die beiden systemähnlichen Konkurrenzstandorte EDEKA und Rewe im Innenstadtzentrum weisen zwar kleinere bzw. gleiche Verkaufsflächensummen auf, befinden sich jedoch jeweils in einem Einkaufszentrum und profitieren von der damit verbundenen Lagegunst (Passantenfrequenz, Flächenproduktivität). Zudem ist die Lage des Vorhabenstandortes in einem Nahversorgungszentrum und die durchschnittlichen Verkaufsflächensummen von Neubauvorhaben im Vollsortimentsbereich zu berücksichtigen.

Die Verkaufsflächensumme der unteren Entwicklungsvariante befindet sich teilweise nur unwesentlich oberhalb derjenigen des Altstandortes an der Goethestraße. Zudem gestaltet sich die Verkaufsflächengröße in Anbetracht der Verkaufsflächensummen von Neubauvorhaben im Vollsortimentsbereich als tendenziell unterdurchschnittlich. Dies zeigt auch der Vergleich zu den systemähnlichen Wettbewerbern im Innenstadtzentrum, deren Verkaufsfläche teilweise oberhalb der angenommenen Spannen in der kleinen Variante liegt.

In der oberen Entwicklungsvariante würde infolge der Verkaufsflächensumme eine deutliche Attraktivierung gegenüber den systemähnlichen Anbietern im Innenstadtzentrum (REWE, EDEKA) stattfinden. Mit 2.500 m² VKF würde nahezu die Verkaufsflächensumme des kleinen Verbrauchermarktes Kaufland an der Wolfgangstraße erreicht.

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 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 des projektierten Lebensmittelmarkts 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 eines Anbieters.

Die einzelnen Aspekte stellen sich für das Vorhaben folgendermaßen dar:

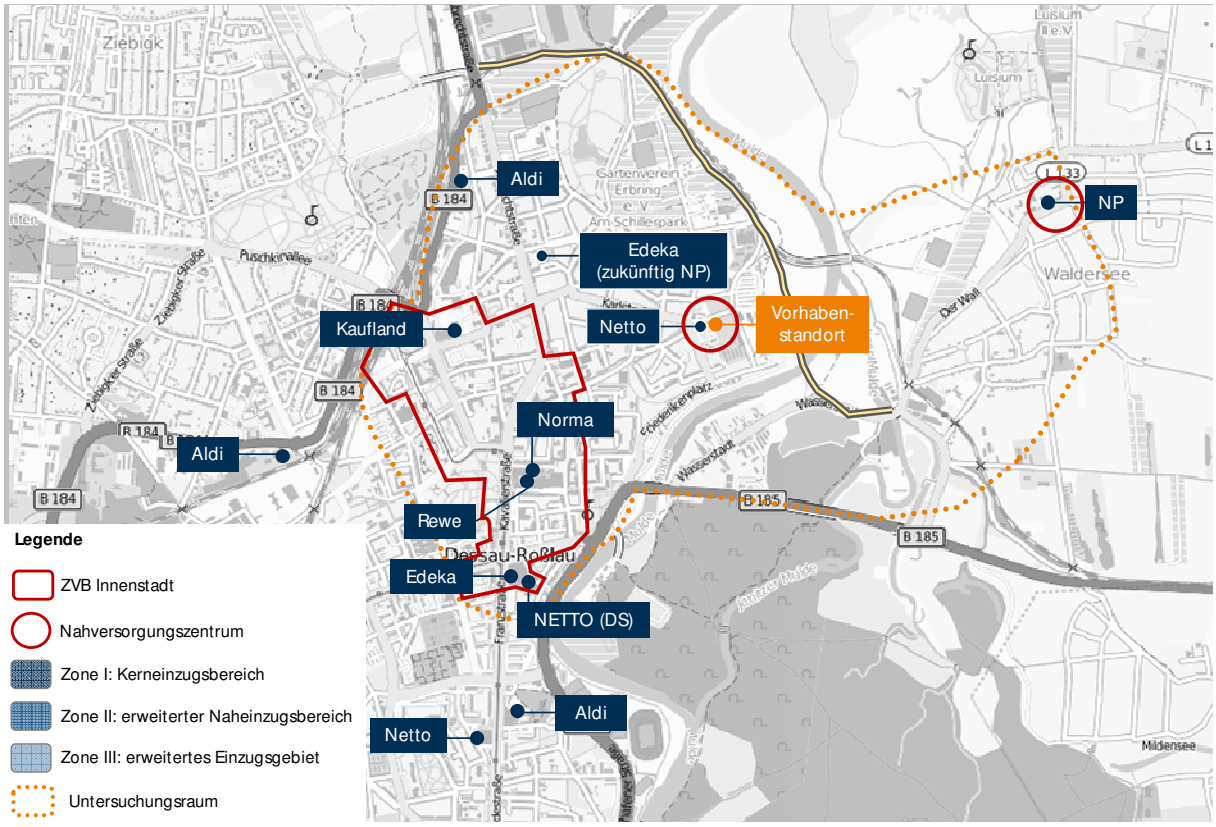
- Die Lage des Vorhabenstandortes gewährleistet eine gute verkehrliche Anbindung an die benachbarten verdichteten Wohngebiete der Innenstadt Nord bzw. der Innenstadt.
- In östlicher Himmelsrichtung bilden der Flusslauf der Mulde sowie die weitläufigen Retentions- und Auenbereiche natürliche Barrieren, 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. Nach Umsetzung des Straßenbauvorhabens kann wiederum durch die deutlich verbesserte verkehrliche Anbindung von einer Erweiterung des Einzugsgebiets in östlicher Richtung ausgegangen werden.
- 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 Fahrtdistanzen ein systemähnlicher Wettbewerber erreicht werden kann. 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.

Eine dezidierte Ableitung der perspektivischen Einzugsbereiche des Vorhabens erfolgt – unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Rahmenbedingungen – für beide Erreichbarkeitsvarianten im Rahmen des Marktanteilskonzepts (Kapitel 4.3)

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

Abbildung 2: Abgeleiteter Untersuchungsraum (Varianten 1 + 2)



Quelle: Eigene Darstellung (2014), Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Bestandserhebung 01/2014

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben wird weiter gefasst als der originäre Einzugsbereich.[6] 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

[6] Zur Abgrenzung der Einzugsbereiche des Vorhabens nach Varianten vergleiche Kapitel 4.3.

Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraums, werden allerdings zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Aufgrund der siedlungsräumlich kompakten Strukturen und der engen Fassung des Untersuchungsraums erscheint eine Umsatzherkunft von bis zu 10 % von außerhalb des Untersuchungsraums als wahrscheinlich.

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

- Dessau Innenstadt
- Nahversorgungszentrum Dessau – Schlachthof
- Ortsteilzentrum Dessau - Waldersee

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

4.2 Angebotsanalyse

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Folgenden für den dargestellten Untersuchungsraum vorgenommen (vgl. Abbildung 2). Hierzu zählen neben Lebensmittelmärkten auch Fachgeschäfte des untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichs sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Wie folgende Tabelle verdeutlicht, ergibt sich im gesamten Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von rd. 11.600 m², auf der ein Umsatz von rd. 51,0 Mio. Euro erzielt wird.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsätze Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum[7]

Lagebereich	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro
ZVB Dessau Innenstadt[8]	8.600	37,7
ZVB Nahversorgungszentrum Dessau - Schlachthof	1.000	4,1
ZVB Ortsteilzentrum Dessau - Waldersee	700	2,5
sonstige Lagen Dessau-Roßlau	1.400	6,7
Gesamt*	**11.600**	**51,0**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/ 2014, Angaben des Vorhabenträgers und einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 m², bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

4.3 Marktanteilskonzept Vorhaben EDEKA Schlachthof

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes der Varianten des Planvorhabens kann anhand der Abschätzung von realistischerweise zu erzielenden Marktanteile *(=Marktanteilmodell)* ermittelt werden. Ein Flächenproduktivitätsansatz ist für das hier in Rede stehende Planvorhaben methodisch nicht haltbar. Dies begründet sich wie folgt:

- Die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten von Supermärkten beziehen (naturgemäß) auch leistungsschwächere Standorte oder solche Wettbewerber in einem intensiven Wettbewerbsumfeld ein, so dass die potenzielle Leistungsfähigkeit des Vorhabens durch die Anwendung durchschnittlicher Marktwerte nicht hinreichend begründet abgeleitet werden kann. So betrug die durchschnittliche Flächenproduktivität von EDEKA Märkten im Jahre 2011/12 zwischen rd. 3.920 und rd. 4.700 Euro/ m² VKF.[9]
- Die hier berücksichtigten Standorte des Unternehmens EDEKA unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der mikro- und makroräumlichen Standortrahmenbedingungen sowie des Wettbewerbsumfeldes wesentlich von dem Planstandort in Dessau, so dass ein einfacher Vergleich und eine entsprechende deduktive Ableitung für einen Flächenproduktivitätsansatz fachlich nicht haltbar ist.

Vor dem skizzierten Hintergrund ist die Abschätzung des zu erwartenden Umsatzes der Vorhabenvarianten anhand eines Marktanteilmodells demnach für das Planvorhaben die geeignete Methode. Der zu erwartende Marktanteil der jeweiligen Variante und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand folgender für das Standortumfeld konkret zu bestimmender und zu bewertender Rahmenbedingungen:

---

7 Die in der Angebotsanalyse dargestellte Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel enthält nicht die Verkaufsfläche des Bestandsbetriebs (Goethestraße).

8 Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche basiert auf den Darstellungen im bestehenden Zentrenkonzept Dessau-Roßlau.

9 vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2012/2013 und Handelsdaten.de

Standortrelevante Rahmenbedingungen:

- unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Höhe von 1.874 Euro je Einwohner und Jahr für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel/ Backwaren im Untersuchungsraum des Vorhabens;
- eine als nicht optimal zu bezeichnende Anbindung an das Straßennetz der Stadt Dessau-Roßlau;
- ein stark verdichteter fußläufiger Einzugsbereich;
- hohe Agglomerationswirkungen in Form von Kopplungspotenzialen mit den am Standortbereich vorhandenen weiteren Einzelhandelsbetrieben - insbesondere dem Lebensmitteldiscounter Netto.

Wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen:

- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb)[10],
- Die Verkaufsfläche der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen,
- Die Attraktivität der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen (hier auch großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der Wettbewerber),
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Vorhaben,
- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort,
- Der bestehende sortimentsspezifische Umsatz in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets, ermittelt anhand der erfassten Verkaufsflächen (s. Kapitel 4.2) und der Flächenproduktivitäten der Bestandsstrukturen gemäß Unternehmensveröffentlichungen, Branchenfachliteratur, vorliegenden Einzelhandelskonzepten sowie unter Berücksichtigung von Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes,
- Das zu erwartende Einzugsgebiet und die zu erwartenden Marktanteile in den Zonen des Einzugsgebiets.[11]

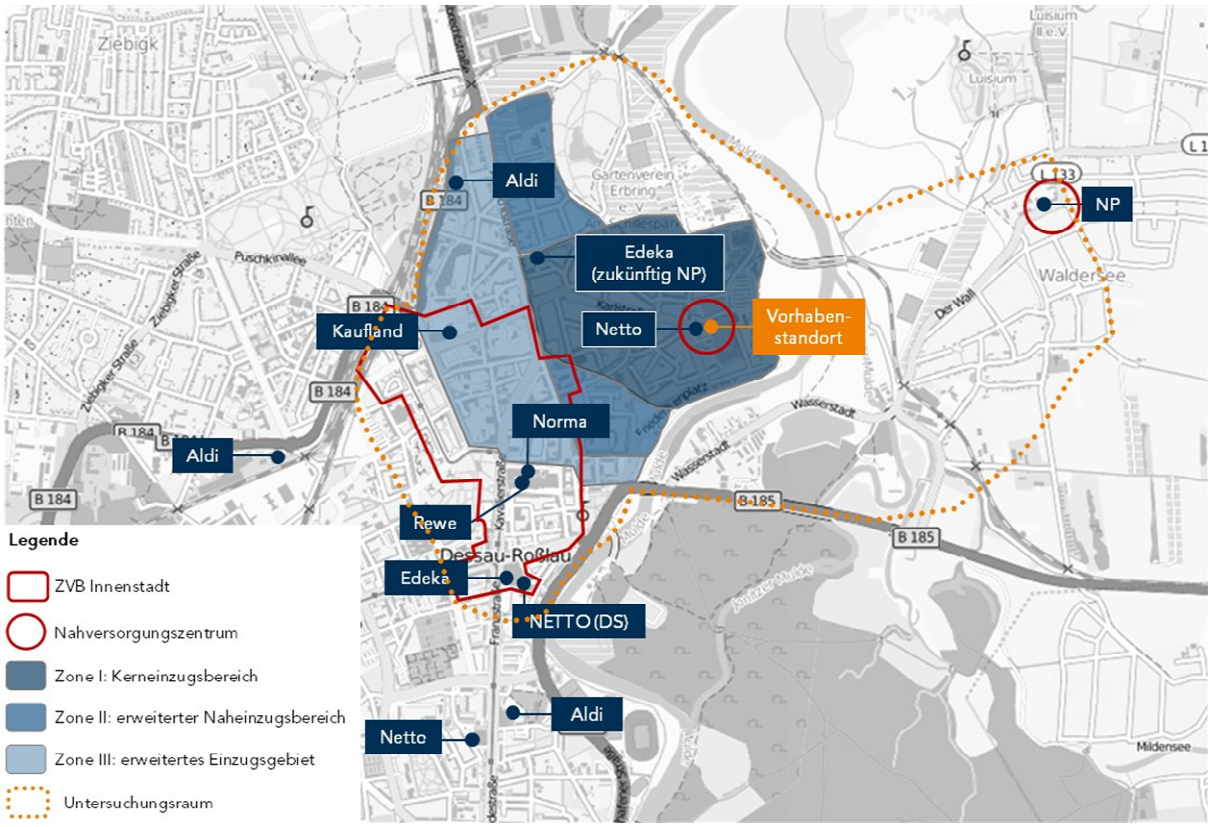
Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann somit für das Vorhaben das in Abbildung 3 dargestellte potenzielle Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

---

[10] Diese ist je nach angenommener Entwicklungsvariante unterschiedlich stark ausgeprägt (vgl. auch Kapitel 3.2).

[11] Hier kann in Abhängigkeit der in den Varianten angenommenen Vorhabengrößen und der damit verbundenen Attraktivität des Vorhabens eine entsprechend unterschiedliche Marktabschöpfung angenommen werden (vgl. nachfolgende Ausführungen).

Abbildung 3: Potenzielles Einzugsgebiet Variante 1 (ohne Ostrandstraße)



Quelle: Eigene Darstellung (2014), Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dieses wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber begrenzt. Diese Annahmen basieren unter anderem auf dem in der sozialen und wirtschaftlichen Realität zu beobachtenden Einkaufsverhalten der Konsumenten. Für periodisch bezogene Güter wie Lebensmittel lässt sich diesbezüglich eine erhöhte Distanzempfindlichkeit feststellen, verbunden mit einer vielfachen Orientierung auf den nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter. Auch wenn diese sogenannte „nearest-center-Bindung“ infolge der Massenmotorisierung der Bevölkerung und der Multioptionalität der Verbraucher eine zunehmend geringere Rolle spielt, weist sie doch insbesondere für die Betriebsformen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter (vergleichsweise geringer Durchschnittsbon, häufige, teilweise auch mehrfach wöchentliche Frequentierung durch den Verbraucher) eine noch immer bedeutsame Rolle auf. Ausnahmen bilden verkehrsorientierte Standorte, in denen ein nicht unwesentlicher Anteil des Umsatzes auch durch das „one-stop-shopping“ (Kombination von Einkäufen mit anderen Wegen – z.B. dem Arbeitsweg) generiert wird. Diese Umsätze spiegeln sich entsprechend im erhöhten Anteil des Streuumsatzes wider.

Aufgrund der Größe des Vorhabens (Verkaufsfläche), der Verkehrslage sowie unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen ist von einem kleinräumlich begrenzten Einzugsgebiet für das Vorhaben auszugehen. Dabei wird die Kaufkraftbindung des Vorha-

bens mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen deutlich abnehmen. Das Einzugsgebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Marktdurchdringung, die das Vorhaben in diesem erreichen wird, nach Zonen zu unterscheiden. Die Marktdurchdringung in den einzelnen Zonen ergibt sich dabei insbesondere durch die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in Verbindung mit dem jeweiligen Raumüberwindungsfaktor (Fahrzeitdistanz, fußläufige Entfernung).

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 vorhanden.[12] 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 per pedes oder Fahrrad aufsuchen.

In Zone II sind die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Innenstadt-Nord bzw. der östlichen Innenstadt enthalten. Auch hier gibt es keine systemgleichen Wettbewerber (Supermarkt), die Laufdistanz zum Vorhabenstandort ist jedoch mit über 1 km bereits deutlich größer. Zudem können Einwohner dieser Zone in etwa ähnlicher Entfernung mehrere verschiedene Wettbewerber erreichen. Darunter unter anderem die Dessauer Innenstadt, welche aufgrund des vielfältigen Betriebstypenmixes eine hohe verbraucherseitige Attraktivität aufweist.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone III) umfasst zusätzlich Teile der Dessauer Innenstadt sowie Teile der Innenstadt-Nord. Diese verfügen ebenfalls nicht über systemgleiche Wettbewerber, erreichen jedoch schneller ähnliche Angebotsstandorte. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Konkurrenzstandorte Rewe und EDEKA (sowie Netto Dansk Supermarket und Norma) jeweils in Einkaufszentren lokalisiert sind und dementsprechend aus Verbrauchersicht keine gleichrangig niedrigschwellige verkehrliche Andienung wie der Vorhabenstandort aufweisen. Zudem gewinnt je nach betrachteter Größenvariante des Vorhabens die Differenz der jeweiligen Verkaufsflächen (zwischen Vorhabenstandort und den systemähnlichen Wettbewerbern) an Gewicht. 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.

Aus darüber hinaus gehenden weiter entfernteren Bereichen ist angesichts

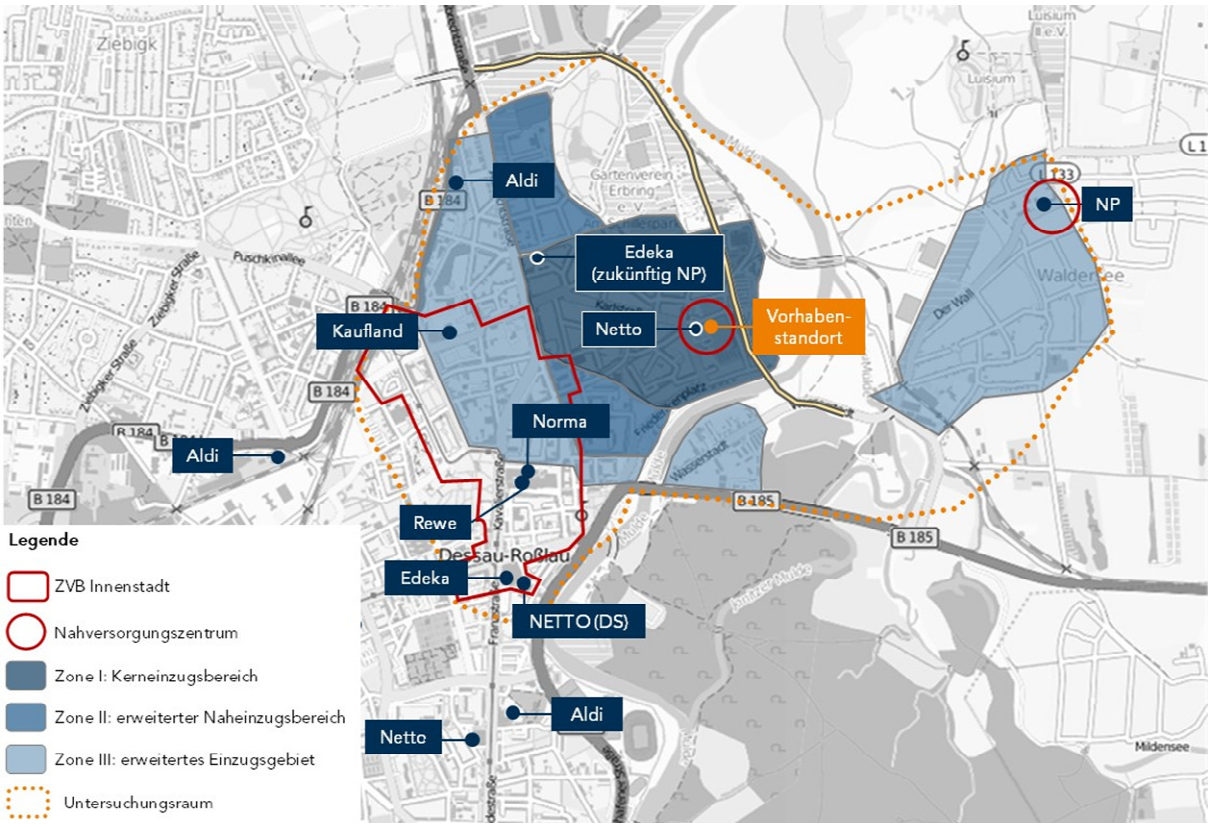
- der Einzelhandelsvorprägung im Standortumfeld (Nahversorgungszentrum)
- und des modernen und großflächigen Angebotes

ein gewisser Streuumsatzanteil (Pendler/ Zufallskunden etc.) zu erwarten. Es wird ein Anteil von rd. 3 % des Vorhabenumsatzes als realistisch erachtet.

---

[12] In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der EDEKA Standort an der Goethestraße nach Inbetriebnahme des Vorhabenstandortes voraussichtlich als Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird.

Abbildung 4: Potenzielles Einzugsgebiet Variante 2 (mit Ostrandstraße)



Quelle: Eigene Darstellung (2014), Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Falle der Realisierung der Ostrandstraße und der damit verbundenen Querung der Mulde, verbessert sich die Anbindung des Vorhabenstandortes aus den östlichen Teilen des Dessauer Stadtgebietes maßgeblich. Es ist davon auszugehen, dass der Stadtteil Waldersee in dieser Variante auch partiell zum erweiterten Einzugsgebiet gezählt werden kann (im Folgenden auch Zone III b genannt). Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der Trends im Konsumentenverhalten und des anhaltenden Bedeutungszuwachs des one-stop-shopping davon auszugehen, dass sich der Streuumsatz in einem nennenswerten Umfang erhöht. Es wird bei optimierter Anbindung des Vorhabenstandortes an die Bundesstraße (mit direkter Auf-/ Abfahrt sowie einer möglichen direkten Zuwegung aus Waldersee) ein Anteil von rd. 10 % des Vorhabenumsatzes als realistisch erachtet. Sollte keine direkte Abbiegemöglichkeit vom OT Waldersee zur Umgehungsstraße möglich sein bzw. erfolgt keine direkte Erschließung des Vorhabenstandortes durch die Umgehungsstraße in Form einer An-/Abfahrt zu ist von einem räumlich kleineren Einzugsgebiet (analog zu Variante 1) bzw. von einem deutlich verringerten Streuumsatz auszugehen. Im Sinne einer worst case Betrachtung werden diese Aspekte jedoch im Berechnungsmodell nicht berücksichtigt, aber in der Abwägung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eingestellt.

4.4 Marktanteilsberechnung

Die folgende Tabelle stellt zunächst die Einwohnerzahlen und die entsprechende Kaufkraft in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel gemäß den oben dargestellten Einzugsgebieten (Zone 1 – 3 bzw. 3 b) dar.

Tabelle 3: Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) im Einzugsgebiet

	Variante 1 (ohne Ostrandstraße)		Variante 2 (mit Ostrandstraße)	
	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro p. a.	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro p. a.
Zone I	6.600	12,3	6.600	12,3
Zone II	2.600	4,9	2.600	4,9
Zone III	3.800	7,1	3.800	7,1
Zone III b*	-	-	1.700	3,2
Gesamt**	**13.000**	**24,3**	**14.700**	**27,5**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage IfH Köln, 2013 (Kaufkraftzahlen), kleinräumige Einwohnerdaten der Stadt Dessau-Roßlau; Werte gerundet; * entspricht den zusätzlichen Bereichen des erweiterten Einzugsgebiets in Variante 2; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Folgend werden erzielbare Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebietes hergleitet. Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass sich die durch nahversorgungsrelevante Vorhaben (wie dem projektierten Lebensmittelsupermarkt) die üblicherweise erreichbare Kaufkraftbindung bei maximal 30 bis 40 % der Kaufkraft im Nahbereich liegt.[13] Die restliche Kaufkraft wird durch systemähnliche Konkurrenzstandorte[14] und andere Betriebstypen (z.B. Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Verbrauchermärkte) gebunden.

Vor dem Hintergrund, dass großflächige Angebotsstrukturen im weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes existieren, aber im unmittelbaren Kerneinzugsgebiet lediglich Lebensmitteldiscounter vorhanden sind und unter Berücksichtigung der potenziellen Attraktivität des Kopplungsstandortes, ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelsupermarkt trotz seiner Randlage in der mittleren Entwicklungsvariante (1.400 – 1.600 m² VKF) diesen Wert annähernd erreichen sowie in der oberen Entwicklungsvariante (2.000 – 2.500 m² VKF) sogar teilweise überschreiten wird. Bei einer kleinen Entwicklungsvariante ist unter Berücksichtigung der in räumlicher Nähe verorteten und größeren Supermärkte im Innenstadtzentrum von einer deutlich geringeren Kaufkraftbindung auszugehen. Vor diesem

[13] Die Bezirksregierung Köln beziffert beispielsweise unter Berufung auf die AG Strukturwandel die prozentuale Kaufkraftbindung, mit welcher eine Nahversorgungsfunktion untersetzt werden kann auf 35 %.

[14] Dies können im Einzelfall - durch das teilweise ausgeprägte Konsumentenverhalten des one-stop-shopping (Lebensmitteleinkauf auf dem Weg zwischen Arbeitsplatz und Lebensmittelpunkt) - auch Supermärkte in einer größeren räumlichen Distanz sein.

Hintergrund dürfte der geplante Vollsortimenter (variantenübergreifend) etwa die nachfolgend dargestellten Marktanteile erreichen. Für die große Supermarktvariante wurde infolge der großen Spannweite der Gesamtverkaufsfläche und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Attraktivität des Gesamtvorhabens eine Spannweite angegeben. Bei der unteren und mittleren Entwicklungsvariante sind infolge der geringen Spannweiten nicht mit signifikanten Abweichungen bei den Kaufkraftabschöpfungsquoten zu rechnen.

Tabelle 4: Prognostizierte Marktanteile im Einzugsgebiet

	Kaufkraftabschöpfung Nahrungs- und Genussmittel und Backwaren in %		
	kleine Supermarkt-Variante	mittlere Supermarkt-Variante	große Supermarkt-Variante
Zone I - Kerneinzugsgebiet	23 %	29 %	35 – 39 %
Zone II - Naheinzugsgebiet	7 %	12 %	18 – 22 %
Zone III – erweitertes Einzugsgebiet	4 %	5 %	10 – 12 %
Variante 2 mit Ostrandstraße			
Zone III b – erweitertes Einzugsgebiet (OT Waldersee)	8 %	12 %	15 - 17 %

Quelle: Eigene Berechnungen; kleine Supermarktvariante = 1.000 – 1.200 m² VKF; mittlere Supermarktvariante = 1.400 – 1.600 m² VKF; große Supermarktvariante = 2.000 – 2.500 m² VKF.

Die Kaufkraftabschöpfungsquoten sind bei den Variantenbetrachtungen für die verkehrliche Erschließung in Zone I bis III gleich. Infolge einer möglichen Realisierung der Ostrandstraße würde lediglich ein zusätzliches Potenzial infolge des erweiterten Einzugsgebietes im OT Waldersee (Zone III b) hinzukommen.

Aus den oben genannten Kennwerten ergibt sich die nachfolgend dargestellte Kaufkraftabschöpfung für die Variante 1 (ohne Ostrandstraße) innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes. Die reduzierte Darstellung der rechnerischen Kaufkraftabschöpfung erfolgt dabei im Folgenden aus Leserlichkeitsgründen und unter Berücksichtigung der Berechnungsergebnisse im Kapitel 6 ausschließlich für die mittlere Variante (1.400 – 1.600 m² VKF).

Tabelle 5: Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Nahrungs- und Genussmittel und Backwaren) für die mittlere Supermarktvariante (Variante 1 ohne Ostrandstraße)

	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Kaufkraftabschöpfung in %	Kaufkraftabschöpfung (in Mio. Euro)
Zone I - Kerneinzugsgebiet	12,3	29 %	3,6
Zone II - Naheinzugsgebiet	4,9	12 %	0,6
Zone III - erweitertes Einzugsgebiet	7,1	5 %	0,4
Streuanteil		3 %	0,1
Gesamt*	**24,3**		**4,6**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage IfH Köln, 2013; kleinräumige Einwohnerdaten der Stadt Dessau-Roßlau; Werte gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Variante 2 mit einer perspektivisch verbesserten verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandortes durch die Ostrandstraße erweitert sich - wie in den vorangegangenen Ausführungen beschrieben – die Basis des erweiterten Einzugsgebietes (inklusive Teile des Stadtteils Waldersee als Zone III b) sowie der zu erwartende Streuanteil am prognostizierten Umsatz. Folgende Kaufkraftabschöpfung kann demnach für die Variante 2 innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes angesetzt werden:

Tabelle 6: Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Nahrungs- und Genussmittel und Backwaren) für die mittlere Supermarktvariante (Variante 2 mit Ostrandstraße)

	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraftabschöpfung in %	Kaufkraftabschöpfung (in Mio. Euro)
Zone I - Kerneinzugsgebiet	12,3	29 %	3,6
Zone II - Naheinzugsgebiet	4,9	12 %	0,6
Zone III a - erweitertes Einzugsgebiet	7,1	5 %	0,4
Zone III b - erweitertes Einzugsgebiet	3,2	12 %	0,4
Streuanteil		10 %	0,5
Gesamt*	**27,5**		**5,4**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage IfH Köln, 2013; kleinräumige Einwohnerdaten der Stadt Dessau-Roßlau; Werte gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Bei Berücksichtigung des zusätzlich vorgesehenen Bäckereibetriebes als Konzessionär in der Vorkassenzone der Funktionseinheit kann von einem zusätzlich generierten Vorhabenumsatz i. H. v. 0,3 Mio. Euro (Variante 1) bzw. 0,4 Mio. Euro (Variante 2) ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit in der ersten Variante (ohne Ostrandstraße) eine auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von 4,9 Mio. Euro per anno für das gesamte Vorhaben.[15] Infolge einer in Variante 2 eingestellten Realisierung der Ostrandstraße würde sich der prognostizierte Vorhabenumsatz auf 5,8 Mio. Euro per anno erhöhen.

Bezogen eine Verkaufsfläche von rd. 1.150 m² VKF im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von 4.300 Euro/ m² VKF in Variante 1 bzw. in Höhe von 5.000 Euro/ m² VKF in Variante 2.[16] Die anhand des Marktanteilskonzepts abgeleitete Umsatzprognosen bzw. die daraus ableitbaren Flächenproduktivitäten werden unter dem Aspekt eines worst case Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

---

[15] Inklusive der vorgesehenen Konzessionäre.

[16] Das Marktanteilskonzept geht jeweils auch davon aus, dass die erfassten Bestandsstrukturen – der Status quo – sich nicht verändern. Gleichwohl sind in allen Sortimentsbereichen Veränderungen im Wettbewerbsgefüge möglich, wodurch für das Vorhaben eine geringere Marktabschöpfung in den einzelnen Sortimentsbereichen und damit ein Absinken der Umsatzprognosen zu erwarten wäre.

Unter Berücksichtigung der Berechnungsergebnisse erfolgt die Darstellung und Ableitung der Kaufkraftabschöpfung für die kleine und große Entwicklungsvariante nachfolgend in verkürzter Form.

Tabelle 7: Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Nahrungs- und Genussmittel und Backwaren) für die kleine Supermarktvariante (Variante 1 ohne Ostrandstraße)

	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Kaufkraftabschöpfung in %	Kaufkraftabschöpfung (in Mio. Euro)
Zone I - Kerneinzugsgebiet	12,3	23 %	2,8
Zone II - Naheinzugsgebiet	4,9	7 %	0,3
Zone III - erweitertes Einzugsgebiet	7,1	4 %	0,3
Streuanteil		3 %	0,1
Gesamt*	**24,3**		**3,6**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage IfH Köln, 2013; kleinräumige Einwohnerdaten der Stadt Dessau-Roßlau; Werte gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die große Entwicklungsvariante können die nachfolgenden Kaufkraftabschöpfungsquoten angenommen werden. In Anbetracht der großen Verkaufsflächenspanne in dieser Entwicklungsvariante ist je nach Realisierungsvariante von unterschiedlichen Kaufkraftabschöpfungsquoten auszugehen (Darstellung in Spannen).

Tabelle 8: Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Nahrungs- und Genussmittel und Backwaren) für die große Supermarktvariante (Variante 1 ohne Ostrandstraße)

	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Kaufkraftabschöpfung in %	Kaufkraftabschöpfung (in Mio. Euro)
Zone I - Kerneinzugsgebiet	12,3	35 - 39 %	4,3 – 4,8
Zone II - Naheinzugsgebiet	4,9	18 - 22 %	0,9 – 1,1
Zone III - erweitertes Einzugsgebiet	7,1	10 - 12 %	0,7 – 0,9
Streuanteil		3 %	0,1
Gesamt*	**24,3**		**6,1- 6,9**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage IfH Köln, 2013; kleinräumige Einwohnerdaten der Stadt Dessau-Roßlau; Werte gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Bei Berücksichtigung des zusätzlich vorgesehenen Bäckereibetriebes als Konzessionär in der Vorkassenzone der Funktionseinheit kann von einem zusätzlich generierten Vorhabenumsatz i. H. v. 0,3 Mio. Euro (kleine Supermarktvariante) bzw. 0,4 Mio. Euro (große Supermarktvariante) ausgegangen werden.

Somit ergibt sich entsprechend oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen in der kleinen Entwicklungsvariante (1.000 – 1.200 m²) eine auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von 3,8 Mio. Euro per anno für das gesamte Vorhaben.[17] Bei einer großen Entwicklungsvariante würde sich der prognostizierte Vorhabenumsatz je nach zugrunde gelegter Größenordnung auf 6,4 (bei 2.000 m² G-VKF) bis 7,1 Mio. Euro per anno (bei 2.500 m² G-VKF) erhöhen.

4.5 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.

[17] Inklusive der vorgesehenen Konzessionäre.

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.

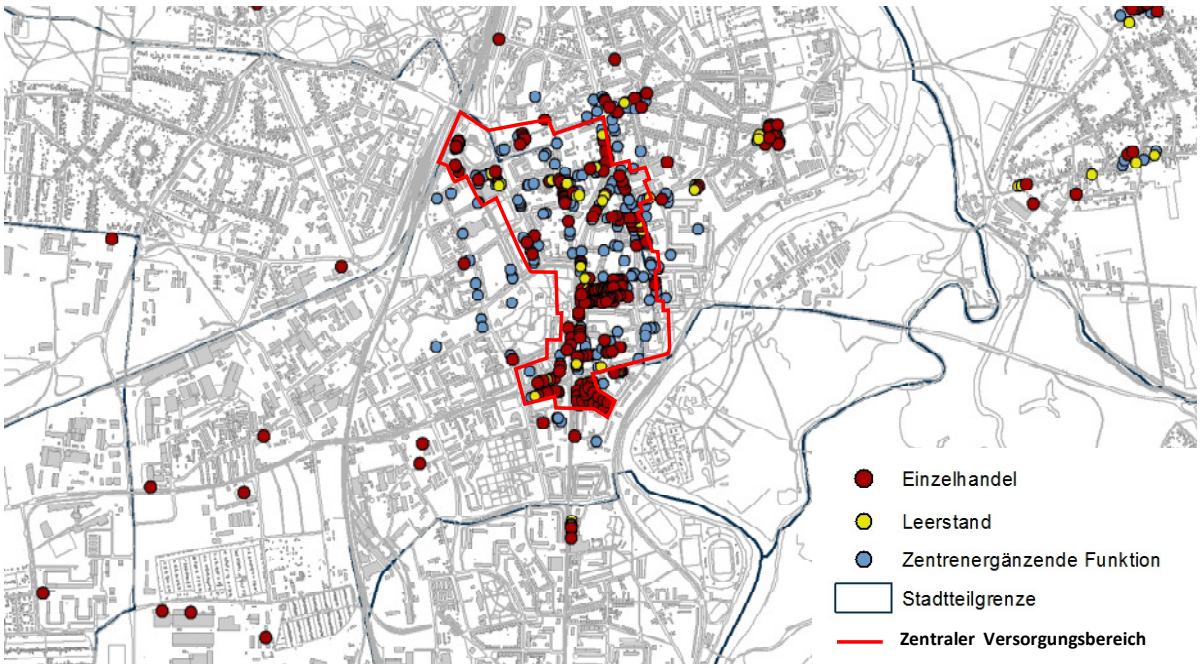
Aufgrund der kriegsbedingten Zerstörungen und der infolge der historischen Entwicklung sowie des Wiederaufbaus entstandenen stadtstrukturellen Brüche, ist in Dessau heute in vielen Teilbereichen kein klar strukturiertes Zentrum wahrnehmbar. Zudem bestehen infolge einer vergleichsweise großzügigen räumlichen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

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

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

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

Abbildung 5: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dessau



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

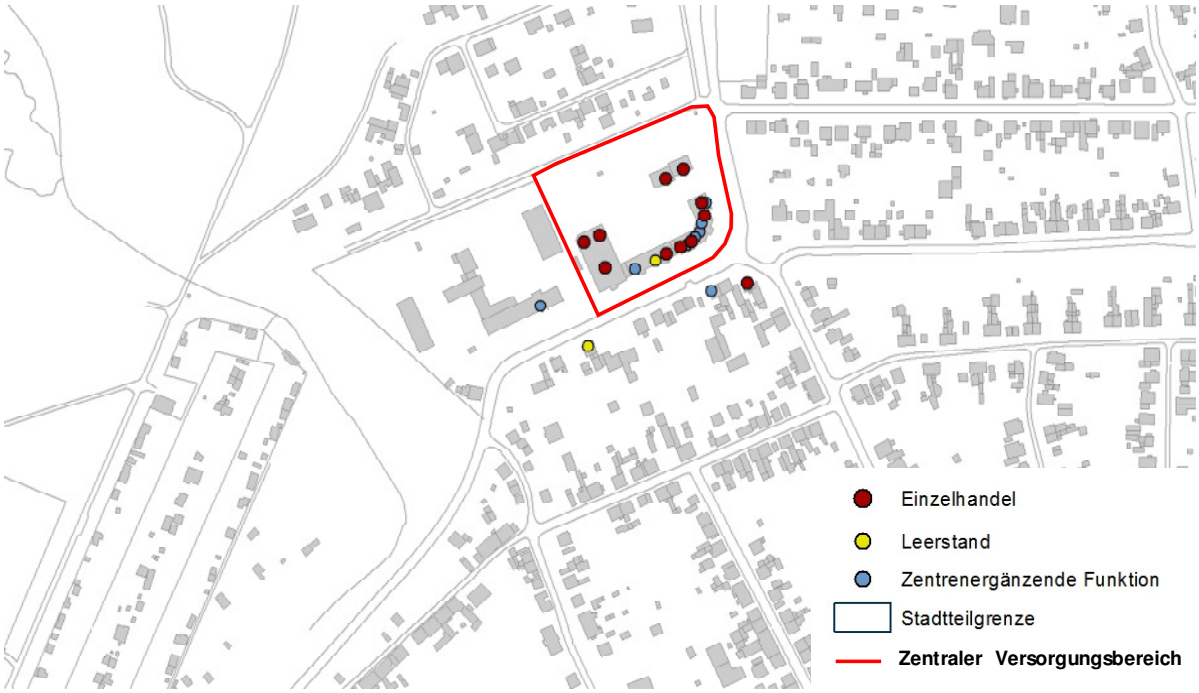
Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Waldersee

Der Stadtteil Waldersee liegt im Osten der Stadt Dessau-Roßlau an der Kreisstraße Richtung Vockerode. Das integrierte Nahversorgungszentrum von Waldersee ist im Ortskern des gleichnamigen Stadtteils situiert und im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Das Einzugsgebiet des Standortbereichs wird durch eine lockere Siedlungsstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Hier leben in einem Radius von 500 Metern etwa 1.150 Personen.[18] Das Zentrum nimmt jedoch nicht nur eine Versorgungsfunktion für die umgebende Wohnbevölkerung, sondern für den gesamten Stadtbezirk Waldersee ein, was einer Einwohnerzahl von ca. 2.500 Einwohnern entspricht.

Das Angebot des Ortsteilzentrums hat seinen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Derzeit sind am Standort ein NP-Discounter, eine Drogerie, eine Bank- und Poststelle sowie ein Gardinenfachgeschäft ansässig. Das Angebot wird durch eine Bäckerei und eine Fleischerei, einen asiatischen Textilhändler, ein Schreibwarengeschäft und eine Apotheke ergänzt. In der näheren Umgebung des Nahversorgungszentrums sind mit einem Bäcker und einem Fleischer zwei weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks und diverse zentrenergänzende Funktionen (u.a. eine Grundschule) verortet. Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über keine großflächigen Magnetbetriebe, welche in nennenswertem Umfang über den Ortsteil hinaus ausstrahlen.

[18] Vgl. Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009.

Abbildung 6: Ortsteilzentrum Waldersee



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

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße L 133 bzw. der mittelbaren Anbindung an die B 185 ist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den motorisierten Individualverkehr gegeben. Insbesondere die östlich gelegenen Stadtteile sowie das Stadtzentrum sind für Autofahrer schnell zu erreichen. Durch eine Busverbindung zur Innenstadt ist ebenfalls eine gute Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben.

Nahversorgungszentrum Dessau - Schlachthof

Für die Beschreibung des Nahversorgungszentrums Dessau – Schlachthof sei auf die Ausführungen in Kapitel 3.1 verwiesen.

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

In der Gesamtschau ergibt sich ein differenziertes untersuchungsrelevantes Bild:

Der Einzugsbereich des Vorhabens kann durch die Wettbewerbsstrukturen, die städtebaulichen bzw. siedlungsräumlichen Strukturen, die naturräumlichen Barrieren und die auf den periodischen Bedarfsbereich ausgelegte Ausrichtung des Vorhabens klar abgegrenzt werden und bezieht sich überwiegend auf die innerstädtischen Bereiche Nord sowie Teile des innerstädtischen Bereiches Mitte. Infolge einer möglichen Realisierung der östlichen Umfahrung der Dessauer Innenstadt würde sich der Einzugsbereich (durch die verbesserte verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mit dem MIV) um Teile des Ortsteils Waldersee erweitern.

Der Untersuchungsraum, in dem die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen sind, wird neben dem Einzugsgebiet weiter ausfallen und durch die wesentlichen Wettbewerbsstrukturen begrenzt. Er ist durch ein - auch auf Stadtebene - unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gekennzeichnet. So beträgt das Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum sortimentsübergreifend lediglich 85 % des Bundesdurchschnitts, während im gesamtstädtischen Durchschnitt rd. 90 % des Bundesdurchschnitts konstatiert werden können.

Der Untersuchungsraum ist durch eine hohe Dichte strukturprägender Lebensmittelanbieter gekennzeichnet. Hier fügt sich der Untersuchungsraum in die Gesamtstrukturen der Doppelstadt Dessau-Roßlau ein. Dies wird auch durch die Untersuchungsergebnisse des bestehenden Einzelhandelskonzeptes belegt, welches für die Gesamtstadt Dessau-Roßlau eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit einer spezifischen anbieterseitigen Discountorientierung attestiert.

Die räumliche Verteilung der Nahversorgungsangebote in beiden Stadtteilen ist als gut zu bezeichnen. Hierbei ist insbesondere der Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen und auch an sonstigen Standorten außerhalb der ZVBs, welche überwiegend als städtebaulich integriert charakterisiert werden können, hervorzuheben.

Das Nahrungs- und Genussmittelangebot in den zentralen Versorgungsbereichen wird neben dem Angebot in den Lebensmittelmärkten überwiegend durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorgehalten (vgl. Kapitel 4.5). Den Lebensmittelmärkten in den ZVBs Innenstadt, Waldersee sowie Schlachthof kommt eine hohe strukturelle Funktion zu, da diese neben der Nahversorgungsbedeutung insbesondere auch wesentliche Frequenzen für die umliegenden kleinteiligen Betriebe erzeugen.

Die Realisierung des Vorhabens würde (unabhängig von der realisierten Verkaufsflächengröße) aufgrund der damit verbundenen Ergänzung des Betriebstypenmixes im Lebensmittelbereich maßgeblich zur Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Schlachthof beitragen. Durch die vorgesehene Nachnutzung des Altstandortes an der Goethestraße durch einen Lebensmitteldiscounter, ist zudem keine Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgungangebote zu erwarten.

5 Einordnung des Vorhabens in kommunal- und landesplanerische Vorgaben

Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der für die Einordnung des Vorhabens relevanten landes- und kommunalplanerischen Vorgaben.

5.1.1 Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Im folgenden Kapitel wird eine Einordnung des geplanten Vorhabens in die formulierten Ziele und räumlichen Entwicklungsvorstellungen des Zentrenkonzepts der Stadt Dessau-Roßlau vorgenommen.

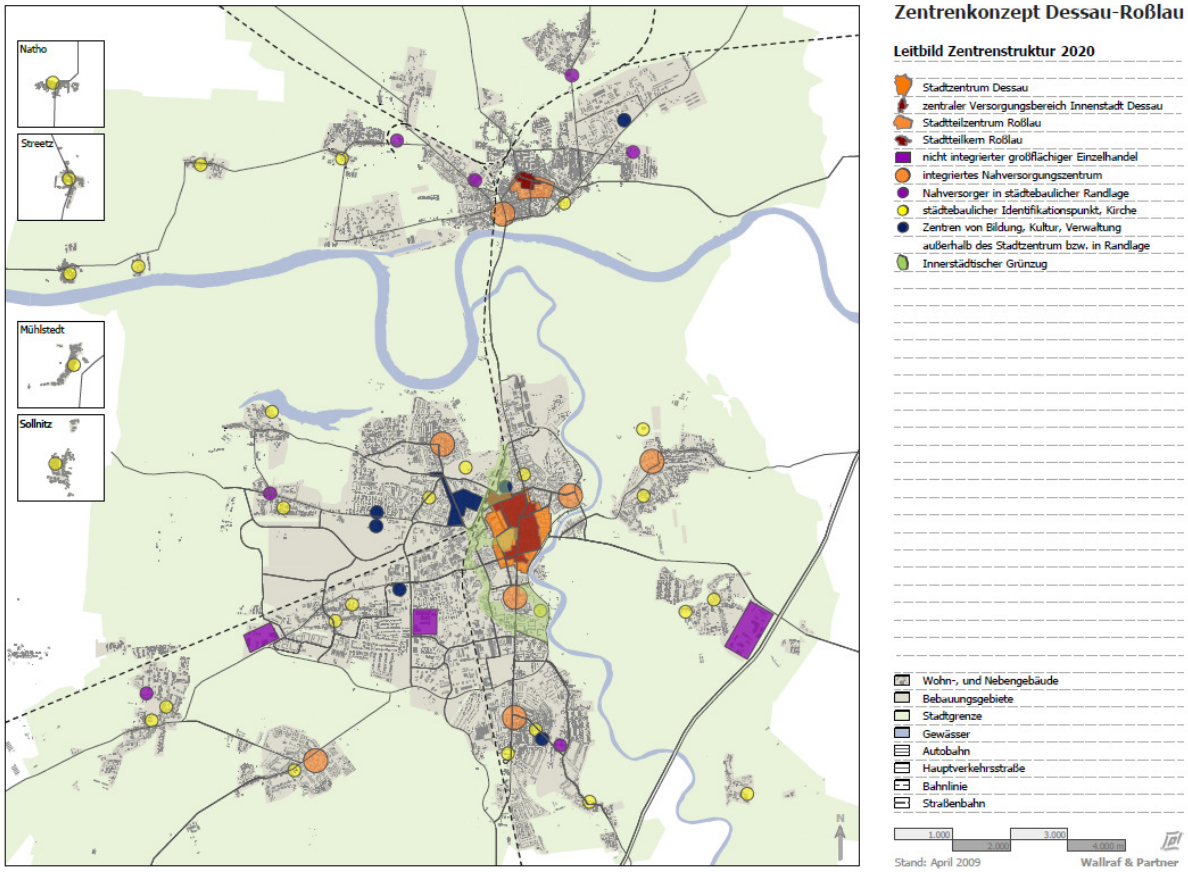
Kernbestandteile des Zentrenkonzepts sind insbesondere die Sicherung und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Dessau-Roßlau bei Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung. Dabei gibt die Ausrichtung auf die prognostizierten marktseitigen Schrumpfungstendenzen mit einer 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 7: Leitbild Zentrenstruktur 2020



Quelle: Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009

Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Dessau - Schlachthof

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. Darauf aufbauend wird im Rahmen des Zentrenkonzepts eine proaktive Zielstellung für den ZVB formuliert, welche darauf abzielt, diesen zu erhalten und perspektivisch auszubauen. Dies dokumentiert sich in einer großzügigen räumlichen Fassung des zentralen Versorgungsbereiches, welche auch die Freifläche des Vorhabenstandortes inkludiert und auf welcher

„Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs durch einen Vollsortimenter an diesem Standort ausdrücklich zugelassen“ (Stadt Dessau-Roßlau 2009: S. 104) werden.

Das geplante Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben entspricht somit vollumfänglich den räumlichen Entwicklungsvorstellungen und Zielen des Zentrenkonzepts der Stadt Dessau-Roßlau.

5.1.2 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 des zu prüfenden Vorhabens befindet sich in Dessau-Roßlau, welches laut landesplanerischer Einstufung als Oberzentrum eingeordnet wird. Das Vorhaben dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung und umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente. Somit überschreitet der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht. Der Mikrostandort an der 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 absatzwirt-

schaftliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens entsprochen (s. Kapitel 6). Ziel 3 des Z 48 des LEP Sachsen-Anhalt wird demnach erfüllt.

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 keiner unverträglichen Belastungen in angrenzenden Bereichen auszugehen, welche durch das Vorhaben verursacht wird. Die Kongruenz zu Ziel 4 und 5 des Z 48 ist demnach gewährleistet.

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

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens und städtebauliche Einordnung und Bewertung

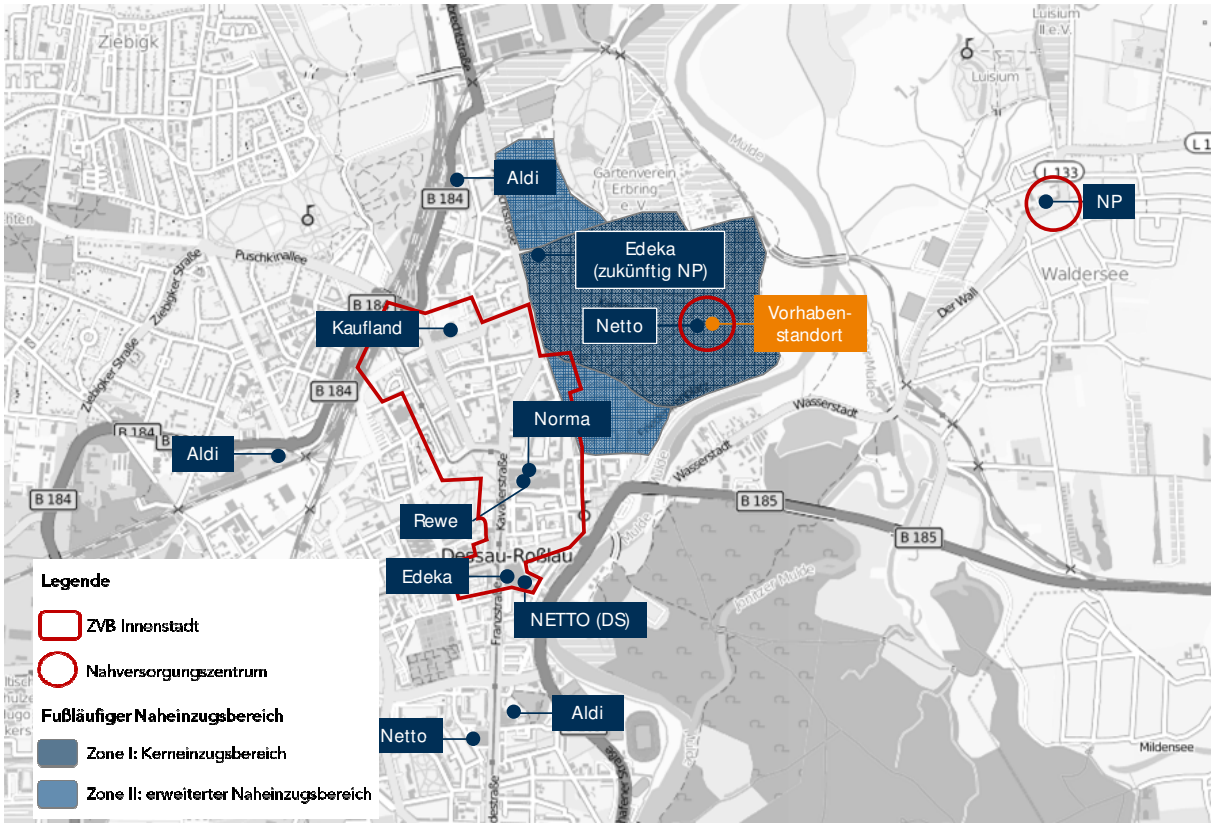
6.1 Prüfung der Versorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche (erweiterte Nahversorgungsfunktion)

Die nachfolgende Prüfung der Versorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche zeigt auf, inwieweit das Vorhaben primär der Versorgung eines erweiterten fußläufigen Nahbereiches dient. Diese Versorgungsfunktion leitet sich dabei maßgeblich von derjenigen des ZVB Schlachthof ab, in welchem sich das Vorhaben befindet.

Üblicherweise ist bei einer sortimentsbezogenen Kaufkraftabschöpfung von mehr als 35 % davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens über die Nahversorgung hinausgeht. In Abhängigkeit der Erschließung, der Topographie und der Ausdehnung der Siedlungsstrukturen kann dieser Wert in begründenden Einzelfällen auch etwas höher ausfallen. Dies gilt auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich[19], der aufgrund der genannten Aspekte unbedingt die siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten/ Besonderheiten berücksichtigen soll. Für das in Rede stehende Vorhaben wird aus gutachterlicher Sicht, ein erweiterter Nahbereich mit einer fußläufigen Entfernung von rd. 1.000 m angenommen, die in etwa den Zonen 1 und 2 Einzugsbereichsabgrenzung entspricht. Dies resultiert insbesondere daraus, dass der Vorhabenstandort an einem Nahversorgungszentrum lokalisiert ist, welches aufgrund seines Einzelhandelsbesatzes, der vorhandenen zentrenergänzenden Funktionen sowie des quantitativen Verkaufsflächenangebots bereits gegenwärtig über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ausstrahlt (vgl. nachstehende Karte).

[19] Eine Luftlinienentfernung von 500 m bzw. 700 m wird allgemein als Nahbereich eines Lebensmittelmarkts angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m/ 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

Abbildung 8: fußläufiger Nahversorgungsbereich des Vorhabenstandorts



Quelle: Website Geoport. Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Einwohnerzahl im Nahbereich um den Vorhabenstandort beläuft sich auf rd. 9.200.[20] Die Prüfung der erweiterten Nahversorgungsfunktion erfolgt für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für das Vorhaben in den zugrunde gelegten Varianten:

[20] Quelle: kleinräumige Einwohnerdaten der Stadt Dessau-Roßlau; Werte gerundet; Stand: 02/2014.

Tabelle 9: Prüfung der erweiterten Nahversorgungsfunktion des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens nach Entwicklungsvarianten bezogen auf den Sortimentsbereich NuG

	Entwicklungs-variante 1 1.000 – 1.200 m² G-VKF	Entwicklungs-variante 2 1.400 – 1.600 m² G-VKF	Entwicklungs-variante 3 2.000 – 2.500 m² G-VKF
Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	17,2	17,2	1,2
Umsatzprognose des Vorhabens in Mio. Euro	3,8	4,9	6,4 – 7,1
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in %	**~ 22 %**	**~ 29 %**	**~ 37 – 41 %**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage IfH Köln, 2013 (Kaufkraftzahlen), kleinräumige Einwohnerdaten der Stadt Dessau-Roßlau, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet.

Bezüglich der erweiterten Nahversorgungsfunktion kann somit festgehalten werden:

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch das Ansiedlungsvorhaben im erweiterten Nahbereich in Abhängigkeit von der realisierten Größenvariante ein Anteil von rd. 22 % bis rd. 41 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft abgeschöpft. Bei der kleinen und mittleren Variante kann hinsichtlich der Dimensionierung des Vorhabens von einer überwiegenden Ausrichtung auf die Nahversorgung des dem ZVB Schlachthof zugeordneten Versorgungsbereichs ausgegangen werden. Bei der großen Supermarktvariante können die prozentualen Abschöpfungsquoten so interpretiert werden, dass die Ausstrahlungseffekte des Vorhabens unter Umständen nennenswert über den Versorgungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Schlachthof hinausgehen und es demnach zu einer Beeinträchtigung der Entwicklung des nahgelegenen ZVB Innenstadtzentrum oder zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand kommen könnte.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Kennwerte erfolgt die nachfolgende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse des Vorhabens anhand der mittleren Supermarktvariante, da diese bestmöglich der Versorgungsfunktion für die zugeordneten Siedlungsbereiche des ZVB Schlachthof entspricht.[21]

6.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Die Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevantem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist ein zentraler

[21] Im Sinne eines worst-case Ansatzes könnten bei Nachweis der Verträglichkeit auch negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum für die kleine Supermarktvariante ausgeschlossen werden.

Analyseschritt der gutachterlichen Stellungnahme. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, welches Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zulässt.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgte v. a. unter Berücksichtigung der den Untersuchungsraum begrenzenden Wettbewerbsstrukturen sowie der Beachtung des sortimentsspezifischen Einkaufsverhaltens und der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts (s. Kapitel 4.3).

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens auch die Bestandsstrukturen des untersuchungsrelevanten Sortiments im Untersuchungsraum. Innerhalb der Modellberechnung werden auch die Gesamtattraktivität sowie der individuelle Beeinträchtigungsgrad der Wettbewerbsstandorte berücksichtigt. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Gesamtverkaufsfläche, Branchenmix, Aufenthaltsqualität;
- Agglomerationswirkung;
- Wettbewerbsüberschneidung/ Systemähnlichkeit;
- Weitere Standortrahmenbedingungen wie die Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten, Außenwirkung etc.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils nach Standorten differenziert, unter Berücksichtigung der Raumwiderstände[22] aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Es sei darauf hingewiesen, dass Stadt + Handel die so genannte Systemähnlichkeit bestehender Angebotsformen in allen Berechnungsschritten für die geplanten Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt.[23]

Die Umsatzprognose des Vorhabens wurde anhand eines Marktanteilskonzepts ermittelt (vgl. Kapitel 4.3). Die anhand des Marktanteilskonzepts abgeleitete Umsatzprognose der mittleren Supermarktvariante (1.400 – 1.600 m² G-VKF) bzw. die daraus ableitbare Flächenproduktivität wird unter dem Aspekt eines worst case Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt. Durch die Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städte-

---

[22] Fahrzeitdistanzen.

[23] Die Systemähnlichkeit bezieht sich sowohl auf die Angebotsform, Betriebstypik sowie die Sortimentsausrichtung.

baulichen Strukturen kann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

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

Das Berechnungsmodell der Umsatzumverteilung umfasst einen nicht zu Lasten der erfassten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wirksamen Anteil.[24] 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 vom Vorhabenumsatz des Betriebs Edeka im ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof zu subtrahieren.[25]

Für die Bewertung des Vorhabens 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:

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.

---

[24] Der sog. „Streuumsatz", welcher zu Lasten von Angebotsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes bzw. zu Lasten von Versandhandel, E-Commerce und Ähnlichem geht.

[25] 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 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 des Vorhabens Edeka am neuen Standort im ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof zu beachten. Dies ist 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 sein[26], 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 dem umverteilungsrelevantem Vorhabenumsatz des Edeka 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 geringerer Umsatzleistung) ‚entlastet' werden.

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

Tabelle 10: Umsatzschätzung Bestandsbetrieb Edeka Goethestraße

Sortimentsbereich	Umsatzschätzung in Mio. Euro *	Verkaufsfläche in m² *
Bestandsbetrieb Edeka Goethestraße		
Nahrungs- und Genussmittel	3,1	740
Sonstige Sortimente	0,5	100
Bäckerei		
Nahrungs- und Genussmittel	0,2	20
GESAMT ** Nahrungs- und Genussmittel	**3,3**	**760**
GESAMT **	3,8	870

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2014.
* 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:

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

Tabelle 11: Umsatzprognose Lebensmitteldiscounter Altstandort Goethestraße

Sortimentsbereich	Umsatzschätzung in Mio. Euro *	VKF in m² *
Nahrungs- und Genussmittel	**1,9**	**570**
Sonstige Sortimente	0,8	230
GESAMT **	**2,6**	**800**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2014
* 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 Variantenbetrachtungen des Vorhabens[27],

stellt sich der umsatzumverteilungsrelevante Anteil des Umsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für die mittlere Supermarktvariante in den beiden Varianten für den Untersuchungsraum wie folgt dar:

[27] Hergeleitet anhand eines Marktanteilskonzepts (vgl. Kapitel 4.3 und 4.4).

Tabelle 12: Für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz bei Realisierung der mittleren Supermarktvariante im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro *

Variante 1 (ohne Ostrandstraße)		
Vorhabenumsatz (inkl. Bäckerei)		4,9
für Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevanter Umsatz	in %	5
	in Mio. Euro	0,2
Für Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Umsatz		**4,7**
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		**3,2**
Variante 2 (mit Ostrandstraße)		
Vorhabenumsatz (inkl. Bäckerei)		5,8
für Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevanter Umsatz	in %	10
	in Mio. Euro	0,6
Für Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Umsatz		**5,2**
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		**3,8**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Marktanteilskonzept, Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2014, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.
* auf 0,1 Mio. Euro gerundet, Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt.

Die Umsatzumverteilung in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird tabellarisch für das Vorhaben in den beiden Untersuchungsvarianten dargestellt.

Tabelle 13: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (Darstellung nur umverteilungsrelevanter Umsatzanteil, vgl. Tabelle 12) bei Realisierung der mittleren Supermarktvariante

Variante 1 (ohne Ostrandstraße)			
Lage	**Bestandsumsatz in Mio. Euro ***	**Umsatzumverteilung**	
		in Mio. Euro *	**in %**
ZVB Dessau Innenstadt	37,7	2,5	~ 7
ZVB Nahversorgungszentrum Dessau - Schlachthof	4,1	0,3	~ 7
ZVB Ortsteilzentrum Dessau - Waldersee	2,5	0,1	~ 3
sonstige Lagen Dessau-Roßlau	5,3	0,4	~ 8
Gesamt **	**49,6**	**3,2**	**-**
Variante 2 (mit Ostrandstraße)			
Lage	**Bestandsumsatz in Mio. Euro ***	**Umsatzumverteilung**	
		in Mio. Euro *	**in %**
ZVB Dessau Innenstadt	37,7	2,8	~ 7
ZVB Nahversorgungszentrum Dessau - Schlachthof	4,1	0,3	~ 7
ZVB Ortsteilzentrum Dessau - Waldersee	2,5	0,2	~ 9
sonstige Lagen Dessau-Roßlau	5,3	0,4	~ 8
Gesamt **	**49,6**	**3,8**	**-**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Marktanteilskonzept, Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2014, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen.
* auf 0,1 Mio. Euro gerundet; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Es zeigt sich, dass in der Variante 1 (ohne Ostrandstraße) die höchsten monetären Umverteilungswerte bei Realisierung der mittleren Supermarktvariante auf den ZVB Dessau Innenstadt entfallen. Hiervon werden insbesondere die systemgleichen Lebensmittelmärkte betroffen sein. In Variante 2 (mit Ostrandstraße) entfällt die höchste prozentuale Umsatzumverteilung auf den ZVB Ortsteilzentrum Dessau-Waldersee.

Nachfolgend werden die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen städtebaulich eingeordnet, um die Auswirkungen des in Rede stehenden Vorhabens auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgungsstrukturen bewerten zu können.

Eine absatzwirtschaftliche Berechnung der durch das Vorhaben ausgelösten Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren und städtebauliche Einordnung von diesen erfolgt nicht, da in diesem Sortimentsbereich aufgrund der relativ geringen Verkaufsflächenausprägung im

Vorhaben vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen[28], nicht davon auszugehen ist, dass das Vorhaben in diesem Sortimentsbereich eine strukturprägenden Wirkung entfalten kann und somit dadurch implizierte städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind. Gleiches gilt auch für die hinsichtlich Ihrer Verkaufsflächenausprägung deutlich nachgeordneten sonstigen Randsortimente des Vorhabens.

6.3 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung (mittlere Variante 1.400 – 1.600 m² G-VKF)

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens – in beiden verkehrlichen Erschließungsvarianten – auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraums deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung (s. Kapitel 6.2) erfolgt daher im Folgenden deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aufzuzeigen. Hierbei ist zwischen den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der beiden Untersuchungsvarianten, Variante 1 ohne Ostrandstraße (Ausführungen in Kapitel 6.3.1) und Variante 2 mit Ostrandstraße (Ausführungen in Kapitel 6.3.2), zu unterscheiden.

6.3.1 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Variante 1 (ohne Ostrandstraße)

ZVB Dessau Innenstadt

Für die Bestandsstrukturen des ZVB Dessau Innenstadt ergeben sich in Variante 1 vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7 % bzw. von rd. 2,5 Mio. Euro.

Die Bestandsstrukturen im ZVB Dessau Innenstadt stellten sich als differenziert, ausgeprägt und vielfältig dar. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verteilen sich dabei auf mehrere systemgleiche bzw. systemähnliche Wettbewerber, welche am deutlichsten von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sein dürften. Darüber hinaus aber auch auf Lebensmittelfachgeschäfte, das Lebensmittelhandwerk und Randsortimentsverkaufsflächen (insbesondere der Drogeriefachmärkte). Anhand der prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind trotz der erkennbaren Vorschädigungen einzelner Betriebe[29] keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist auch

[28] Zwei Drogeriefachmärkte im ZVB Dessau Innenstadt sowie Randsortimentsbereich aller Lebensmittelvollsortimenter und -discounter.

[29] Infolge der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bei erkennbar unterdurchschnittlichem Kaufkraftniveau.

zu berücksichtigen, dass die systemgleichen Anbieter EDEKA und Rewe, welche die voraussichtlich größten Umsatzumverteilungen zu erwarten haben, infolge Ihrer Lage in einem Einkaufszentrum und der damit verbundenen hohen Frequenzen und erweiterten Einzugsgebiete (Kopplungseinkäufe) eine umsatzseitig starke Positionierung aufweisen. Selbst wenn es zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe von einem der systemgleichen bzw. systemähnlichen Wettbewerber kommen sollte, wäre die Nahversorgungsfunktion des ZVB Dessau Innenstadt nicht gestört, da dies durch die anderen Anbieter substituiert werden könnte.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Dessau Innenstadt durch das Vorhaben.

ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof

Für die Bestandsstrukturen des ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof ergeben sich in Variante 1 vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7 % bzw. von rd. 0,3 Mio. Euro.

Das Vorhaben soll im ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof angesiedelt werden. Demnach werden die Bestandsstrukturen des ZVB auch von der Neuansiedlung durch eine Erhöhung der Kundenfrequenz profitieren. Zugleich wird der ZVB in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters eine deutliche Aufwertung erfahren.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens entfallen dabei auf einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkefachmarkt, ein Biofachgeschäft sowie eine Bäckerei und eine Fleischerei. Der Lebensmitteldiscounter wie auch der Getränkefachmarkt dürften von den Bestandsbetrieben des ZVB am stärksten betroffen sein, da diese beiden Betrieb die größte Sortiments- und Angebotsüberschneidung sowie Systemähnlichkeit mit dem Vorhaben aufweisen. In diesem Zusammenhang ist auch die Nachnutzung des Altstandortes durch einen Lebensmitteldiscounter zu berücksichtigen. Das Biofachgeschäft dürfte hingegen unterdurchschnittlich von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sein, da es der einzige Spezialanbieter im Segment Bio im Untersuchungsraum ist; vielmehr dürfte der Betrieb von den zusätzlichen Frequenzen, die durch die Vorhabenansiedlung zu erwarten sind, profitieren.

Gleichwohl sind anhand der prozentualen wie auch monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben zu erwarten. Selbst wenn es zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe von einem der im ZVB ansässigen Anbieter aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kommen sollte, würde dies durch das Vorhaben substituiert, so dass auch in diesem nicht zu erwartendem Fall keine Beeinträchtigung der Nahversorgungsfunktion des ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof zu erwarten ist.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof durch das Vorhaben.

ZVB Ortsteilzentrum Dessau-Waldersee

Für die Bestandsstrukturen des ZVB Ortsteilzentrum Dessau-Waldersee ergeben sich in Variante 1 vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3 % bzw. von deutlich unter 0,1 Mio. Euro.

Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben sind anhand der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht zu erwarten.

Es resultieren demnach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Ortsteilzentrum Dessau-Waldersee durch das Vorhaben.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Dessau-Roßlau

Die prozentualen und monetären Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen in Dessau-Roßlau entfallen nahezu ausschließlich auf moderne Lebensmitteldiscounter. Anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben dieser Betriebe auszuschließen.

In Zusammenschau mit der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Dessau-Roßlau bzw. im Untersuchungsraum resultieren durch das Vorhaben demnach grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Dessau-Roßlau.

6.3.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Variante 2 (mit Ostrandstraße)

Die Ergebnisse der Variante 2 sind insbesondere vor dem Hintergrund der allenfalls mittel- bis langfristigen zeitlichen Realisierung der Ostrandstraße einzuordnen und zu bewerten. Aufgrund der derzeit noch nicht absehbaren zeitlichen Dimension der Realisierung der Ostrandstraße besteht für alle betroffen Bestandsstrukturen ein ausreichendes Zeitfenster, sich auf die veränderte Marktsituation einzustellen. Demnach ist die Darstellung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Variante 2 aktuell mehr als nachrichtliche Darstellung, denn als kurz- bis mittelfristig realistisch zu erwartendes Szenario zu verstehen. Es erfolgt wie eingangs beschrieben im Folgenden eine worst case Betrachtung mit einer optimierten verkehrlichen Anbindung (direkte An- und Abfahrt am Standort Schlachthof, direkte Anbindung der Umgehungsstraße an die Hauptstraße nach Waldersee).

ZVB Dessau Innenstadt

Für die Bestandsstrukturen des ZVB Dessau Innenstadt ergeben sich in Variante 2 vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7 % bzw. von rd. 2,8 Mio. Euro.

An dieser Stelle sei auf die Ausführungen zu städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Variante 1 verwiesen, da diese im Wesentlichen auch in Variante 2 für den ZVB Dessau Innenstadt gültig ist.

Es resultieren demnach auch in Variante 2 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Dessau Innenstadt durch das Vorhaben.

ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof

Für die Bestandsstrukturen des ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof ergeben sich in Variante 2 vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7 % bzw. von rd. 0,3 Mio. Euro.

An dieser Stelle sei auf die Ausführungen zu städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Variante 1 verwiesen, da diese im Wesentlichen auch in Variante 2 für den ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof gültig ist. Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen stellen zudem den absatzwirtschaftlichen worst case dar. Falls es zur Realisierung der Ostrandstraße kommen sollte, dürften auch die sonstigen Bestandsstrukturen von zusätzlichen Kaufkraftzuflüssen profitieren, wodurch sich die unter einem worst case Ansatz ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ggf. als verträglicher für die Bestandsstrukturen des ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof darstellen dürften.

Es resultieren demnach auch in Variante 2 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Nahversorgungszentrum Dessau-Schlachthof durch das Vorhaben.

ZVB Ortsteilzentrum Dessau-Waldersee

Für die Bestandsstrukturen des ZVB Ortsteilzentrum Dessau-Waldersee ergeben sich in Variante 2 vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 9 % bzw. von rd. 0,2 Mio. Euro.

Der relativ hohe prozentuale Umsatzumverteilungswert für die Bestandsstrukturen des ZVB Waldersee von rd. 9 % korrespondiert mit einer moderaten monetären Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,2 Mio. Für die städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilung für den ZVB Waldersee sind insbesondere die Auswirkungen gegenüber dem strukturprägenden Nahversorger NP von Relevanz. Trotz der gegenwärtigen durchaus verbesserungswürdigen Standortrahmenbedingungen des Nahversorgers NP (u. a. unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung) ist insbesondere vor dem Hintergrund der mittel- bis langfristigen zeitlichen Realisierungschance der Ostrandstraße davon auszugehen, dass sich der bestehende Nahversorger NP auf die sich dann – mit Realisierung der Ostrandstraße – veränderte

Marktsituation einstellen kann. Demnach kann auch in Variante 2 nicht von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe und damit implizierten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion des ZVB Ortsteilzentrum Dessau-Waldersee ausgegangen werden. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass der Nahversorger NP

- eine integrierte Lage inmitten des Stadtteils Waldersee aufweist,
- Synergieeffekte durch die sonstigen Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum bestehen und
- der Betrieb als wohnortnaher Nahversorger in Waldersee ein relativ autarkes Einzugsgebiet aufweist,

so dass davon auszugehen ist, dass sich der Betrieb auf die veränderte Wettbewerbssituation einstellen kann und wird.

Demnach ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Nahversorgers NP anhand der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der zeitlichen Dimension der Realisierung der Ostrandstraße nicht zu erwarten. Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass gemäß aktuellem Planungsstand (Stand 04/2014) infolge von Abbiegebeschränkungen keine direkte Anbindung für die aus Waldersee kommenden Autofahrer an die Umgehungsstraße möglich sein wird.[30] Demnach würde sich für die im OT Waldersee ansässigen potenziellen Konsumenten infolge der Realisierung der Ostrandstraße keine Verkürzung des Anfahrtswegs zum Vorhabenstandort ergeben. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen könnte das zusätzliche Kaufkraftpotenzial der Zone III b vom Vorhaben nicht ausgeschöpft werden und es würden sich demnach auch nicht die in Variante 2 prognostizierten prozentualen Umsatzumverteilungswerte zu Lasten des ZVB Waldersee ergeben.

Es resultieren demnach auch in Variante 2 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Ortsteilzentrum Dessau-Waldersee durch das Vorhaben.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Dessau-Roßlau

Die prozentualen und monetären Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen in Dessau-Roßlau entfallen nahezu ausschließlich auf moderne Lebensmitteldiscounter. Anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben dieser Betriebe auszuschließen.

In Zusammenschau mit der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Dessau-Roßlau bzw. im Untersuchungsraum resultieren auch in Variante 2 durch das Vorhaben demnach grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Dessau-Roßlau.

---

[30] Es ist keine Rechtsabbiegerspur auf der Hauptstraße von Waldersee nach Dessau in Richtung der Ostrandstraße vorgesehen bzw. ist nicht realisierbar.

7 Zusammenfassung und abschließende Einordnung

Das Vorhaben wurde hinsichtlich seiner Einordnung in die kommunal- und landesplanerischen Vorgaben sowie seiner städtebaulichen Auswirkungen untersucht.

Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse wie folgt darstellen:

- Für die Ableitung des prognostizierten Vorhabenumsatzes fand aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen ein Marktanteilskonzept Anwendung. Gemäß der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse sind trotz der zugrunde gelegten worst case Annahmen in der kleinen Supermarktvariante (1.000 – 1.200 m² G-VKF) und in der mittleren Supermarktvariante (1.400 – 1.600 m² GVKF) keine durch das potenzielle Vorhaben initiierten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten.
- Ferner weisen sowohl die kleine sowie die mittlere Supermarktvariante eine der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Schlachthof angepasste Verkaufsflächendimensionierung auf. Unter Berücksichtigung des anhaltenden Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel, welcher vielfach mit einem Maßstabssprung bei den Verkaufsflächendimensionierungen von Neueröffnungen einher geht, weist die Verkaufsflächengröße von 1.400 bis 1.600 m² G-VKF jedoch vergleichsweise bessere Rahmenbedingungen zur Reaktion auf zukünftige Marktentwicklungen auf. Somit wird in der mittleren einerseits eine langfristige Attraktivierung des Nahversorgungszentrums bestmöglich gewährleistet, gleichzeitig finden andererseits auch die Betreiberanforderungen im Vollsortimentsbereich Berücksichtigung.
- Neben der Frage der Zukunftsfähigkeit ist auch die Positionierung des Marktes innerhalb des Standortgefüges in die Abwägung einzustellen. Mit allen Varianten ist eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches infolge einer Arrondierung des Betriebstypenmixes sowie einer Ergänzung des Einzelhandelsangebotes verbunden. Mit Realisierung einer größeren Variante ergibt sich per se die Möglichkeit einer deutlichen Attraktivierung des Nahversorgungszentrums. Dabei ist jedoch die mögliche Gefährdung des Bestands bzw. der Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen sowie die gemäß Einzelhandelskonzept vorgesehene Positionierung des Nahversorgungszentrums in der Zentrenhierarchie der Stadt Dessau-Roßlau zu berücksichtigen.
- Die Realisierung der großen Supermarktvariante (2.000 – 2.500 m² G-VKF) würde sich der umsatzumverteilungsrelevante Vorhabenumsatz auf 4,6 bis 5,2 Mio. € erhöhen. Unter Berücksichtigung der anhand der mittleren Supermarktvariante ermittelten Kennwerte, würden sich gegenüber einzelnen Zentren und Standorten Umsatzumverteilungswerte von 10 % und mehr ergeben. Das Vorhaben würde in dieser Dimensionierung die Entwicklungsfähigkeit und –perspektive des Innenstadtzentrums voraussichtlich negativ beeinträchtigen. Zudem können unter den erkennbaren Vorschädigungen betriebsbedingte Standortaufgaben in sonstigen Lagen nicht

ausgeschlossen werden. Darüber hinaus weist das Vorhaben mit 2.000 bis 2.500 m² G-VKF eine die Versorgungsfunktion des ZVB Schlachthof deutlich übersteigende VKF-Dimensionierung auf.

- Die Einordnung des Vorhabens in die landesplanerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben den raumordnerischen Vorgaben des LEP S-A zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in allen Varianten entspricht.
- Der Vorhabenstandort ist gemäß der planerischen Festsetzungen aus dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Dessau-Schlachthof abgegrenzt. In den darin formulierten Zielstellungen wird auf ein beschränktes Angebot am Standort im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verwiesen und eine Angebotsergänzung durch einen Vollsortimenter „ausdrücklich zugelassen“. Dementsprechend entspricht das Vorhaben den Zielen und räumlichen Entwicklungsvorstellungen des Zentrenkonzepts der Stadt Dessau-Roßlau und unterstützt diese.
- Das Angebot in den ZVBs im Untersuchungsraum wird neben dem Angebot in den Lebensmittelmärkten durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt. Durch die Arrondierung des Nahversorgungszentrums mit einem weiteren Magnetbetrieb könnten identifizierte Angebotslücken geschlossen und die Magnetwirkung des Standortes weiter gestärkt werden. Dies gewinnt auch vor dem Hintergrund der stabilen Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet und der prognostizierten Auswirkungen des demografischen Wandels an Bedeutung.
- Die räumliche Verteilung der Nahversorgungsangebote im Untersuchungsraum ist als gut zu bezeichnen. Hierbei ist insbesondere der Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen und auch an anderen Standorten außerhalb der ZVBs an überwiegend als städtebaulich integriert zu bezeichnenden Standorten hervorzuheben. Durch das Vorhaben käme es zu keiner wesentlichen räumlichen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang ist jedoch das Risiko eines perspektivischen Leerfallens des Altstandortes Goethestraße (z.B. durch eine – entgegen der Ankündigungen des Betreibers - nicht erfolgte Nachnutzung) in die Abwägung einzustellen. Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen würden dementsprechend zwar geringer ausfallen, jedoch wäre damit eine potenzielle Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten für Teile der Dessauer Innenstadt-Nord verbunden.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: zentraler Versorgungsbereich Dessau Schlachthof und Vorhabenstandort 9

Abbildung 2: Abgeleiteter Untersuchungsraum (Varianten 1 + 2) 13

Abbildung 3: Potenzielles Einzugsgebiet Variante 1 (ohne Ostrandstraße) 17

Abbildung 4: Potenzielles Einzugsgebiet Variante 2 (mit Ostrandstraße) 19

Abbildung 5: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dessau 27

Abbildung 6: Ortsteilzentrum Waldersee 28

Abbildung 7: Leitbild Zentrenstruktur 2020 32

Abbildung 8: fußläufiger Nahversorgungsbereich des Vorhabenstandorts 36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenprogramm des Planvorhabens 10

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsätze Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum 15

Tabelle 3: Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) im Einzugsgebiet 20

Tabelle 4: Prognostizierte Marktanteile im Einzugsgebiet 21

Tabelle 5: Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Nahrungs- und Genussmittel und Backwaren) für die mittlere Supermarktvariante (Variante 1 ohne Ostrandstraße) 22

Tabelle 6: Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Nahrungs- und Genussmittel und Backwaren) für die mittlere Supermarktvariante (Variante 2 mit Ostrandstraße) 23

Tabelle 7: Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Nahrungs- und Genussmittel und Backwaren) für die kleine Supermarktvariante (Variante 1 ohne Ostrandstraße) 24

Tabelle 8: Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Nahrungs- und Genussmittel und Backwaren) für die große Supermarktvariante (Variante 1 ohne Ostrandstraße) 25

Tabelle 9: Prüfung der erweiterten Nahversorgungsfunktion des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens nach Entwicklungsvarianten bezogen auf den Sortimentsbereich NuG 37

Tabelle 10: Umsatzschätzung Bestandsbetrieb Edeka Goethestraße _____ 40

Tabelle 11: Umsatzprognose Lebensmitteldiscounter Altstandort Goethestraße 41

Tabelle 12: Für den Untersuchungsraum umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz bei Realisierung der mittleren Supermarktvariante im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro * _____ 42

Tabelle 13: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (Darstellung nur umverteilungsrelevanter Umsatzanteil, vgl. Tabelle 12) bei Realisierung der mittleren Supermarktvariante_____ 43

Literatur und sonstige Quellen

EuroHandelsInstitut (EHI), 2009: Handel aktuell 2009/2010, Köln.

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

Hahn-Gruppe, 2012: Retail Real Estate Report 2012/2013, Bergisch Gladbach

IBH Retail Consultants, 2012: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

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.

www.handelsdaten.de