

# Auswirkungsanalyse

## Ansiedlung eines Modefachmarktes auf dem Neumarkt in 39418 Staßfurt

---

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Staßfurt  
Hohenerxlebener Straße 12  
39418 Staßfurt

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

Gesamtleitung:

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Büro Erfurt

Futterstraße 14

99084 Erfurt

Telefon (0361) 77 80 660

Fax (0361) 77 80 612

E-Mail vlcek@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Ausgangssituation / Projektdaten .....5**
- 2. Makrostandort Staßfurt..... 7**
- 3. Einzelhandelsanalyse Staßfurt ..... 10**
- 4. Mikrostandortanalyse ..... 13**
- 5. Markt-/ Wettbewerbsanalyse ..... 16**
  - 5.1. Einzugsgebiet des Projektvorhabens ..... 16
  - 5.2. Marktpotenzial im Einzugsgebiet..... 19
  - 5.3. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.....20
  - 5.4. Angebotsanalyse der projektrelevanten Textilbranche ..... 23
- 6. Städtebauliche Beurteilung des Projektvorhabens ..... 29**
  - 6.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen..... 29
  - 6.2. Umsatzprognose..... 31
  - 6.3. Umsatzherkunft..... 34
  - 6.4. Wirkungsprognose des Projektvorhabens..... 36
    - 6.4.1. Methodische Vorgehensweise ..... 36
    - 6.4.2. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet..... 37
    - 6.4.3. Städtebauliche Auswirkungen auf Bereiche außerhalb des Einzugsgebiets ..... 43
    - 6.4.4. Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens zum Staßfurter Einzelhandels-/ Zentrenkonzept ..... 46
    - 6.4.5. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens..... 48
- 7. Zusammenfassung..... 51**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Vorhabengrundstück Neumarkt in Staßfurt.....	5
Abbildung 2: Lageplan des geplanten Modemarktes Kress an der Lehrter Straße in Staßfurt .....	5
Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....	9
Abbildung 4: Ausgewählte Zentralitätskennziffern .....	10
Abbildung 5: Einzelhandelsstruktur Staßfurt .....	11
Abbildung 6: Textilfachgeschäfte in Staßfurt (Auswahl).....	24
Abbildung 7: Textilfachmärkte/Textildiscounter in Staßfurt (Auswahl).....	25
Abbildung 8: Textilfachgeschäfte in Egeln/Güsten (Auswahl).....	26
Abbildung 9: Bundesweite Raumleistungswerte in der Textilbranche .....	32
Abbildung 10: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens .....	34
Abbildung 11: Einzelhandelsstruktur zentralen Versorgungsbereich Innenstadt IST / PLAN.....	38
Abbildung 12: Einzelhandelsstruktur zentralen Versorgungsbereich Löderburger Straße .....	40
Abbildung 13: Kundenbefragung zum Einkaufsort für Waren des mittelfristigen Bedarfs bzw. zu fehlenden Angeboten.....	43
Abbildung 14: Städtebauliche Ziele des Staßfurter Zentrenkonzeptes.....	46
Abbildung 15: Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Staßfurt (Punkt 1) .....	46

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Staßfurt im Vergleich .....	8
Tabelle 2: Marktpotenzial der projektrelevanten Textilbranche im Einzugsgebiet .....	19
Tabelle 3: Angebot mit Textilien in Staßfurt nach Lagen .....	26
Tabelle 4: Angebot mit Textilien im überörtlichen Einzugsgebiet nach Lagen.....	27
Tabelle 5: Zentralität der Textilbranche in Staßfurt.....	27
Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben .....	29
Tabelle 7: Marktanteilsprognose des geplanten Modefachmarktes in Staßfurt .....	31
Tabelle 8: Prospektive Raumleistung des Modefachmarktes .....	32
Tabelle 9: Umsatzherkunft des projektierten Modefachmarktes .....	34
Tabelle 10: Prognostizierte Umsatzzumlenkungen des Projektvorhabens im Einzugsgebiet .....	37
Tabelle 11: Ausstattungskennziffern der Stadt Staßfurt IST / PLAN .....	39
Tabelle 12: Prospektive Zentralität der Textilbranche in Staßfurt .....	44
Tabelle 13: Prospektive Zentralität der Textilbranche in Staßfurt im Jahr 2025 .....	47

**Kartenverzeichnis**

Karte 1: Raumstruktur Sachsen-Anhalt (Ausschnitt).....7  
 Karte 2: Strukturprägende Einzelhandelsstandorte im Staßfurter Kernstadtgebiet (Skizzierung) ..... 12  
 Karte 3: Lage des Projektstandortes an der Lehrter Straße in Staßfurt..... 13  
 Karte 4: Lage des Projektstandortes im Kontext des Staßfurter Zentrenkonzeptes ..... 14  
 Karte 5: Städte mit prägendem Handelsbesatz im Umfeld von Staßfurt und Erreichbarkeitsisochrone..... 16  
 Karte 6: Einzugsgebiet des geplanten Modefachmarktes in Staßfurt ..... 18  
 Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum/Nahversorgungszentrum) in Staßfurt.....20  
 Karte 8: Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs in Egeln (Skizzierung) .....21  
 Karte 9: Standorte mit Textileinzelhändlern in der Staßfurter Kernstadt.....24

## 1. Ausgangssituation / Projektdaten

Die Stadtverwaltung Staßfurt möchte an dem innerstädtischen Standort Neumarkt die baurechtlichen Ansiedlungsvoraussetzungen für einen großflächigen **Modefachmarkt** schaffen. Auf dem Projektareal an der Lehrter Straße ist geplant, einen Modemarkt der Firma Kress mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.450 m<sup>2</sup> anzusiedeln.

Die Firma Kress führt in ihren Filialen<sup>1</sup> qualitativ hochwertige Mode für Damen, Herren und Kinder und ist im sog. Mittelpreisbereich etabliert. Die Filialen zeichnen sich durch großzügige Verkaufsflächen mit einer hohen Sortimentsbreite und -tiefe aus und bieten dem Kunden eine große und umfassende Auswahl an Markenartikeln.

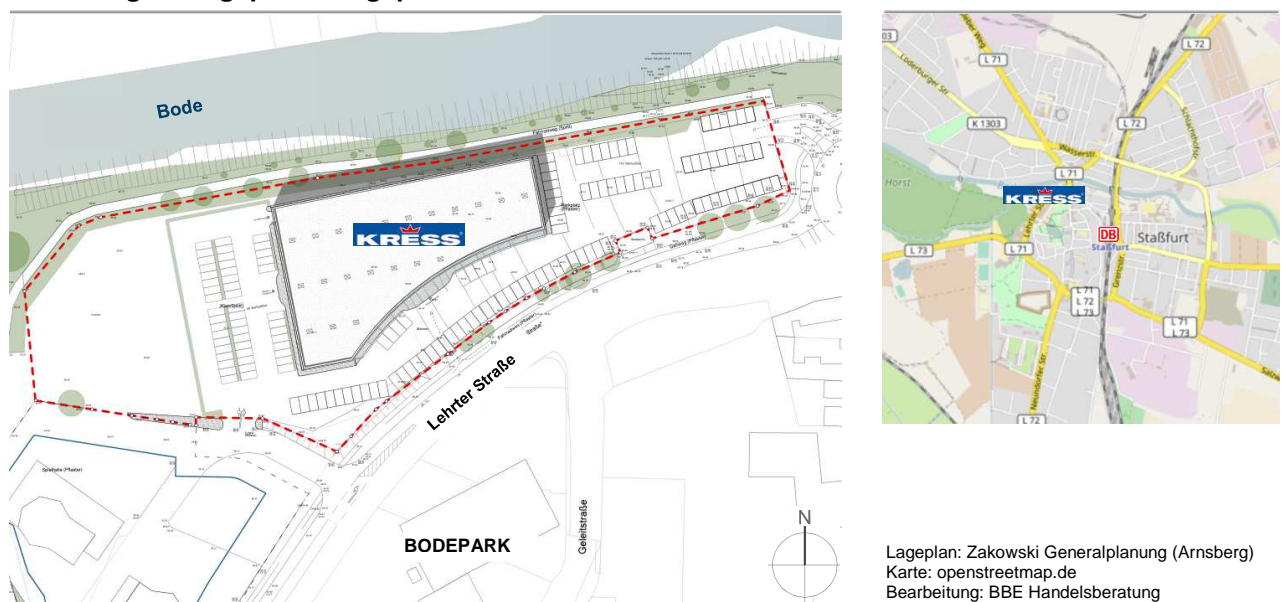
**Abbildung 1: Objektsituation auf dem Vorhabensgrundstück Neumarkt in Staßfurt**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Der geplante Standort für den Modemarkt befindet sich nördlich der Lehrter Straße auf dem sog. Neumarkt, wobei das Projektareal durch den Flusslauf der Bode begrenzt wird. Folgender objektbezogener **Lageplan** stellt den Standort des Marktes im räumlichen Kontext dar.

**Abbildung 2: Lageplan des geplanten Modemarktes Kress an der Lehrter Straße in Staßfurt**



Lageplan: Zakowski Generalplanung (Arnsberg)  
Karte: openstreetmap.de  
Bearbeitung: BBE Handelsberatung

<sup>1</sup> Die Fa. Kress ist ein Familienunternehmen mit aktuell insgesamt 30 Filialen. Diese sind in Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen verortet. Die Filialen in Sachsen-Anhalt befinden sich in Magdeburg und in Weißenfels.

Bei dem geplanten Neubau des Modemarktes handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.<sup>2</sup> Da diese Betriebe i.d.R. nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind, kann die planungsrechtliche Zulässigkeit der Ansiedlung nur erfolgen, sofern für die Vorhabenfläche ein Sondergebiet Einzelhandel nach **§ 11 Abs. 2 BauNVO** festgesetzt wird. Hierzu wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss des Staßfurter Stadtrates gefasst.<sup>3</sup>

Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen der Ansiedlung zur Abwägung im B-Planverfahren benötigt. In dem zu erstellenden Gutachten ist aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>4</sup> in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind.

In Bezug auf die zu ermittelnden Auswirkungen ist auf die **planungsrechtlichen Festsetzungen** in dem Bebauungsplan abzustellen, wobei für die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ein Modefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> zulässig ist. Auf der Fläche des Modefachmarktes dürfen anteilig auf maximal 10 % der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente angeboten werden, wobei die Verkaufsfläche der Randsortimente insgesamt 250 m<sup>2</sup> und je Einzelsortiment 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf.<sup>5</sup>

Bei einer Sondergebietsausweisung sind ferner die Ziele und die Grundsätze der **Landesplanung** zu beachten. Die relevanten Ziele / Grundsätze sind dabei im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (u.a. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) verbindlich geregelt und werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse bewertet.

Des Weiteren ist das Projektvorhaben auf die Kompatibilität mit dem **Einzelhandelskonzept** der Stadt Staßfurt zu prüfen, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sog. städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen sind. Hierbei ist insbesondere der Ansiedlungsgrundsatz Nr. 1 des Einzelhandelskonzeptes relevant.

Nachstehend werden die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchung beschrieben, die im April/Mai 2018 erfolgte.

---

2 Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 + 2 BauNVO großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (BVerwG 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

3 vgl. Stadt Staßfurt, Bebauungsplan Nr. 49/17 „Modefachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2017.

4 Staßfurt besitzt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in dem zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018).

5 Durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für die Randsortimente wird dem Betreiber eine gewisse Flexibilität zugebilligt, so dass bei einer möglichen Änderung der Sortimentszusammensetzung keine Änderung des B-Plans notwendig ist oder die Genehmigung einer Freistellung nicht beantragt werden muss.



## 2. Makrostandort Staßfurt

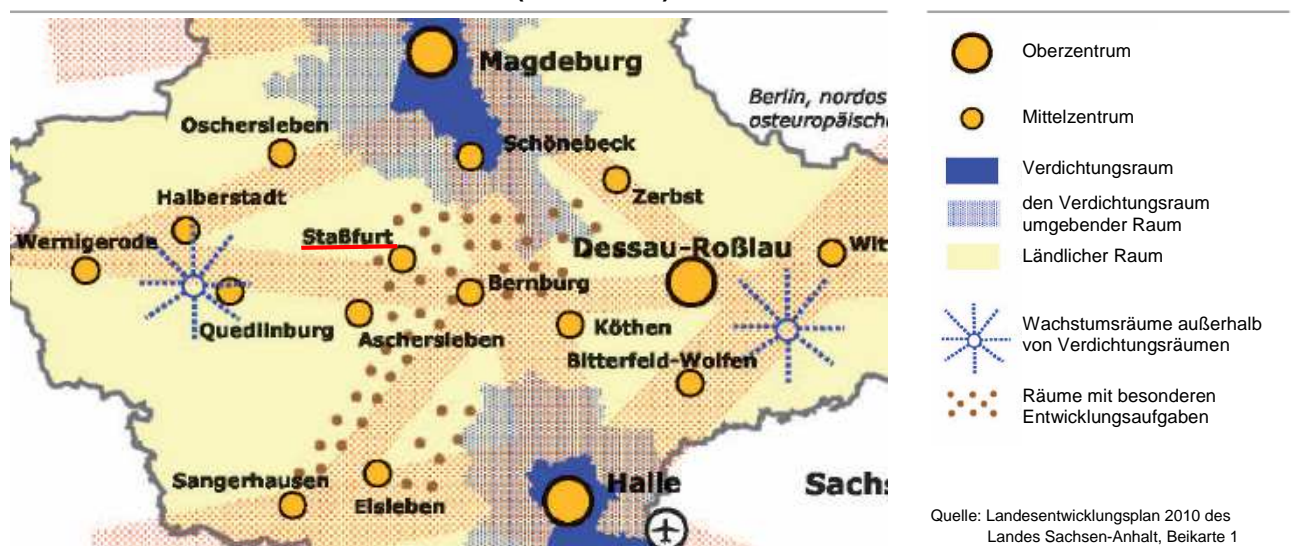
Die Stadt Staßfurt befindet sich in Bezug auf ihre **geographische Lage** im zentralen Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt im Salzlandkreis. Nördlich von Staßfurt liegt in ca. 40 km Entfernung die Landeshauptstadt Magdeburg. Im näheren Umfeld von Staßfurt sind weitere Mittelstädte (u.a. Aschersleben, Quedlinburg, Schönebeck, Bernburg) in einer vergleichbaren Größe verortet.

Die überregionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Staßfurt wird durch drei Anschlussstellen an die Autobahn A 14 dargestellt, deren Trassierung durch das östliche Gemarkungsgebiet der Stadt verläuft. Südlich von Staßfurt liegt die sog. Nordharzautobahn (A 36), über welche Staßfurt ebenfalls zügig anfahrbar ist. Weiterhin ist Staßfurt über mehrere Landesstraßen an die im regionalen Umfeld verlaufenden Bundesstraßen angebunden, so dass im Fazit eine sehr gute überregionale verkehrliche Erreichbarkeit besteht. Auf Grund der radialen Bündelung der Landesstraßen im Staßfurter Kernstadtgebiet stellt die Stadt auch einen lokalen Verkehrsknotenpunkt dar und ist mit den umliegenden, vorwiegend ländlich geprägten Orten gut vernetzt.

Staßfurt ist an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen und über verschiedene Regionalbahnverbindungen u.a. aus Richtung Magdeburg, Erfurt und Aschersleben/Sangerhausen erreichbar. Der innerörtliche **ÖPNV** von Staßfurt erfolgt über zwei Linien des Stadtbusses, der auch eine Anbindung der dezentralen Ortsteile an die Kernstadt gewährleistet. Weiterhin verbinden zahlreiche Regionalbuslinien Staßfurt mit den umliegenden Orten und fahren ebenfalls verschiedene Haltestellen innerhalb der Kernstadt und in peripheren Ortsteilen an. Der zentrale Umsteigepunkt und ÖPNV-Knoten befindet sich am Bahnhofsvorplatz, der zentrumsnah zwischen den beiden Stadtteilen Staßfurt (Mitte) und Leopoldshall verortet ist.

Der Stadt Staßfurt wird gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt – neben den umliegenden Städten Halberstadt, Quedlinburg, Aschersleben, Bernburg und Schönebeck – die Funktion eines **Mittelzentrums** zugewiesen.<sup>6</sup>

Karte 1: Raumstruktur Sachsen-Anhalt (Ausschnitt)



Gemäß den Aussagen im Landesentwicklungsplan sind Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Die Mittelzentren stellen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der rückläufigen Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die

6 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Z 37.

Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen dabei u.a. auch zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.<sup>7</sup> Demnach hat Staßfurt auch für seinen Verflechtungsbereich eine Versorgungsaufgabe im Bereich des Einzelhandels mit zu übernehmen.

Staßfurt ist mit ca. 26.200 Einwohnern nach der Kreisstadt Bernburg (ca. 33.500 Ew.), Schönebeck (ca. 31.100 Ew.) und Aschersleben (ca. 27.800 Ew.) die viertgrößte Stadt im Salzlandkreis. Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt war in den letzten zehn Jahren mit -15,1 % rückläufig. Der Bevölkerungsrückgang lag sowohl oberhalb der Entwicklung im Salzlandkreis (-12,6 %) als auch oberhalb des Landesdurchschnitts (-8,4 %).

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Staßfurt im Vergleich**

	Einwohner		Veränderung	Einwohner		Veränderung
	2006	2016		2026		
	abs.	abs.	%	abs.	%	
Staßfurt	30.814 <sup>8</sup>	26.173	-15,1	23.522	-10,1	
Salzlandkreis	222.727	194.575	-12,6	171.905	-11,7	
Sachsen-Anhalt	2.441.787	2.236.252	-8,4	2.067.209	-7,6	

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung zum 31.12.2006/2016; 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (6. RBP)

Auf Grund der aktuellen demographischen Gegebenheiten wird sich die Bevölkerungszahl von Staßfurt in den nächsten zehn Jahren weiter rückläufig entwickeln. Auf Basis von Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes wird die **prognostizierte Einwohnerzahl** im Jahr 2026 circa 23.500 Personen betragen. Demnach liegt der Rückgang (-10,1 %) im Rahmen der Entwicklung im umliegenden Salzlandkreis (-11,7 %), fällt jedoch in Relation zum Landesdurchschnitt (-7,6 %) höher aus.

Die **Siedlungsstruktur** der Stadt Staßfurt gliedert sich neben der Kernstadt in 14 dezentrale, dörflich geprägte Ortsteile, die größtenteils zwischen den Jahren 2003 bis 2009 nach Staßfurt eingemeindet wurden.<sup>9</sup> Die Kernstadt stellt mit rd.15.500 Einwohnern den Siedlungsschwerpunkt dar.

Die Staßfurter Kernstadt setzt sich aus den drei ehemals selbstständigen Orten Staßfurt, Leopoldshall und Alt-Staßfurt zusammen.<sup>10</sup> Zwischen den Stadtteilen Staßfurt und Leopoldshall besteht durch den Gleiskörper der Bahn eine städtebauliche Zäsur. Ebenso ist zwischen den Stadtteilen Staßfurt und Alt-Staßfurt durch den Fluss Bode eine natürliche Zäsur gegeben. Demzufolge existieren innerhalb der Kernstadt gewisse Barrieren, die Funktionsunterbrechungen bedingen.

Die **Pendler** können ein wichtiges Potenzial für den Einzelhandel darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem Pendlersaldo von -1.502 Personen<sup>11</sup> besitzt Staßfurt mehr Aus- als Einpendler. Auf Grund der negativen Arbeitsplatzzentralität sind demnach keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe einer Stadt bzw. Region das verfügbare Pro-Kopf-

<sup>7</sup> Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Begründung zu Z 37.

<sup>8</sup> Am 01.01.2009 wurden Neundorf (Anhalt) und Förderstedt nach Staßfurt eingemeindet. Zur besseren Vergleichbarkeit der Bevölkerungsentwicklung wurden die Einwohner dieser Gemeinden zum Bevölkerungsbestand von Staßfurt des Jahres 2006 addiert.

<sup>9</sup> In Bezug auf die Einwohnerzahl besitzen lediglich die Ortsteile Löderburg (rd. 2.500 Ew.), Neundorf (rd. 2.000 Ew.), Förderstedt (rd. 1.800 Ew.) und Atzendorf (rd. 1.300 Ew.) eine größere Mantelbevölkerung.

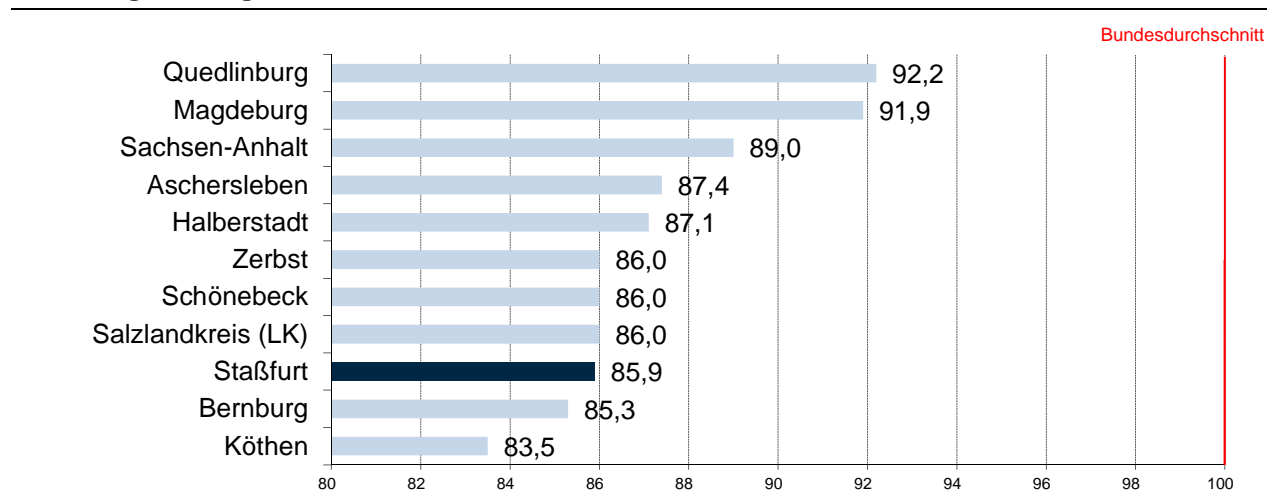
<sup>10</sup> Alt-Staßfurt wurde im Jahr 1868 nach Staßfurt eingemeindet. Die ehemals selbstständige Stadt Leopoldshall wurde im Jahr 1946 nach Staßfurt zwangseingemeindet.

<sup>11</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2017.



Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug einzelhandelsfremder Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel (inkl. Versand-/ Online-Handel) am Wohnort verfügbar ist.

**Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern**



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017

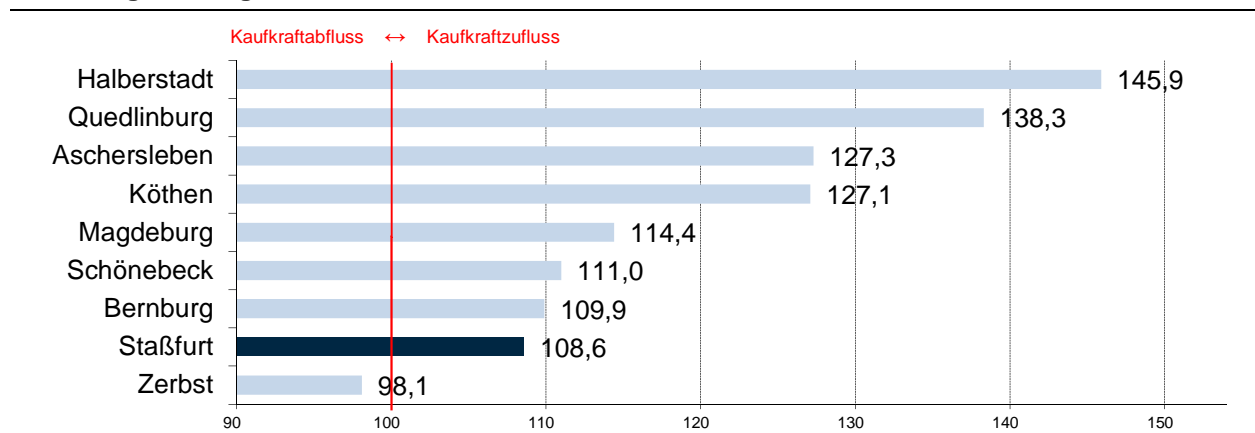
Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex von Staßfurt (85,9) liegt sowohl unterhalb des Wertes des umliegenden Landkreises (86,0) als auch des Landesdurchschnitts (89,0). Im nationalen Vergleich besitzt Staßfurt – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine geringere Kaufkraft als der bundesdeutsche Durchschnitt (100,0). Demnach steht dem lokalen Einzelhandel ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung.

### 3. Einzelhandelsanalyse Staßfurt

Die Stadt Staßfurt nimmt im regionalen Kontext eine bedeutende Stellung in Bezug auf den generierten **Einzelhandelsumsatz** ein, da die Stadt mit einem aktuellen Jahresumsatz von rd. 144,3 Mio. EUR<sup>12</sup> nach der Kreisstadt Bernburg (184,6 Mio. EUR), Aschersleben (rd. 179,8 Mio. EUR) und Schönebeck (173,9 Mio. EUR) den vierthöchsten Einzelhandelsumsatz im Salzlandkreis generiert.

Die **Einzelhandelszentralität** stellt die Bindung der Einzelhandelsumsätze vor Ort unter Berücksichtigung der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dar. So können Aussagen über die Fähigkeit eines Ortes getroffen werden, die Kaufkraft seiner Bewohner und der Bewohner anderer Gebiete an den lokalen Einzelhandel zu binden. Die Zentralität ist somit ein Indikator für die Einzelhandelsattraktivität eines Ortes.<sup>13</sup>

**Abbildung 4: Ausgewählte Zentralitätskennziffern**



Quelle: MB-Research Nürnberg, Zentralitätskennziffern 2017<sup>14</sup>

Die Zentralitätskennziffer von Staßfurt liegt bei ca. 109 und weist somit einen Umsatzzufluss aus dem Umland auf. Dies ist aus Sicht des örtlichen Einzelhandels positiv einzuschätzen, da per Saldo Kaufkraft nach Staßfurt fließt. Im Vergleich zu anderen Mittelzentren in der Region fällt die Einzelhandelszentralität von Staßfurt jedoch unterdurchschnittlich aus.

Für die folgende Analyse wurden alle Einzelhandelsbetriebe in Staßfurt im April 2018 im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung aufgenommen und gemäß ihrem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet. Das **flächenseitige Einzelhandelsangebot**<sup>15</sup> beläuft sich aktuell auf rd. 50.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was einer Verkaufsflächendichte<sup>16</sup> von ca. 1,9 m<sup>2</sup> je Einwohner entspricht. Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung befindet sich – unabhängig von einer branchenspezifischen Betrachtung<sup>17</sup> – über dem bundesdeutschen Ausstattungswert von rd. 1,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner.

Grundsätzlich ist zu beobachten, dass zentrale Orte i.d.R. eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächendichte aufweisen, da solche Städte eine Versorgungsfunktion für ihren umliegenden Raum besitzen und somit höhere Flächenangebote vorhalten. Dies trifft auch für Staßfurt zu, da die Stadt eine zentrale Versorgungsfunktion auch für ihren Verflechtungsbereich mit übernehmen soll. Im Vergleich zu

12 Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsumsatz 2017.

13 Eine Zentralität von über 100 drückt aus, dass eine Stadt mehr Einzelhandelsumsatz bindet, als aus ihrem Einwohnerpotenzial zu erwarten ist. Bei einer Kennziffer von unter 100 besteht per Saldo ein Umsatzabfluss.

14 Anmerkung: Die ausgewählten Zentralitätskennziffern dienen als Orientierungswerte und sind nicht miteinander vergleichbar, da die Städte über unterschiedliche Einwohnerzahlen, Ortsgrößen, Bevölkerungs-/ Siedlungsstrukturen, Einzelhandelsstrukturen etc. verfügen.

15 Die Einzelhandelserhebung wurde für den stationären Einzelhandel im engeren Sinn, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft- und Brennstoffen, Versandhandel und ambulanten Handel durchgeführt. Bei Dienstleistungsbetrieben (Reisebüro, Videothek, Reinigung, Fotostudio etc.), Handwerksbetrieben (Schlüsseldienst, Schneiderei, Friseur etc.) und Gastronomiebetrieben (Imbiss, Kiosk, Gaststätte etc.) steht die Handelsfunktion nicht im Vordergrund, so dass diese Anbieter nicht zum Einzelhandel zählen und nicht erhoben wurden.

16 Die Verkaufsflächendichte errechnet sich aus dem Verhältnis der Verkaufsfläche zu den Einwohnern eines Ortes oder einer Region.

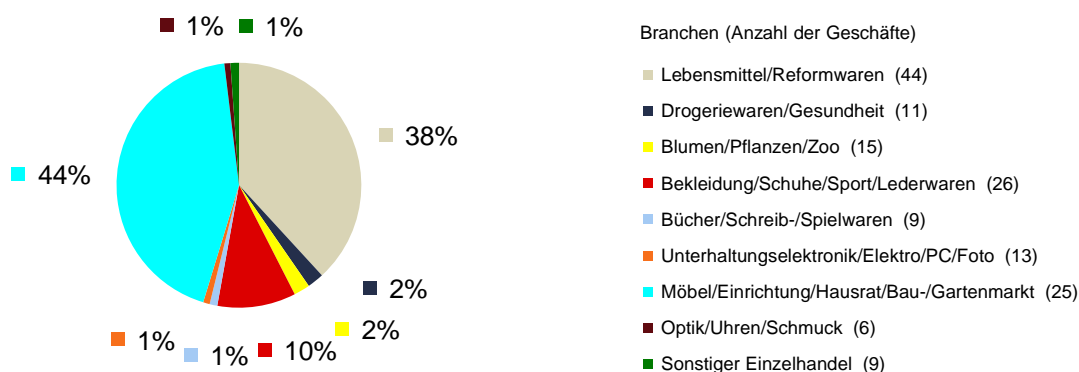
17 Bei der Betrachtung der Verkaufsflächendichte muss beachtet werden, dass alle erhobenen Bestandsdaten der Erhebungseinheit zusammengefasst wurden. Eventuelle rechnerische Defizite in einer Branche können also durch andere Branchen wieder ausgeglichen werden.

den beiden umliegenden Mittelzentren Aschersleben und Bernburg wird jedoch deutlich, dass diese Städte mit 2,1 bzw. 2,2 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner eine höhere Verkaufsflächenausstattung aufweisen.<sup>18</sup>

Der Vergleich des Einzelhandelsbestandes in Staßfurt zum März 2014 zeigt, dass zum damaligen Zeitpunkt 178 Handelsbetriebe mit einer Einzelhandelsfläche von rd. 52.300 m<sup>2</sup> vorhanden waren.<sup>19</sup> Somit ist in dem Betrachtungszeitraum von ca. 4 Jahren per Saldo ein rückläufiger flächenseitiger Handelsbestand von rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzustellen, wobei auch das zahlenmäßige Angebot von 178 auf 158 Handelsbetriebe abgeschmolzen ist.

Die lokale **Verkaufsflächenstruktur** wird maßgeblich durch die Einrichtungsbranche (u.a. Möbel, Baumarktartikel, Hausrat/Haushaltswaren mit rd. 22.100 m<sup>2</sup> VK) und die Lebensmittelbranche (rd. 19.400 m<sup>2</sup> VK) geprägt, die auf Grund der meist großformatigen Anbieter zusammen über 80 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche belegen. Es folgt mit einem deutlich geringeren Flächenanteil von rd. 10 % die Modebranche, die zusammen mit dem Lebensmittelhandel die höchste Anzahl an Geschäften ausweist. Die restlichen Branchen nehmen jeweils einen geringen Flächenanteil an der gesamtörtlichen Verkaufsfläche ein, tragen jedoch zu einem ausdifferenzierten Sortimentsmix in Staßfurt bei.

**Abbildung 5: Einzelhandelsstruktur Staßfurt**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, April 2018

In Bezug auf die **räumliche Verteilung des Einzelhandels** liegen die flächenseitigen Angebotsschwerpunkte in Staßfurt in den Stadtgebieten Leopoldshall<sup>20</sup> (rd. 17.200 m<sup>2</sup> VK), Hecklinger Straße<sup>21</sup> (rd. 9.800 m<sup>2</sup> VK) und Nord-Ost<sup>22</sup> (rd. 9.200 m<sup>2</sup> VK). In diesen Bereichen sind fast ausschließlich flächenintensive Fachmärkte adressiert, die den Staßfurter Einzelhandel wesentlich mit prägen.

Ein zahlenmäßig hoher Handelsbesatz ist in der Staßfurter Innenstadt verortet, wenngleich die Gesamtverkaufsfläche auf Grund der überwiegenden Kleinteiligkeit der Hauptgeschäftslage mit rd. 5.000 m<sup>2</sup> im gesamtstädtischen Vergleich niedrig ausfällt. Der Verkaufsflächenanteil beträgt an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche aktuell lediglich knapp 10 %. Hier nimmt bereits der Bodepark<sup>23</sup> mit rd. 2.900 m<sup>2</sup> einen dominierenden Anteil an der innerstädtischen Verkaufsfläche ein.

Neben dem innerstädtischen Angebot in Staßfurt (Mitte) sind zwei größere Streulagen vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine straßenbegleitende Einzelhandelslage an der Hohenerxlebener Straße in Leopoldshall (ca. 800 m<sup>2</sup> VK) und in Alt-Staßfurt am Prinzenberg (ca. 500 m<sup>2</sup> VK). In diesen beiden Lagen

18 Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale), Mai 2017 / Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Aschersleben, Dezember 2014.

19 Dies war der Zeitpunkt der Verkaufsflächenaufnahme zur Erstellung des Staßfurter Einzelhandelskonzeptes. vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018), Tab. 6.

20 In Leopoldshall sind an der Hohenerxlebener Straße u.a. real, Takko, Zoo & Co und Thomas Philipps verortet. An der Salzrinne befindet sich ein Fachmarktzentrum mit den Anbietern Aldi, Charles Vögele und ABC Schuhe (vgl. Nummer 2/3 in Karte 2).

21 An dem Fachmarktstandort Hecklinger Straße befinden sich u.a. Kaufland, KIK, Deichmann und toom (vgl. Nummer 1 in Karte 2).

22 An der Förderstedter Straße im Stadtgebiet Nord-Ost liegen Hellweg und Ihr Teppichfreund (vgl. Nummer 4 in Karte 2).

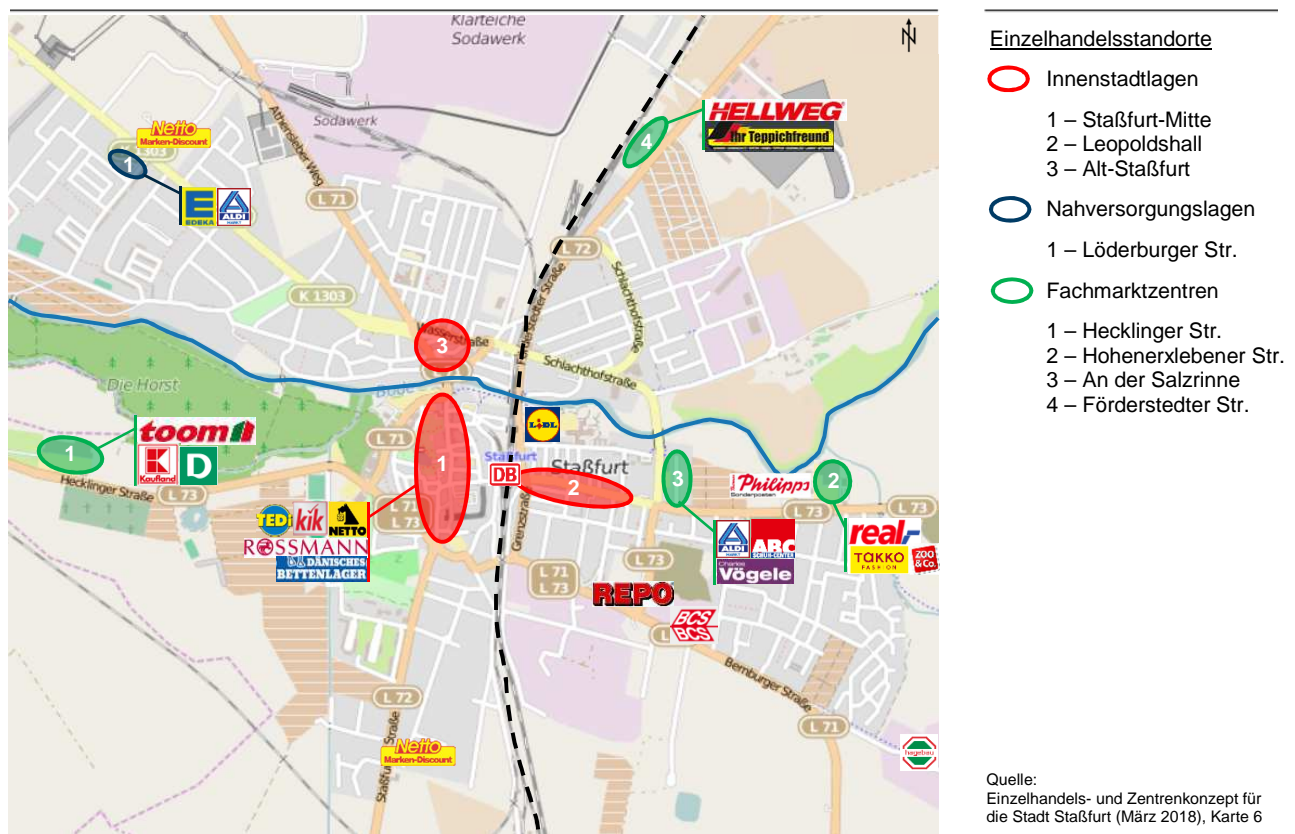
23 Im Bodepark sind überwiegend fachmarkttypische Anbieter wie Netto, Dänisches Bettenlager, Tedi oder KIK angesiedelt.

sind ausschließlich kleinformatische Handelsbetriebe vorhanden, die eine überwiegend lokale Ausstrahlung auf ihren jeweiligen Nahbereich besitzen.

Weiterhin sind in Staßfurt verschiedene Nahversorgungsstandorte vorhanden. Diese Lagen sind durch die Existenz von Lebensmittelmärkten bzw. auch arrondierenden Handelsbetrieben geprägt. Als größter Angebotsstandort fungiert das Nahversorgungszentrum in der Löderburger Straße mit den beiden Magnetanbietern Edeka und Aldi.

Die nachfolgende Karte stellt überblicksartig die beschriebenen **Einzelhandelslagen** in Staßfurt auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dar.

**Karte 2: Strukturprägende Einzelhandelsstandorte im Staßfurter Kernstadtgebiet (Skizzierung)**



Außerhalb der Staßfurter Kernstadt ist in den peripheren Ortsteilen in Summe mit rd. 3.600 m<sup>2</sup> ein relativ hoher Handelsbestand vorhanden. Das Angebot wird vor allem durch Lebensmittelanbieter geprägt, so dass auch teilweise eine Nahversorgung in diesen ländlichen geprägten Ortsteilen sichergestellt werden kann.

## 4. Mikrostandortanalyse

Der **Projektstandort** ist im Stadtteil Staßfurt-Mitte verortet (vgl. Karte 2) und befindet sich hier im nord-westlichen Bereich dieses Stadtteils. Das Projektareal wird im Norden durch den Flusslauf der Bode begrenzt. Im Osten und im Süden grenzt die Landesstraße L 71 das Projektgrundstück ein; im Westen folgt eine Freifläche, an die sich ein Grünstreifen anschließt.

**Karte 3: Lage des Projektstandortes an der Lehrter Straße in Staßfurt**



**P** Projektstandort

Kartengrundlage:  
GDI-Th (Geoclient 1.8.1)  
Bearbeitung:  
BBE Handelsberatung

Die aktuelle Nutzung des Neumarktes, der auf einer Teilfläche auch gepflastert ist, erfolgt als öffentlicher Parkplatz. Temporär wird der Neumarkt auch als Veranstaltungsplatz belegt. Mit der geplanten Bebauung dieser Fläche erfolgt somit eine Inwertsetzung dieses gesamten Areals bzw. eine städtebauliche Neuordnung.

Die **Umfeldnutzung** des Vorhabenstandortes ist vor allem durch den südlich befindlichen Bodepark (ca. 2.900 m<sup>2</sup> VK) geprägt, in dem diverse Fachmarktconzepte (Netto, Dänisches Bettenlager, Tedi, KIK) und begleitende Komplementäre (Sparkasse, Imbiss) angesiedelt sind. Der Bodepark wurde straßenbegleitend zur Lehrter Straße entwickelt, rückwärtig hierzu befindet sich die betriebseigene Parkplatzanlage.

Vom Bodepark aus bestehen fußläufige Zugänge in die Hauptgeschäftslage, die sich entlang der Steinstraße erstreckt. Der Innenbereich zwischen Bodepark und Steinstraße – auf der sich vormals die historische Mitte von Staßfurt<sup>24</sup> befand – wird heute durch einen qualitativ hochwertig gestalteten Landschaftszug mit einem eingefügten See belegt.

Südwestlich des Projektstandortes befindet sich eine Tankstelle (Classic), rückwärtig hierzu liegt eine Spielhalle. Im weiteren südlichen Verlauf der Lehrter Straße folgt das Verwaltungsgebäude der Salzlandsparkasse, in dem auch das Amtsgericht Aschersleben-Staßfurt seinen Sitz hat. Nördlich des Projek-

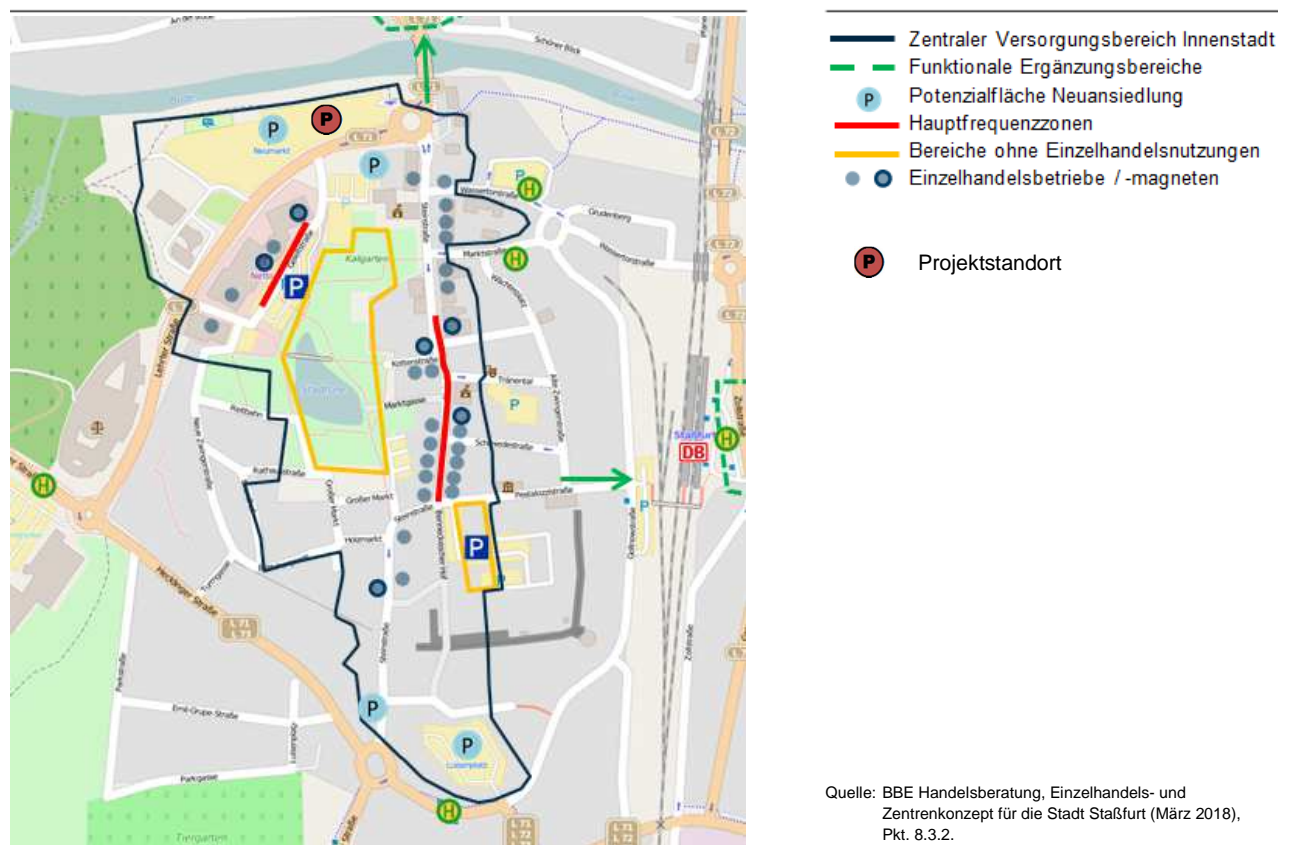
<sup>24</sup> Dieser Bereich, in dem ursprünglich das historische Zentrum von Staßfurt verortet war, hat seinen Mittelpunkt in direkter Folge des vormals hier bestehenden Untertagebaus verloren. Durch ein entstandenes Bergschadensgebiet, das im Kernbereich der (damaligen) historischen Altstadt lag, ergaben sich massive Schädigungen an der bestehenden Bausubstanz. In Folge der Senkungen mussten mehrere hundert Immobilien abgerissen werden, so dass eine Brachfläche entstand und eine städtebauliche Entwicklung der Stadtmitte nicht mehr möglich war.



tareals verläuft die Bode, die eine Zäsur des Standortes und die Gemarkungsgrenze zum Stadtteil Alt-Staßfurt darstellt.

Hinsichtlich der **Einordnung des Standortes in das lokale Einzelhandelsgefüge** wird auf das Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt Bezug genommen, in dem die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung widerspiegelt werden. Die Einzelhandelsstruktur gliedert sich gemäß dem Zentrenkonzept in ein hierarchisches Zentrensystem, das aus zwei abgestuften Zentrenkategorien (Innenstadtzentrum/Nahversorgungszentrum) besteht. Der Projektstandort befindet sich auf dem Neumarkt und somit innerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches.<sup>25</sup>

#### Karte 4: Lage des Projektstandortes im Kontext des Staßfurter Zentrenkonzeptes



Der Projektstandort auf dem Neumarkt ist als Potenzialfläche ausgewiesen und explizit für die Ansiedlung von Einzelhandel vorgesehen. Mit der Inwertsetzung dieser Fläche und der Nutzung durch Einzelhandel soll eine überörtliche Ausstrahlung der Staßfurter Einkaufsinnenstadt erreicht werden kann. Im Fazit fügt sich dieser Standort somit in die Einzelhandelsstrukturen der Stadt Staßfurt ein, wobei die Ansiedlung im Sinne des Zentrenkonzeptes als wünschenswert einzustufen ist.

Der Vorhabenstandort ist auf Grund der Lage an der Lehrter Straße – die als Landesstraße (L 71) ausgewiesen ist – durch eine gute **verkehrliche Erreichbarkeit** gekennzeichnet. Die Lehrter Straße fungiert als innerörtliche Hauptdurchfahrtsstraße und stellt einen wichtigen verkehrlichen Erschließungsträger für das zentrale Stadtgebiet von Staßfurt dar. Eine wesentliche überörtliche Ausstrahlung kann der Standort bezüglich seiner städtebaulich integrierten Lage nicht erzielen, wenngleich der Standort aus dem gesamten Kernstadtgebiet zügig anfahrbar ist.

Die An- und die Abfahrt auf die betriebseigene Parkplatzanlage des Modefachmarktes erfolgt aus östlicher Richtung über eine direkte Zufahrt aus dem Kreisverkehr Lehrter Straße/Steinstraße. Südlich des Projek-

25 vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018), Pkt. 8.3.2.



tareals ist eine weitere Zufahrt geplant, die mit der hier bestehenden Tankstelle als gemeinsame An- und Abfahrt genutzt werden soll. Auf dem Parkplatzareal sind ca. 150 **Pkw-Abstellplätze** geplant, so dass genügend Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) bestehen. Die Anzahl der Parkplätze ist ausreichend, da der Standort auch von einem großen Teil der Einwohner aus der Staßfurter Kernstadt zu Fuß erreicht werden kann.

Im Umfeld des Neumarktes sind verschiedene Haltestellen des **ÖPNV** vorhanden. So befinden sich u.a. am Salzlandcenter, in der Marktstraße/Postamt oder in der Hamsterstraße jeweils Bushaltestellen, die vom Stadtbus und von Regionalbussen angefahren werden. Zudem ist auch der Staßfurter Bahnhof – der als Umsteigepunkt auf den Busverkehr fungiert – in einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m zu erreichen. Im Fazit besitzt der Projektstandort zwar keine direkte ÖPNV-Anbindung, kann jedoch von umliegenden Haltestellen aus fußläufig erreicht werden.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Projektstandortes erfolgt über einen straßenbegleitenden Fußweg entlang der Lehrter Straße mit gepflegter und modern gestalteter Wegepflasterung. Ferner ist die Begehbarkeit auf das östliche Grundstücksareal aus dem Kreisverkehr Lehrter Straße/ Steinstraße möglich, wobei hier die bestehende Fußwegbeziehung zwischen der Hauptgeschäftslage Steinstraße und dem Stadtteil Alt-Staßfurt aufgenommen wird.

Die Entfernung des Projektstandortes zur Hauptgeschäftslage Steinstraße (Höhe Rossmann) beträgt ca. 300 m, so dass sich fußläufige Austauschbeziehungen ausbilden können. Ferner liegt der geplante Modefachmarkt direkt gegenüber dem Bodepark, der bereits eine funktionale Anbindung an die Steinstraße aufweist.

Der straßenbegleitende Fußweg an der Lehrter Straße ist als kombinierter Fuß-/ Fahrradweg ausgebaut, so dass eine barrierefreie Erreichbarkeit mit dem Fahrrad möglich ist. Ferner besteht eine direkte Anbindung an den nördlich verlaufenden Europaradweg, der das Projektgrundstück tangiert.

## 5. Markt-/ Wettbewerbsanalyse

### 5.1. Einzugsgebiet des Projektvorhabens

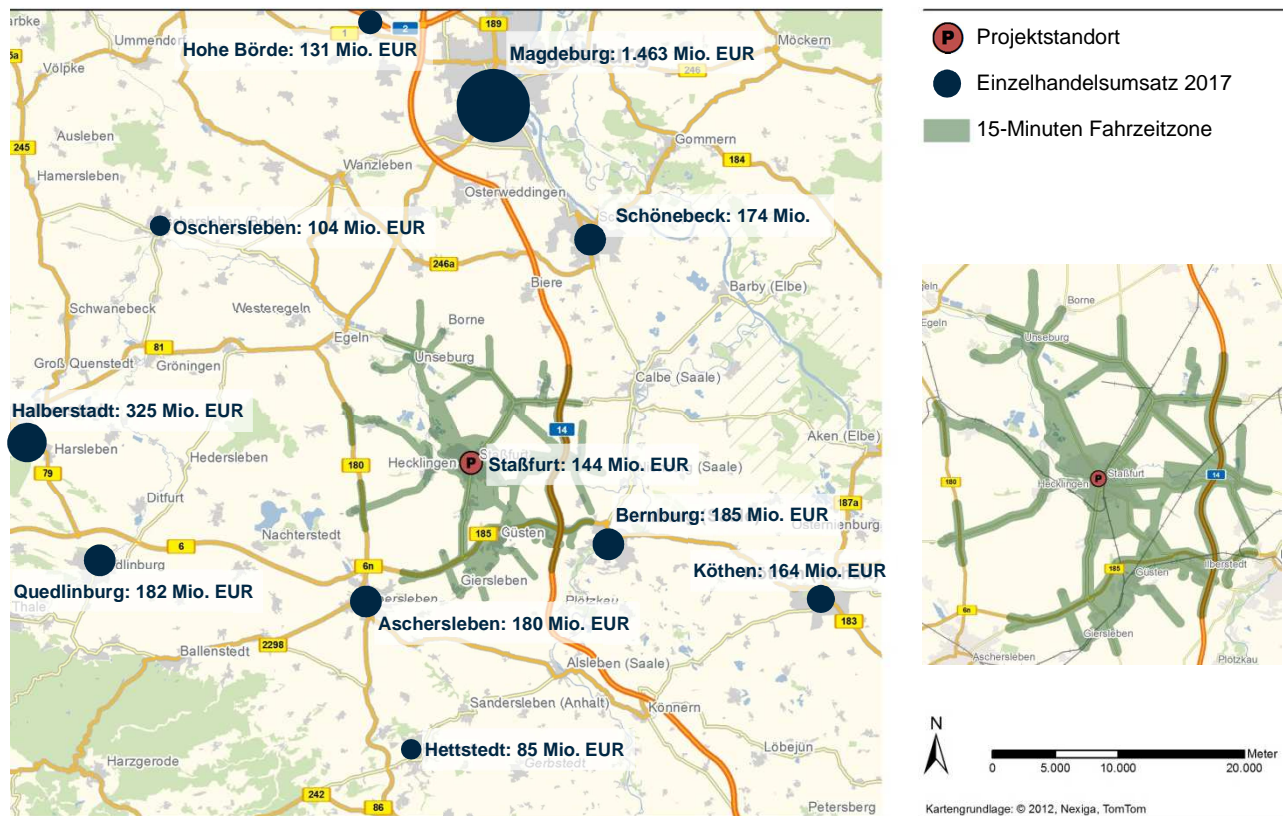
Als Einzugsgebiet wird ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote eines Standortes in Anspruch nehmen. In diesem Bereich ist jedoch von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem Projektstandort auszugehen, da sich Verbraucher polyorientiert verhalten und zur Deckung der Nachfrage auch konkurrierende Einzelhandelslagen aufsuchen.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebiets** sind vor allem folgende Kriterien eingeflossen:

- die Fristigkeit der Nachfrage nach Bekleidung und der hierfür in Kauf genommene Zeitaufwand,<sup>26</sup>
- die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes und die Verkehrsanbindung,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren,
- die Ergebnisse einer erfolgten Kundenbefragung,
- die Standortqualität des Projektstandortes und die Strahlkraft des Vorhabens, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzeptes bestimmt werden,
- die Ausstrahlungskraft des bestehenden innerstädtischen Einzelhandels in Staßfurt und
- das bestehende und konkurrierende Einzelhandelsangebot im regionalen Umfeld.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist neben der Erreichbarkeit vor allem die Angebotslage im regionalen Umfeld. Die dargestellten Städte stellen dabei mit ihrem jeweiligen Einzelhandelsangebot einen begrenzenden Faktor für das Einzugsgebiet des geplanten Modemarktes dar.

**Karte 5: Städte mit prägendem Handelsbesatz im Umfeld von Staßfurt und Erreichbarkeitsisochrone**



26 Auf Grund des geführten Sortimentes und der Strahlkraft des Konzeptes wurde eine Fahrzeit von ca. 15 Minuten angenommen.

Als **vorhabenspezifische Konkurrenzorte**, die das Einzugsgebiet des geplanten Modefachmarktes in Staßfurt limitieren, sind vor allem umliegende Städte zu sehen, die hinsichtlich Struktur und Angebot eine vergleichbare Ausstattung an Textileinzelhandelsbetrieben aufweisen.

Als überregionaler Konkurrenzort ist die Landeshauptstadt Magdeburg einzustufen, die ein vollumfängliches Angebot an Bekleidung und auch an sonstigem Einzelhandel aufweist. In Bezug auf den Textilhandel dominieren vor allem Kauf- und Warenhäuser (u.a. Karstadt, Wöhl, Papenbreer, C&A, H&M, TK Maxx), die neben zahlreichen Modefachgeschäften und discountorientierten Textilmärkten für eine hohe Angebotsvielfalt sorgen. Weiterhin bestehen dem Projektvorhaben vergleichbare Angebotsstrukturen, da insbesondere durch den Modepark Röther im Elbepark in Hermsdorf (zur Gemeinde Hohe Börde) oder den betriebseigenen Kress-Modemarkt im Börde-Park betriebstypengleiche Anbieter vorhanden sind.

Im Umfeld von Staßfurt sind vor allem in Aschersleben und in Bernburg attraktive Angebotsstrukturen im gesamten Handel, insbesondere auch im Textileinzelhandel zu beobachten. Hierbei liegt der gesamtstädtische Einzelhandelsumsatz in den beiden Städten deutlich über den Erlösen des Staßfurter Einzelhandels (vgl. Karte 5). Gerade im Textilhandel ist in beiden Städten eine deutlich höhere Angebotsvielfalt vorhanden, wobei vor allem die beiden Innenstädte durch einen hohen Besatz an Modeanbietern geprägt sind. Dies trifft insbesondere für Aschersleben zu, da hier ein innerstädtisches Kaufhaus mit einer hohen Modekompetenz ansässig ist. Beide Städte sind daher als Einkaufsalternativen nicht nur für Staßfurter Konsumenten, sondern vor allem auch für Verbraucher aus dem Umfeld von Staßfurt zu sehen.

In der Stadt Schönebeck ist nur ein durchschnittlich attraktives Angebot vorhanden, das keine wesentliche überörtliche Strahlkraft auslösen kann. Neben verschiedenen innerörtlichen Anbietern sind weiterhin discountorientierte Fachmarktanbieter vorhanden, wobei nur geringe Kaufkraftzuflüsse nach Schönebeck aus dem nördlichen Einzugsgebiet der Stadt Staßfurt generiert werden können.

In den kleineren Orten im räumlichen Umfeld von Staßfurt (bspw. Calbe, Nienburg, Güsten, Egel) können sich auf Grund des limitierten Nachfragepotenzials keine attraktiven Angebotsstrukturen im Textilhandel ausprägen. Daher geht von diesen Orten keine Ausstrahlung auf das Marktgebiet des Staßfurter Handels aus.

Neben dem Angebot in umliegenden Städten wird der Einzugsbereich des geplanten Modefachmarktes u.a. auch durch die **Erreichbarkeit** (Fahrzeitdistanz) eingeschränkt, da für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Distanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Somit werden zum Einkauf von modischen Artikeln i.d.R. Fahrzeiten von ca. 15 bis 30 Minuten in Kauf genommen.

Im vorliegenden Fall ist eine Fahrzeit von ca. 15 Minuten zu unterstellen, da an dem Projektstandort in Staßfurt – bspw. im Gegensatz zu Einkaufszentren wie dem Elbe-Park, Börde-Park oder Flora-Park in Magdeburg – keine weiteren Einzelhandelsmagneten mit einer überdurchschnittlichen Strahlkraft vorhanden sind. Somit können keine wesentlichen **Agglomerationseffekte** von dem innerstädtischen Bestandsangebot ausgelöst werden.

Das nachfolgend abgegrenzte Einzugsgebiet wird auch durch die Ergebnisse einer **Befragung**<sup>27</sup> abgebildet, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt wurde. Die Kundenbefragung wurde im Februar 2014 von zahlreichen Staßfurter Gewerbebetrieben durchgeführt. In Summe wurden zum damaligen Zeitpunkt ca. 3.830 Kunden hinsichtlich ihres Wohnorts befragt. Hierbei wurde ermittelt, dass rd. 75 % der Kundschaft des Staßfurter Einzelhandels – und somit der Großteil – aus dem Einzugsgebiet der Zone I stammt. Ein weiterer Teil der Kundschaft (rd. 15 %) wohnt im überörtlichen Einzugsgebiet des Staßfurter Einzelhandels.

Der restliche Teil der befragten Kunden (rd. 10 %) stammt aus verschiedenen Orten im weiteren Umfeld von Staßfurt. Auf Grund der geringen absoluten Herkunftszahlen dieser Kunden – bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl am Herkunftsort – erreicht der Staßfurter Einzelhandel hier nur eine geringfügige Marktdurchdringung.

---

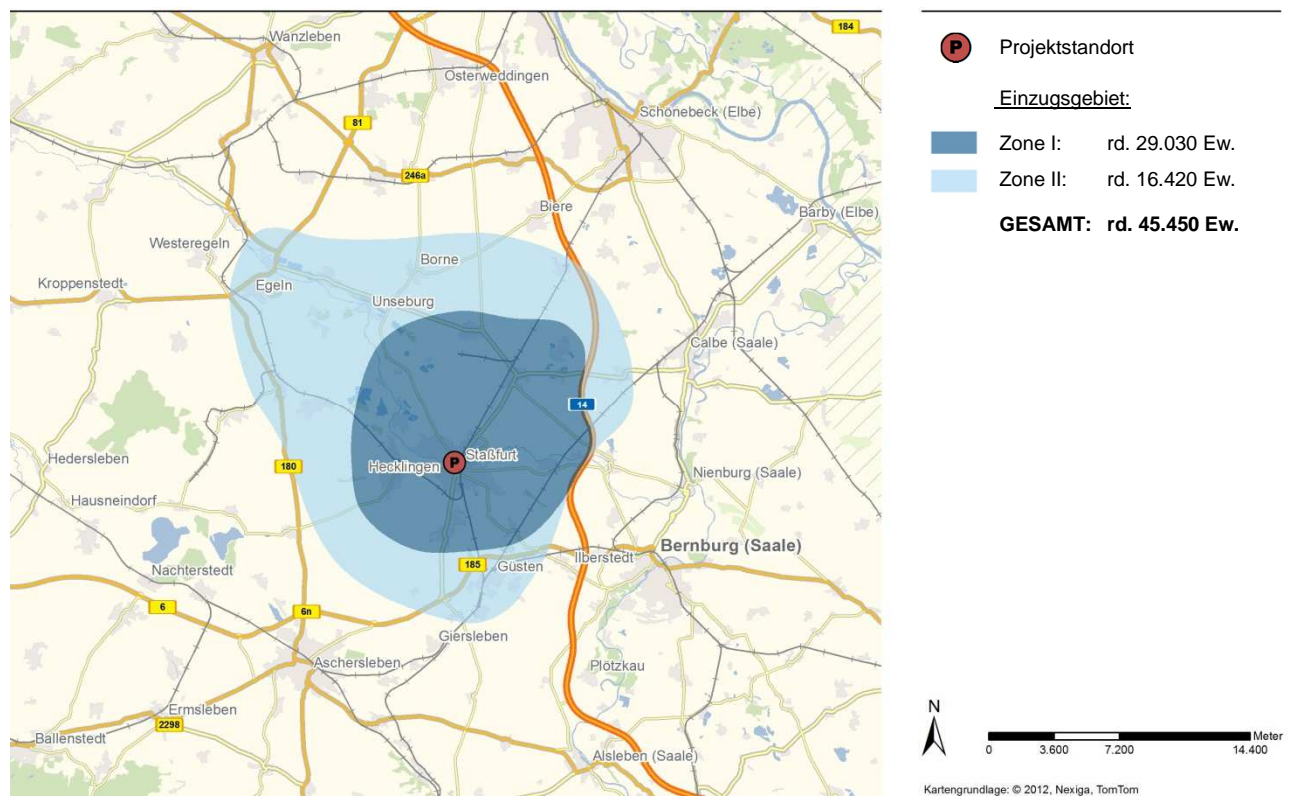
27 vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018), Seite 36.

Unter besonderer Berücksichtigung der Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes, der aufgezeigten Angebotssituation und der vorstehend erwähnten Befragungsergebnisse wird nachfolgend das **Einzugsgebiet** des projektrelevanten Modefachmarktes am Standort Neumarkt in Staßfurt zoniert.

Das Kerneinzugsgebiet (**Zone I**) des Modefachmarktes umfasst die Stadt Staßfurt und die westlich angrenzende Gemeinde Hecklingen. Aus diesem Bereich ist der Vorhabenstandort an der Lehrter Straße in einer kurzen Zeit- und Wegedistanz erreichbar, so dass mit einer hohen Marktdurchdringung zu rechnen ist. Ferner tendieren die Einwohner aus diesem Bereich auch bereits heute zum Einkauf vor allem nach Staßfurt. In dem dargestellten Einzugsgebiet leben derzeit ca. 29.000 Personen.

Das erweiterte Einzugsgebiet (**Zone II**) umfasst die umliegenden Orte, aus denen Staßfurt zügig anfahrbar ist.<sup>28</sup> Somit werden die Konsumenten aus diesen Orten den Modefachmarkt auch zur Deckung ihrer Nachfrage nutzen. Im Einzugsgebiet der Zone II leben rd. 16.000 Einwohner, so dass der projektrelevante Modefachmarkt auf ein Konsumentenpotenzial von ca. 45.000 Personen zurückgreifen kann.

### Karte 6: Einzugsgebiet des geplanten Modefachmarktes in Staßfurt



Grundlegend sind Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet des Modefachmarktes endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze. Insbesondere ist bezüglich der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes und der Strahlkraft des Konzeptes mit weiteren Umsatzpotenzialen zu rechnen, die aus sog. **Streumsätzen** (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) resultieren können.

Die umliegenden Gebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches sind jedoch nicht zum Marktgebiet des Modefachmarktes zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von Konkurrenzstädten zu rechnen ist.

<sup>28</sup> In dem Einzugsgebiet der Zone II liegen die Orte bzw. auch Ortsteile von Hecklingen (ohne Kernort), Wolmirsleben, Borne, Unseburg, Eickendorf (beide zu Bördeau), Egel und Güsten.



## 5.2. Marktpotenzial im Einzugsgebiet

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen **Pro-Kopf-Ausgaben** für den jeweils projektrelevanten Sortimentsbereich bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Konsumausgaben für die vorhabenrelevante Textilbranche angesetzt werden.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der jeweiligen **sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer** an die lokalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst. Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder einer Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, die zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abb. 3). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels abgebildet.<sup>29</sup>

Die beiden vorstehenden Determinanten werden mit dem **Einwohnerpotenzial** in dem abgegrenzten Einzugsgebiet des Modefachmarktes multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen nach Textilien in dem Marktgebiet des Projektvorhabens errechnet.<sup>30</sup>

**Tabelle 2: Marktpotenzial der projektrelevanten Textilbranche im Einzugsgebiet**

	Einwohner	Verbrauchs- ausgaben p.a.	sortimentspez. Kaufkraftindex	Marktpotenzial
	abs.	EUR p.P.		Mio. EUR p.a.
Zone I	29.030	533	77,8	12,04
Zone II	16.420	533	76,6	6,70
<b>Summe</b>	<b>45.450</b>			<b>18,74</b>

Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2017 / Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung  
MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern 2017 für die Branche Bekleidung für Staßfurt und die einzelnen Orte im Einzugsgebiet

Basierend auf dem vorhandenen Konsumentenpotenzial, den jährlichen Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus im Einzugsgebiet errechnet sich ein branchenbezogenes Nachfragepotenzial nach Textilien von rd. 18,8 Mio. EUR p.a.

<sup>29</sup> Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und einkommensseitigen Bestimmungswerte weichen die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern teilweise deutlich innerhalb der einzelnen Branchen und auch von der durchschnittlichen Kaufkraft einer Stadt oder einer Region ab. Im vorliegenden Fall liegt die sortimentspezifische Kaufkraft für Textilien in Staßfurt mit 77,8 unter der allgemeinen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 85,9 (vgl. Abb. 3).

<sup>30</sup> Das Marktpotenzial wird ortsbezogen nach folgender Formel berechnet:  
Einwohnerzahl je Ort x Verbrauchsausgabe je Sortiment x sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer je Ort.  
Die berechneten Volumina stellen aggregierte Werte der einzelnen Orte im Einzugsgebiet dar.

### 5.3. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet

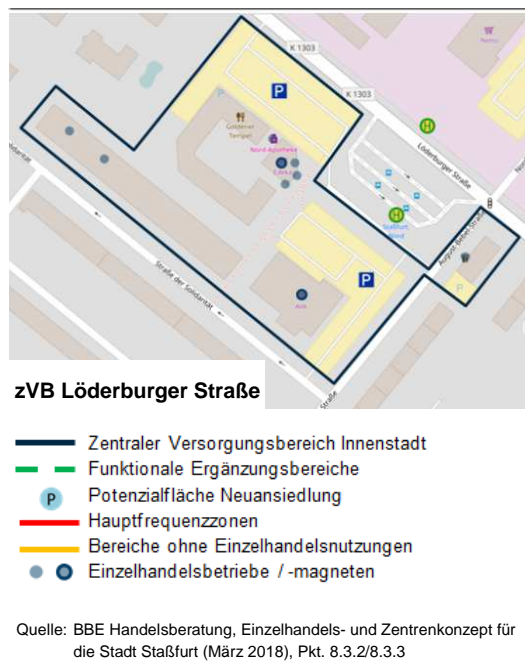
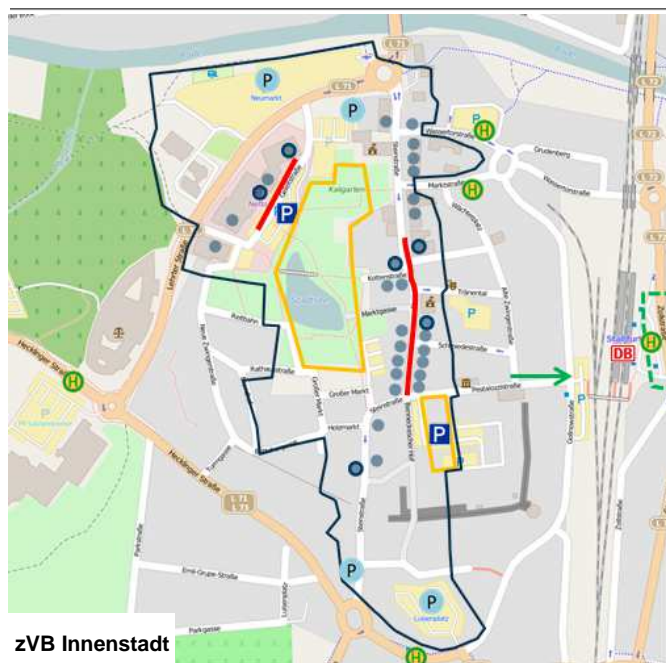
Um die städtebaulichen Auswirkungen des avisierten Ansiedlungsvorhabens in Staßfurt zu bewerten, wird das Einzugsgebiet auf das Vorhandensein von **zentralen Versorgungsbereichen** geprüft. Prinzipiell handelt es sich bei sog. zentralen Versorgungsbereichen um räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>31</sup> Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Handelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche – vor allem mit dem ÖPNV und für Fußgänger – verkehrsgünstig erreichbar. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus.<sup>32</sup>

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich kann nicht zwangsläufig als zentraler Versorgungsbereich deklariert werden. Einem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Des Weiteren bilden einzelne solitäre Betriebe, welche diffus über das Stadtgebiet auch an städtebaulich integrierten Standorten liegen, keine zentralen Versorgungsbereiche.

Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.<sup>33</sup> Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Typen bzw. Hierarchiestufen (bspw. Innenstadt-/ Neben-/ Grund- bzw. Nahversorgungszentrum) geben.

Die Stadt **Staßfurt** besitzt ein Zentrenkonzept, in dem zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO definiert sind. Für Staßfurt wurde ein zweistufiges Zentrensystem ausgewiesen, das sich aus einem Innenstadtzentrum und einem Nahversorgungszentrum zusammensetzt.

**Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum/Nahversorgungszentrum) in Staßfurt**



31 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.  
32 vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.  
33 vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.



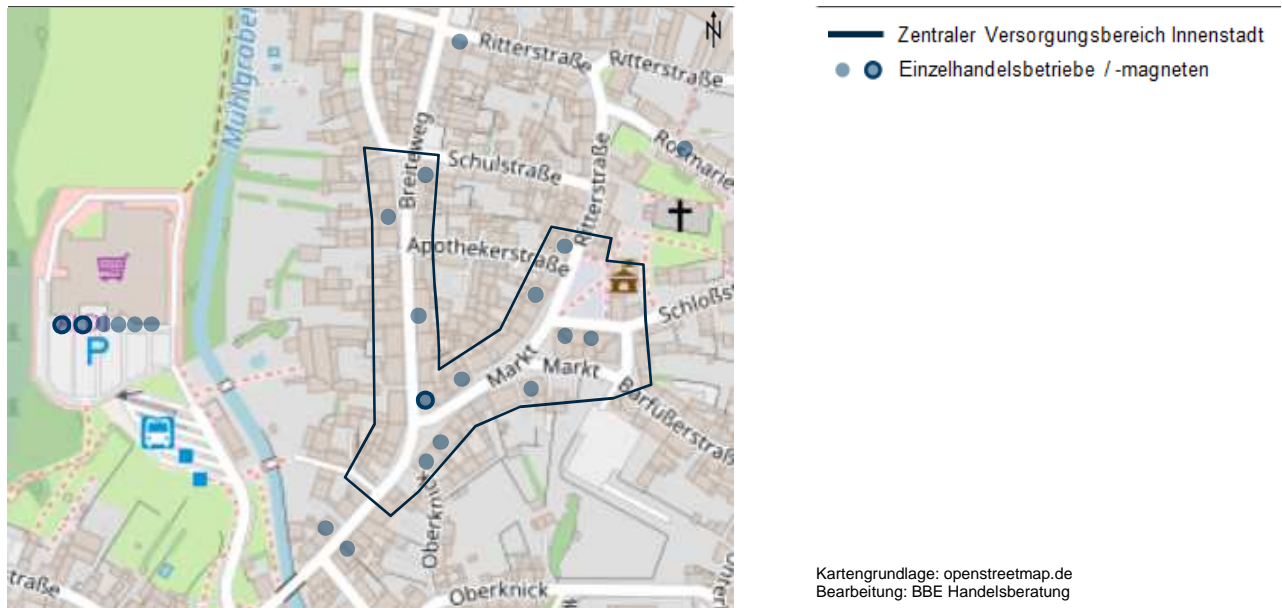
Die beiden zentralen Versorgungsbereiche befinden sich im Einzugsgebiet des Modefachmarktes, so dass die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese schützenswerten Bereiche zu thematisieren ist.

Im überörtlichen Einzugsgebiet des Modefachmarktes (vgl. Karte 6) liegt u.a. die Kleinstadt **Egeln**. Die Stadt Egeln besitzt kein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept, in welchem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt zur Einzelhandelsentwicklung definiert wären. Auf Grund des Fehlens eines solchen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Im Zuge einer Ortsbegehung wurde die Existenz faktischer zentraler Versorgungsbereiche in Egeln geprüft. Auf Grundlage der Begehung wurde dabei in der Kernstadt von Egeln ein faktischer zentraler Versorgungsbereich – das Innenstadtzentrum – identifiziert. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieses Bereiches erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher und funktionaler Kriterien und auf Basis des tatsächlich vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes.

Dabei entspricht der zentrale Versorgungsbereich nicht dem gesamten Altstadtgebiet von Egeln, sondern lediglich dem Funktionsbereich, in dem der Einzelhandel und auch Komplementärangebote (z.B. Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Arztpraxen, Banken, Büronutzungen, Verwaltung) die maßgebliche Nutzungsart darstellen.<sup>34</sup> Der Hauptgeschäftsbesatz ist dabei am Markt bzw. den angrenzenden Straßenzügen verortet.

#### Karte 8: Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs in Egeln (Skizzierung)



Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist in einem späteren Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in Egeln bedarf.

In den beiden Kleinstädten **Hecklingen** und **Güsten** konnte nach einer Vorortbegehung kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Grundsätzlich war nur ein geringer innerstädtischer Handelsbesatz vorhanden, so dass auch in der Ortsmitte keine Verdichtung von Handelseinrichtungen und komple-

<sup>34</sup> In dem zentralen Versorgungsbereich sind aktuell mit 12 Handelsbetrieben ca. 38 % aller Einzelhandelsanbieter der Stadt Egeln verortet. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 650 m<sup>2</sup> nimmt der zentrale Versorgungsbereich einen Flächenanteil von rd. 11 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein. Der verhältnismäßig niedrige Anteil resultiert aus der überwiegend kleinteiligen Bebauung der Innenstadt, so dass hier keine größeren Ladeneinheiten verortet sind. Grundsätzlich sind auf Grund des kleinstädtischen Charakters von Egeln bzw. der geringen Bevölkerungszahl der Ansiedlung von Einzelhandel prinzipiell Grenzen gesetzt, was sich aus der eingeschränkten Nachfrage ableitet.

mentären Angeboten zu beobachten ist. Dies resultiert insbesondere aus der geringen Mantelbevölkerung der beiden Kleinstädte und dem entsprechend niedrigen Nachfragevolumen, so dass auch der weiteren Entwicklung des lokalen Handels deutliche Grenzen gesetzt sind.

In den restlichen Gemeinden im Einzugsgebiet (u.a. Wolmirsleben, Borne, Unseburg, Eickendorf) war nur ein rudimentärer Handelsbesatz vorhanden, so dass keine zentralen Versorgungsbereiche ausgemacht werden konnten.

## 5.4. Angebotsanalyse der projektrelevanten Textilbranche

Für die folgende Analyse wurden im April 2018 alle projektrelevanten Verkaufsflächen<sup>35</sup> mit dem Umsatzschwerpunkt Textilien im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in Staßfurt und in dem zonierten Einzugsgebiet (vgl. Karte 6) aufgenommen und untersucht. Zudem wurden auch Angebote im Randsortiment sonstiger Anbieter erfasst, so dass der Staßfurter Textilhandel in der Summe umfassend und komplett abgebildet werden kann.

Insgesamt wurde im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Auswirkungsanalyse in **STASSFURT** eine Verkaufsfläche von ca. 50.900 m<sup>2</sup> erhoben, die sich auf 158 Handelsbetriebe verteilt. Demnach ergibt sich im Verhältnis zur Einwohnerzahl eine Verkaufsflächenausstattung von etwa 1,9 m<sup>2</sup> je Einwohner, die im interkommunalen Vergleich mit umliegenden Städten niedrig liegt.

Gleichwohl ist zu attestieren, dass im Textilbereich ebenso nur eine geringe Angebotsdichte in Staßfurt besteht. Dies leitet sich aus der aktuellen Textilverkaufsfläche von ca. 4.010 m<sup>2</sup> ab, was unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl von Staßfurt einer **Verkaufsflächendichte** von rd. 0,15 m<sup>2</sup> Textilverkaufsfläche pro Einwohner entspricht. Im Verhältnis zur gesamtstädtischen Verkaufsfläche von ca. 50.900 m<sup>2</sup> nehmen die insgesamt 17 Textileinzelhändler mit ihrer Fläche von ca. 4.010 m<sup>2</sup> einen Anteil von lediglich knapp 8 % ein.<sup>36</sup>

Diese Verkaufsflächenausstattung stellt sich in Relation zu vergleichbaren Städten als niedrig dar, da ähnlich strukturierte Orte i.d.R. eine Flächenausstattung von ca. 0,30 m<sup>2</sup> Textilverkaufsfläche je Einwohner und teilweise auch darüber ausweisen.<sup>37</sup> Ein Beispiel hierfür ist die naheliegende Stadt Aschersleben, wo die bestehende Textilverkaufsfläche<sup>38</sup> von ca. 8.990 m<sup>2</sup> einer Flächendichte von ca. 0,32 m<sup>2</sup> Textilverkaufsfläche je Einwohner entspricht.

Das vorstehende flächenseitige Angebot der Bekleidungshändler von 4.010 m<sup>2</sup> wird durch Randsortimentsabteilungen von vier großformatigen Handelsbetrieben<sup>39</sup> (ca. 380 m<sup>2</sup>) ergänzt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die beiden SB-Warenhäuser von real und von Kaufland sowie die beiden Sonderpostenmärkte Thomas Philipps und REPO.

In Bezug auf die **räumliche Verteilung** ist in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich ein Angebot von lediglich sechs Betrieben vorhanden, die eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> belegen. Neben einem Textildiscounter (KIK) verteilt sich der Rest der Verkaufsfläche auf fünf mittelständische Fachhändler, wobei mit der Firma Tessmer lediglich ein größerer Modeanbieter vorhanden ist. In dem Nahversorgungszentrum Löderburger Straße ist ein Textilanbieter vorhanden, wobei es sich hier um einen Betrieb handelt, der ausschließlich sog. „Billigtextilien“ führt.

Der Großteil der Verkaufsfläche ist an sonstigen Standorten, d.h. außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt. Hier sind mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> knapp 70 % der gesamtstädtischen Textilverkaufsfläche vorhanden. Da diese zentrenrelevanten Sortimente grundsätzlich in einem zentralen Versorgungsbereich – vordringlich in dem Innenstadtzentrum – untergebracht werden sollten, ist für Staßfurt somit eine Fehlallokation der Textilflächen zu beobachten.

Nachstehend werden kartographisch die **Textileinzelhandelsbetriebe** im Staßfurter Kernstadtgebiet dargestellt. Außerhalb der Kernstadt ist lediglich im Ortsteil Förderstedt ein Anbieter vorhanden, der im unte-

35 Zur Verkaufsfläche werden die Fläche des Verkaufsraumes sowie die Thekenbereiche, der Kassenvorraum, Ausstellungsflächen und alle von dem Kunden begehbaren Flächen zugeordnet. Sonstige Nebenräume (Lager, Büro, Verwaltungs- und Personalräume, Werkstätten) wurden nicht erfasst (vgl. Urteile BVerwG [4 C 14.04] vom 24.11.2005, OVG Nordrhein-Westfalen [7 B 1767/08] vom 06.02.2009).

36 Der gesamte Modehandel belegt eine Fläche von ca. 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (vgl. Abb. 5), wobei Textilien ca. 8 % und Schuhe sowie Sportwaren zusammen rd. 2 % einnehmen.

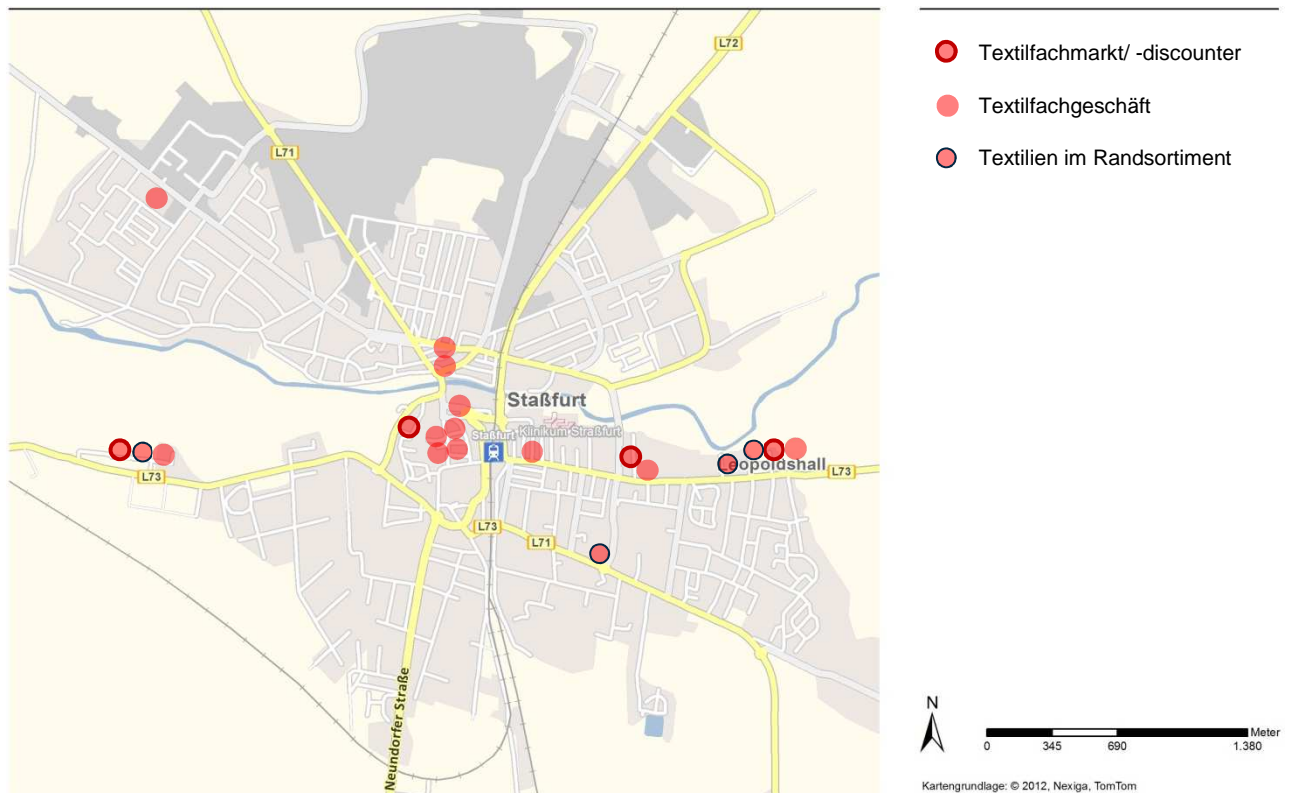
37 Diese Vergleichszahl ergibt sich aus zahlreichen Einzelhandelskonzepten in vergleichbaren Städten von 20.000 bis 40.000 Einwohnern. Die angegebenen Werte dienen als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.

38 Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Aschersleben, Abb. 11.

39 Des Weiteren führen u.a. auch Lebensmitteldiscounter in aperiodischen Abständen im Rahmen der vorgehaltenen Aktions assortimente auch Textilien, wobei bei diesen Aktionsangeboten lediglich der Preis als Kaufargument eine Rolle spielt. Eine direkte Konkurrenzsituation kann zu dem Modefachmarkt durch diese Sortimente nicht aufgebaut werden, da diese Aktionswaren nur eine punktuelle Ergänzung – oftmals mit Saisonausrichtung – zum Facheinzelhandel darstellen und somit dem qualifizierten Textileinzelhandel in Bezug auf ihre Bedeutung untergeordnet sind. Daher werden diese Angebote nicht berücksichtigt.

ren Preissegment ein gemischtes Bekleidungsassortiment mit Waren – fast ausschließlich aus ostasiatischer Produktion – anbietet.

**Karte 9: Standorte mit Textileinzelhändlern in der Staßfurter Kernstadt**



Bezüglich der **Betriebstypenstruktur** ist in Staßfurt auf das Fehlen der Betriebsform Textilkaufhaus zu verweisen, da solch ein Betrieb<sup>40</sup> ein großes Einzugsgebiet mit einer hohen Anzahl an Konsumenten benötigt. Staßfurt ist für die Ansiedlung eines derartigen Betriebstyps daher nicht geeignet.

Die zahlenmäßige Angebotsstruktur wird in Staßfurt durch 13 Textilfachgeschäfte bestimmt. Hier sind neben lediglich einem überregionalen Filialisten (Ernstings family) verschiedene mittelständische Anbieter vorhanden, deren Angebote meist im mittleren bis gehobenen Preisniveau etabliert sind. Die Ladeneinrichtung, die Warenpräsentation und die Ausgestaltung der meisten Textilgeschäfte sind als modern und zeitgemäß einzustufen. In der Regel werden in den meist innerstädtischen Textilgeschäften gängige Modemarken oder individuelle Modelabels angeboten.

**Abbildung 6: Textilfachgeschäfte in Staßfurt (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

<sup>40</sup> Beispielhaft sind für diesen Betriebstyp die Anbieter Wöhr, P&C oder Breuning zu nennen.



Ferner existieren in diesem Segment auch sog. Billiganbieter, die auf einem niedrigen Niveau ausschließlich Billigtextilien (meist von ostasiatischen Produktionsstandorten) anbieten. Die Präsentation der Ware und die Außenwerbung erfolgen mit einfachsten Mitteln. Als Kaufargument dient bei diesen Geschäften lediglich der Preis. Derzeit ist ein verhältnismäßig hoher Anteil dieser Betriebe vorzufinden, da insgesamt fünf Geschäfte in dieses Segment einzugruppiert sind. Grundsätzlich verfügen diese Anbieter zum Teil nicht über die notwendige Attraktivität, um langfristig am Wettbewerb teilnehmen zu können, so dass ggf. mit Abschmelzungsprozessen zu rechnen ist.

Einen großen Teil der gesamtstädtischen Textilverkaufsfläche (ca. 2.530 m<sup>2</sup>) nehmen die vier Anbieter des Betriebstyps Textilfachmarkt (bzw. Textildiscounter) ein. Diese Textilmärkte (KIK [2x], Takko, Charles Vögele) zielen auf eine preissensible Kundengruppe ab, da sie bei breitem und ausreichend tiefem Sortiment aktuelle Mode (i.d.R. No-Name-Ware) in einem äußerst günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. Sie unterscheiden sich ebenfalls in der durchschnittlichen Betriebsgröße und der damit in engem Zusammenhang stehenden Sortimentsbreite und Discountnähe. Insgesamt ist ihnen die deutliche Preisorientierung gemein, was sich auch – verglichen mit Fachgeschäften und Textilkaufhäusern – in einer deutlich niedrigeren Raumleistung niederschlägt.

Diese Textilmärkte sind i.d.R. – wie auch in Staßfurt – überwiegend nicht in den innerstädtischen Hauptgeschäftszonen präsent, was meist auf eine geringe Flächenverfügbarkeit und das gehobene Mietniveau in diesen Lagen zurückzuführen ist. In Staßfurt ist lediglich im Bodepark mit KIK ein großformatiger Anbieter vorhanden, da hier eine ausreichende Verkaufsfläche für diesen Betrieb bereitgestellt werden konnte.

**Abbildung 7: Textilmärkte/Textildiscounter in Staßfurt (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Wie bereits erwähnt, wird das Angebot des Staßfurter Textilhandels durch die Randsortimentsabteilungen von großformatigen Handelsbetrieben ergänzt. Die größte Textilabteilung besitzt das SB-Warenhaus real, da hier auf ca. 260 m<sup>2</sup> ausgewählte Bekleidungsartikel angeboten werden. Die Randsortimentsabteilungen der anderen Anbieter (Kaufland, Thomas Philipps, REPO) fallen mit deutlich je unter 100 m<sup>2</sup> weitaus geringer aus.

Im **Fazit** der vorstehenden Analyse ist das Textilangebot in Staßfurt auf Grund

- seiner Angebotsstruktur und
- der geringen flächen- und anzahlmäßigen Ausprägung

als unterdurchschnittlich attraktiv zu bewerten. Ferner besteht eine Fehlallokation der Textilverkaufsflächen, da in der Staßfurter Innenstadt lediglich rd. 30 % der gesamtstädtischen Textilverkaufsfläche verortet sind. Das Textilsortiment kann daher derzeit keine wesentliche Leitfunktion für die Staßfurter Innenstadt übernehmen, was auf die geringe Anzahl von Fashionkonzepten und die fehlende Diversifikation in der Innenstadt zurückzuführen ist.

Abschließend wird das Textilangebot in Staßfurt – differenziert nach Betrieben, Flächen und generiertem Umsatz<sup>41</sup> – nach den einzelnen **Versorgungslagen** dargestellt. Hierbei wird innerhalb von Staßfurt nach den beiden zentralen Versorgungsbereichen und den sonstigen Lagen (außerhalb dieser Bereiche, vgl. Karte 7) differenziert.

**Tabelle 3: Angebot mit Textilien in Staßfurt nach Lagen**

	Verkaufsfläche	Umsatz	Betriebe
	m <sup>2</sup>	Mio. EUR	abs.
Staßfurt – zVB Innenstadt	1.310	2,32	6
Staßfurt – zVB Löderburger Straße	70	0,21	1
Staßfurt – sonstige Lagen	3.010	5,01	14
<b>Gesamt</b>	<b>4.390</b>	<b>7,54</b>	<b>21</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, April 2018

In der vorstehenden Übersicht wird deutlich, dass der Großteil der Textilverkaufsfläche in Staßfurt nicht in der Innenstadt verortet ist. Demnach ist eine gewisse Funktionsschädigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches zu konstatieren.

Im überörtlichen Einzugsgebiet des Modefachmarktes führen insgesamt sieben Anbieter Textilien. In der nordwestlich von Staßfurt befindlichen Kleinstadt **EGELN** (ca. 3.330 Ew.) sind aktuell zwei Fachgeschäfte und ein Textildiscounter (KIK) mit einer Gesamtfläche von ca. 470 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Anbieter können eine anteilige Kundenbindung vor Ort gewährleisten und eine Grundversorgung mit Textilien darstellen. Eine wesentliche überörtliche Ausstrahlung ist bezüglich der geringen Verkaufsfläche und der ausgedünnten Angebotsvielfalt nicht zu erwarten.

In **GÜSTEN** (ca. 4.190 Ew.) sind im Ortskern zwei Textilgeschäfte vorhanden, die auf einer Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> ein eingeschränktes Bekleidungssortiment abbilden können. Ferner werden Textilien im Randsortiment von zwei Sonderpostenmärkten geführt. Mit den bestehenden Anbietern wird eine anteilige Grundversorgung für Güsten gesichert. Naturgemäß ist bezüglich der eingeschränkten Auswahlvielfalt keine vollständige Bedarfsdeckung vor Ort möglich, so dass Kaufkraftabflüsse zu anderen Angebotsstandorten erfolgen.

**Abbildung 8: Textilfachgeschäfte in EgelN/Güsten (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

41 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Textilgeschäftes erfolgt auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, die mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wird. Die Kennwerte der Raumleistung werden aus den Erfahrungen der einzelnen spezialisierten BBE-Branchenberater abgeleitet. Ferner werden diese Raumleistungen mit der aktuellen Handelsliteratur oder mit Veröffentlichungen von Großbetriebsformen abgeglichen. Durch die Vor-Ort-Begehung jedes einzelnen Geschäftes werden in der Umsatzbewertung ebenfalls qualitative Aspekte, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter oder mikroräumliche bzw. lageseitige Standortbedingungen berücksichtigt.



Nachstehend wird das Textilangebot in den Orten im überörtlichen Einzugsgebiet des geplanten Modefachmarktes zusammenfassend dargestellt, wobei lediglich innerhalb der beiden vorstehend genannten Kleinstädte entsprechende Textilangebote vorgefunden wurden. Das Textilangebot wird in Egelu nach dem Angebot in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 8) und den sonstigen Lagen unterschieden. In Güsten konnte auf Grund des flächenseitig gering ausgeprägten Angebots kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.

**Tabelle 4: Angebot mit Textilien im überörtlichen Einzugsgebiet nach Lagen**

	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz Mio. EUR	Betriebe abs.
Egelu – zVB Innenstadt	150	0,47	2
Egelu – sonstige Lagen	320	0,61	1
Güsten	230	0,60	4
<b>Gesamt</b>	<b>700</b>	<b>1,68</b>	<b>7</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, April 2018

Abschließend wird die **Zentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation) berechnet, die das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen und dem vorhandenen Nachfragevolumen<sup>42</sup> in Staßfurt bzw. in dem überörtlichen Einzugsgebiet ausdrückt. Durch die Gegenüberstellung können Aussagen abgeleitet werden, ob per Saldo Kaufkraftzuflüsse (> 100) oder Kaufkraftabflüsse (< 100) aus dem Untersuchungsgebiet existieren.

Auf Basis des ladeneinzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens in Staßfurt und der betriebs- bzw. ortstypischen Einzelhandelsumsätze errechnet sich für die Stadt eine Zentralität von rd. 69. Das bedeutet, dass die örtlichen Textilanbieter per Saldo die lokale Kaufkraft binden können und ein Umsatzabfluss aus Staßfurt besteht. Die berechnete Zentralität ist als plausibel einzustufen, da im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes zum damaligen Zeitpunkt eine Zentralität von 71<sup>43</sup> ermittelt wurde.

Die niedrige Umsatz-Kaufkraft-Relation ist aus dem geringen flächenseitigen Angebot in Staßfurt abzuleiten, das zudem vorwiegend durch Textildiscounter und auch diverse niedrigpreisige Angebote geprägt ist. Der Textilhandel, der i.d.R. eine Indikatorbranche für eine Stadt darstellt, ist somit in Staßfurt unterdurchschnittlich attraktiv ausgeprägt.

**Tabelle 5: Zentralität der Textilbranche in Staßfurt**

	Marktpotenzial Mio. EUR	realisierte Umsätze Mio. EUR	Zentralität
Staßfurt	10,85	7,54	<b>69</b>
gesamtes Einzugsgebiet	18,74	9,22	<b>49</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die geringe Zentralität der Textilbranche spiegelt sich in einer Haushaltbefragung wider, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen wurde.<sup>44</sup> Hierbei gaben lediglich 29 % der befragten Personen an, den Einkauf von Waren des mittelfristigen Bedarfsbereiches – wozu

42 Das Marktpotenzial für Textilien in Staßfurt wurde nach folgender Formel berechnet:  
Einwohnerzahl Staßfurt [26.173 Personen] x Verbrauchsausgabe Bekleidung [533 EUR/ p.P.] x sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer Staßfurt [77,8] - vgl. Methodik in Tab. 2.

43 vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018), Tab. 20.

44 Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im März/April 2014 eine telefonische Haushaltsbefragung von 300 Personen in Staßfurt und den umliegenden Gemeinden durchgeführt.

maßgeblich modische Sortimente zählen – in Staßfurt zu tätigen. Als alternative Einkaufsziele wurden hauptsächlich Magdeburg, Aschersleben und Bernburg sowie der Online-Handel genannt. Gleichlautend wurde bei der Frage nach Angebotslücken der Wunsch nach dem Sortiment Textilien deutlich, da ca. 35 % der befragten Personen ein entsprechendes Angebot in diesem Segment wünschte.<sup>45</sup>

Unter Berücksichtigung der Nachfrage (vgl. Tab. 2) und des Angebots in dem gesamten Einzugsgebiet (vgl. Tab. 3/4) ergibt sich eine Nachfrageabdeckung von ca. 49 %. Demnach fließt in dem betrachteten Marktgebiet knapp über die Hälfte der Textilkaufkraft an andere Standorte ab.

Die niedrige Kaufkraftbindung in dieser Branche ist unter dem Blickwinkel der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Staßfurt als negativ zu bewerten. Hierauf wurde auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt hingewiesen, in welchem die geringe flächenseitige Angebotslage in diesem Segment thematisiert wurde.

---

45 vgl. auch folgende Abbildung 13.

## 6. Städtebauliche Beurteilung des Projektvorhabens

### 6.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Für das Ansiedlungsvorhaben am Projektstandort Neumarkt ist die Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO geplant.<sup>46</sup> Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher u.a. zu untersuchen, ob von dem Projektvorhaben nicht nur unwesentliche **Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung** ausgehen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist insbesondere zu prüfen, welche

- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde bzw. auch umliegenden Gemeinden

im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Dabei spielen insbesondere die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzumlenkungen) auf die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.<sup>47</sup> In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.<sup>48</sup>

**Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben**

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	< 10 %	< 10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	> 20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	> 20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	> 20 %	> 30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg

Die vorstehenden Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den **individuellen**

<sup>46</sup> vgl. Stadt Staßfurt, Bebauungsplan Nr. 49/17 „Modelfachmarktzentrum Neumarkt/Lehrter Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2017.

<sup>47</sup> Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“  
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

<sup>48</sup> Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVG [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

**lokalen Gegebenheiten** betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.<sup>49</sup>

Neben der Berechnung der Umsatzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen können noch **weitere Indikatoren** geprüft werden, um die Auswirkungen des Planvorhabens besser zu beurteilen. Dazu können u.a. die Entfernung des Planvorhabens zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen zählen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.<sup>50</sup>

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen städtebaulichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Schädliche Auswirkungen dürfen also nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbsschutzes gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt wird. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.<sup>51</sup>

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert oder können nachvollziehbar an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren umfassen.

Im vorliegenden Fall verfügt die Stadt Staßfurt über ein **Zentrenkonzept**<sup>52</sup>, in dem zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO definiert sind. Demzufolge sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf die beiden ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Karte 7) zu thematisieren.

Die Orte im Einzugsgebiet des Projektvorhabens (vgl. Karte 6) besitzen kein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept. Auf Grundlage einer Ortsbesichtigung ist zu konstatieren, dass lediglich in der Kleinstadt Egelst ein innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden konnte (vgl. Karte 8). In den anderen Orten fallen das jeweilige flächenseitige Handelsangebot bzw. insbesondere die innerörtliche Angebotsvielfalt zu gering aus, so dass den einzelnen Ortskernen keine prägende Versorgungsfunktion bzw. kein städtebauliches Gewicht zuzusprechen ist.

---

49 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte – und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare – Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

50 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

51 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

52 vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018).

## 6.2. Umsatzprognose

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung ist der Umsatz des jeweiligen Planvorhabens relevant, da dieser teilweise in Form von Umsatzumlenkungen wettbewerbswirksam wird.

Nachfolgend wird für den Modefachmarkt eine Umsatzherkunftsprognose auf Basis des potenziell erzielbaren Marktanteils im Einzugsgebiet (= **Marktanteilskonzept**<sup>53</sup>) erstellt. Auf Grundlage

- der Lagequalität des Projektstandortes,
- der Größe und des Betriebstyps des Modefachmarktes,
- des örtlichen Nachfragepotenzials und
- der Wettbewerbsintensität in der Region

ergibt sich für den projektierten Modemarkt ein zu erwartender Jahresumsatz von ca. 4,4 Mio. EUR. Hierbei wird im Nahbereich die höchste Marktdurchdringung erreicht. Vor allem durch den Einfluss von weiteren Textilanbietern außerhalb des Einzugsgebiet sowie die ansteigenden Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des Vorhabenstandortes verringert sich mit wachsender Entfernung vom Projektstandort die Bindungsintensität des Modemarktes.

Folgende Tabelle stellt die **Umsatzprognose** (vgl. Karte 6 i.V.m. Tab. 2) des Modefachmarktes im Einzugsgebiet dar.

**Tabelle 7: Marktanteilsprognose des geplanten Modefachmarktes in Staßfurt**

Vorhaben	Bereich	Marktpotenzial	Ø Marktanteil <sup>54</sup>	Umsatz
		Mio. EUR	%	Mio. EUR p.a.
Modefachmarkt	Zone I	12,04	~28	3,36
	Zone II	6,70	~9	0,63
	<i>Zwischensumme</i>	<i>18,74</i>	<i>~21</i>	<i>3,99</i>
	Streuumsätze			0,39
	<b>Gesamt</b>			<b>4,38</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Im Kerneinzugsgebiet des projektierten Modefachmarktes (**Zone I**), das sich auf den räumlichen Umgriff der Stadt Staßfurt und die westlich angrenzende Gemeinde Hecklingen bezieht, ist von einem Marktanteil von rd. 28 % des vorhandenen Nachfragevolumens auszugehen. Hier ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen, da der projektierte Modefachmarkt auf Grund seiner zentralen Lage über eine gute Erreichbarkeit aus diesem Siedlungsbereich verfügt. Ferner ist in der Stadt Staßfurt ein flächenseitig gering ausgeprägtes Textilangebot vorhanden, so dass der geplante Modefachmarkt einen hohen Marktanteil erzielen kann.

Ferner resultiert der relativ hohe Marktanteil aus der Attraktivität und Strahlkraft des Marktes, da dieser Anbieter ein Vollsortiment im Textilbereich offerieren wird. Hierbei zeigt der Markt eine hohe Auswahlbreite und -tiefe, so dass eine umfassende Bedarfsabdeckung möglich ist. Somit wird durch diesen Markt ein großer Teil der Nachfrage an diesem Standort bzw. funktionsgerecht in der Staßfurter Innenstadt kanali-

53 Bei dem sog. Marktanteilskonzept werden das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und die mögliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt. Der ausgewiesene Umsatz versteht sich als Bruttoumsatz, d.h. inklusive Mehrwertsteuer.

54 Die Marktanteile wurden jeweils separat für die einzelnen Orte im Einzugsgebiet prognostiziert. Der in der Tabelle ausgewiesene Marktanteil stellt somit einen aggregierten Wert dar.



sieht. Grundsätzlich verbleiben jedoch auch nach der geplanten Ansiedlung des Modemarktes offene Nachfragevolumina in diesem Marktgebiet, die von anderen lokalen Anbietern gebunden werden können.

Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) ist von einer nachlassenden Bindungsintensität auszugehen. Dies resultiert aus dem Vorhandensein von weiteren attraktiven Modeanbietern im regionalen Umfeld von Staßfurt (v.a. in Magdeburg, Aschersleben oder Bernburg), die auch zum Teil auf die Konsumenten in dem dargestellten Einzugsgebiet der Zone II ausstrahlen. In diesem Einzugsbereich ist für den Modemarkt mit einem durchschnittlichen Marktanteil von rd. 9 % zu rechnen, was einem zu erwartenden Umsatz von ca. 0,6 Mio. EUR entspricht.

Neben den vorstehenden Umsatzquellen ist mit Erlösen von knapp 0,4 Mio. EUR aus diffusen Zuflüssen zu rechnen. Diese Streuumsätze<sup>55</sup> resultieren von Kunden außerhalb des Einzugsgebiets und sind u.a. auf den Durchgangsverkehr am Standort, auf Zufallskunden oder auf Besucher der Stadt zurückzuführen.

Nachfolgend wird auf Basis der Umsatzprognose und der geplanten Verkaufsfläche die **Raumleistung** des Textilfachmarktes berechnet. Somit wird die Kapazitätsauslastung der Verkaufsfläche deutlich und kann Vergleichswerten gegenübergestellt werden. Insbesondere kann so eine Plausibilitätsprüfung erfolgen, inwieweit die Umsatzprognose für das Planvorhaben belastbar ist und realitätsnahe Planzahlen vorliegen.

**Tabelle 8: Prospektive Raumleistung des Modefachmarktes**

Branche	Betriebstyp	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
		Mio. EUR	m <sup>2</sup>	TEUR/m <sup>2</sup>
Textilien	Fachmarkt	4,38	2.500	1,8

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

In der nachstehenden Abbildung werden die bundesdurchschnittlichen Raumleistungswerte des Textileinzelhandels ausgewiesen, wobei auf Grund des Betriebstyps für den Modefachmarkt eine Raumleistung von ca. 1,0 bis 1,6 TEUR/m<sup>2</sup> zu erwarten wäre.

**Abbildung 9: Bundesweite Raumleistungswerte in der Textilbranche**

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m <sup>2</sup> p.a.	€/m <sup>2</sup> p.a.	€/m <sup>2</sup> p.a.
Bekleidungs-Fachgeschäfte	3.000	3.300	3.700 <sup>5</sup>
Kaufhäuser	2.500	3.000	3.500
Fachmärkte	1.000	1.300	1.600
Bekleidungs-Outlets (FOC)	3.000	4.000	5.000 <sup>6</sup>

Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums, Seite 17

Die vorstehend errechnete Raumleistung liegt im oberen Bereich bundesdurchschnittlicher Vergleichswerte für Textilfachmärkte. Ein höherer Umsatz ist für diesen Modefachmarkt daher nicht anzunehmen, was auch auf

- die im Bundesvergleich niedrigere einzelhandelsrelevante und insbesondere die deutlich geringere sortimentspezifische Kaufkraft in Staßfurt (vgl. Abb. 3/Tab. 2),

<sup>55</sup> Dies sind Umsätze, welche durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets zufließen. Streuumsätze resultieren aus keinen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen und können hinsichtlich der Herkunft nicht genau lokalisiert werden. Diese Umsätze ergeben sich bspw. aus sporadischen Einkäufen, von Besuchern des Standortes oder von Zufallskunden.

- das begrenzte und auch zukünftig nicht ausdehnbare räumliche Einzugsgebiet,<sup>56</sup>
- den Wettbewerbsdruck durch weitere regionale Textilanbieter in umliegenden Städten bzw. insbesondere auch den Online-Handel,
- das verhältnismäßig geringe Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und
- einen nicht wesentlich zu steigernden Marktanteil<sup>57</sup>

zurückzuführen ist. Somit handelt es sich bei der Umsatzprognose unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten um einen Maximalwert für das Vorhaben, so dass die folgenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die betroffenen Textilhändler im Einzugsgebiet den sog. Worst-Case darstellen.

---

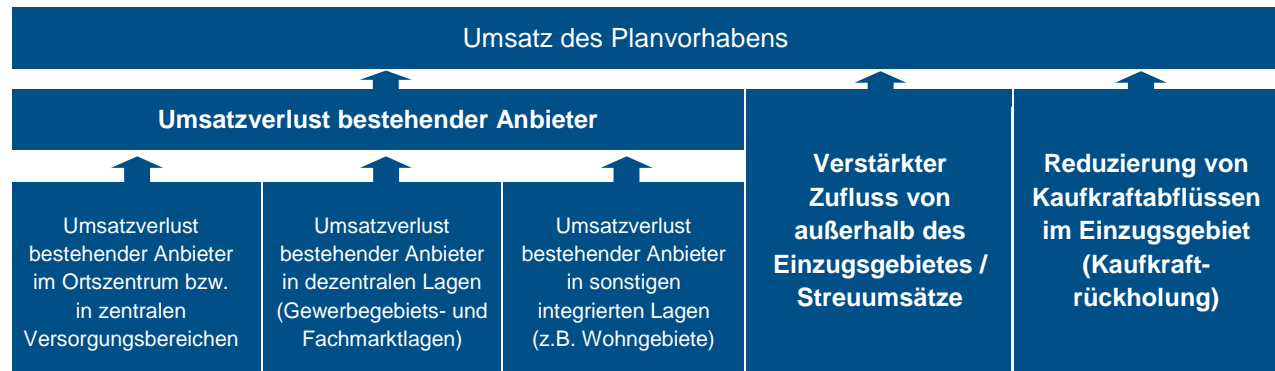
56 Der Modemarkt ist an einem städtebaulich integrierten Standort geplant und liegt nicht an einer überörtlichen Verkehrsachse oder an einem peripheren Standort. Der Projektstandort kann auf Grund seiner Innenstadtlage – bspw. im Verhältnis zu einem Shoppingcenter auf der „Grünen Wiese“ [z.B. Elbe-Park]) – nur einen geringeren Marktbereich erschließen.

57 Eine vollständige bzw. 100 %-ige Marktabdeckung durch nur ein Textilkonzept bzw. einen Betriebstyp ist nicht möglich, da sich Konsumenten i.d.R. bei mehreren Betriebsformen versorgen. Im Textilsegment stehen potenziellen Kunden dabei Mode- oder Kaufhäuser, Modefachmärkte, Textildiscounter oder Fachgeschäfte zur Verfügung. Ferner spielt der Online-Handel bei der Nachfrageabdeckung eine bedeutende und weiter zunehmende Rolle.

### 6.3. Umsatzherkunft

Die Umsätze eines Einzelhandelsvorhabens setzen sich aus **mehreren Faktoren** zusammen. In Abhängigkeit von Art, Größe und Lage des Vorhabens sowie der Wettbewerbssituation fallen die verschiedenen Quellen der Umsatzherkunft unterschiedlich ins Gewicht.

**Abbildung 10: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Prinzipiell resultiert bei einem unter dem örtlichen Nachfragepotenzial liegenden Angebot ein Umsatzanteil aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet. Je geringer das bestehende Angebot an einem Standort in Relation zu der dort durch die Verbraucher erzeugten Nachfrage ist, desto höher ist regelmäßig der Umsatzanteil aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen.

Ein verstärkter Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebietes ist vor allem durch sog. Streuumsätze möglich. Diese diffusen Umsätze, deren Herkunft nicht genau bestimmt werden kann, resultieren bspw. aus einer verkehrsgünstigen Lage des Projektstandortes, einem Pendlerüberschuss der Ansiedlungs-gemeinde oder von Besuchern eines Ortes.

Mögliche Umsatzumverteilungen entstehen, wenn ein Attraktivitätsgefälle zwischen den bestehenden lokalen Anbietern und dem Planvorhaben gegeben ist. Sie fallen umso höher aus, je größer der Unterschied zu den bestehenden Anbietern ist. Städtebaulich relevant sind Umsatzumverteilungen jedoch nur, wenn sie zu Lasten sog. schützenswerter Bereiche gehen und dabei eine bestimmte Schwelle überschreiten (vgl. Pkt. 6.1).

Nachfolgend werden die **untersuchungsrelevanten Umsatzquellen** des Ansiedlungsvorhabens auf Basis eines computergestützten Simulationsmodells dargestellt.

**Tabelle 9: Umsatzherkunft des projektierten Modefachmarktes**

	Umsatzherkunft	
	Mio. EUR	%
Umsatzprognose (vgl. Tab. 7)	4,38	100
davon aus:		
Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet	3,45	79
Streuumsätze	0,39	9
Umsatzumlenkung zu Lasten von Betrieben im Einzugsgebiet	0,54	12

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die **Umsatzherkunft** des geplanten Modefachmarktes in Staßfurt setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

- Im Fall des zu beurteilenden Vorhabens spielt eine Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet eine wesentliche Rolle. Dies ist aus der aktuellen Zentralität der Textilbranche in Staßfurt bzw. in dem Einzugsgebiet abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Nachfrage und des Angebots liegt die Zentralität in dem Untersuchungsgebiet bei rd. 49 % (vgl. Tab. 5), so dass circa die Hälfte der Nachfrage nach Textilien außerhalb des Einzugsgebietes abgedeckt wird. Der rechnerische Umsatzabfluss liegt in Summe bei rd. 9,5 Mio. EUR, wobei durch das Projektvorhaben nur ein Teil dieser Umsatzabflüsse (rd. 3,4 Mio. EUR) zurückgeholt werden kann.

Eine vollständige Kaufkraftbindung der gesamten Nachfrage in Staßfurt ist nicht zu erwarten, da hier auch nach der Ansiedlung des Modefachmarktes kein vollumfängliches Angebot bestehen wird. Somit sind auch weiterhin Kaufkraftabflüsse an umliegende Angebotsstandorte – vor allem nach Magdeburg – zu erwarten.

- Nach dem Hinzutreten des Modefachmarktes ist mit einem Zufluss aus Streuumsätzen von knapp 0,4 Mio. EUR zu rechnen. Diese Erlöse resultieren vor allem von Zufallskunden (bspw. Durchreisenden, Besucher), die außerhalb des Einzugsgebietes wohnen. Ferner kann der Textilmarkt auf Grund seiner Attraktivität auch vereinzelt Kunden von außerhalb des Marktgebietes binden.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf umliegende Bereiche außerhalb des Einzugsgebiets liegen hinsichtlich der geringen Höhe der prognostizierten Streuumsätze und der breiten räumlichen Streuung deutlich unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Der Abfluss der Streuumsätze nach Staßfurt wird bei Modeanbietern in umliegenden Orten monetär nicht spürbar sein, so dass schädliche Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen sind.

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umsatzumlenkungseffekte für die im Einzugsgebiet ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern bzw. Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird. Die Auswirkungen dieser Umsatzverlagerungen von rd. 0,5 Mio. EUR auf die anderen Marktteilnehmer im Einzugsgebiet werden in Folge diskutiert.

## 6.4. Wirkungsprognose des Projektvorhabens

### 6.4.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist die Überprüfung möglicher **Umsatzverlagerungsprozesse** – die aus zentralen Versorgungsbereichen oder von Nahversorgungsstandorten induziert werden könnten – von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzzumlenkungen, die durch die Ansiedlung des Modefachmarktes hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells,<sup>58</sup> in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- der erzielte Umsatz bzw. die Raumleistung eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den Textilanbietern und dem Projektstandort,
- die räumliche Verortung des Konsumentenpotenzials und
- der Prognoseumsatz des Projektvorhabens.

Mit der Ansiedlung des dargestellten Modemarktes wird sich das räumliche Angebotsgefüge in Staßfurt verändern, so dass sich in Folge Umsatzzumverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben, die auf rd. 0,54 Mio. EUR zu quantifizieren sind (vgl. Tab. 9).

Das eingesetzte Modell<sup>59</sup> gibt eine Berechnung der wahrscheinlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der **konkreten Standortgegebenheiten** der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt daraufhin eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens, insbesondere auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Löderburger Straße.

Da ein Großteil des Umsatzes des avisierten Modefachmarktes aus der Kaufkraftrückholung stammt, sind die Auswirkungen auf **umliegende Kommunen** zu untersuchen. Die Umsatzrückholungen, die von anderen Textilanbietern von außerhalb des Einzugsgebietes ausgelöst werden, liegen in Summe bei rd. 3,45 Mio. EUR (vgl. Tab. 9). Hierbei ist zu ermitteln, welche Auswirkungen durch diese Kaufkraftrückholung zu erwarten sind, wenngleich es sich um eine legitime Eigenbindung von potenziellen Kunden in Staßfurt handelt.

---

58 Das Gravitationsmodell liefert Wahrscheinlichkeitsaussagen über mögliche Kaufkraftumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei sind die dargestellten Quellen der Umsatzherkunft („Aus welchem Gebiet kommen die künftigen Kunden her“ – vgl. Karte 6 i.V.m. Tab. 7) mit den ausgelösten Umsatzzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ – vgl. Tab. 10) nicht identisch.

59 Für die Prognose der von dem Projektvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen Wirkungen wurde ein Gravitationsmodell eingesetzt, das auf dem Modell von D.L. HUFF ("Defining and Estimating a Trading Area") basiert. Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Konsumenten. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wurde auf Grundlage der lokalen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen von Staßfurt bzw. den Orten im Einzugsgebiet kalibriert, um eine Prognose der Umsatzzumverlagerungen bei einer Umsetzung des geplanten Ansiedlung des Modemarktes vornehmen zu können.



### 6.4.2. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Auf Grundlage der prognostizierten Umsatzumlenkungen, die durch die Ansiedlung des Modefachmarktes in Staßfurt induziert werden (0,54 Mio. EUR), errechnet sich eine **Umsatzumlenkungsquote von durchschnittlich rd. 6 %** des aktuell in dem Einzugsgebiet getätigten Bestandsumsatzes mit Textilien.

Der vorstehende Wert der Umsatzverlagerung stellt den Durchschnittswert aller Anbieter dar. Insbesondere variiert auf Grund

- des Betriebstypenbesatzes,
- der Entfernung betroffener Betriebe zum Projektstandort und
- des spezifischen Einkaufsverhaltens der Konsumenten

lagespezifisch die prozentuale Umsatzumlenkung der einzelnen Textilanbieter im Umfeld des Projektstandortes. Durch die Sortimentszusammensetzung des Modefachmarktes werden absatzwirtschaftlich in erster Linie jene Betriebe tangiert, die ein umfassendes Modesortiment mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept führen. Somit werden vorwiegend andere großformatige Bekleidungsanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber einzustufen sind. Weitere Anbieter – beispielsweise Textildiscounter oder spezialisierte Fachgeschäfte – werden geringere Auswirkungen zu verkraften haben.

Folgende Tabelle beschreibt zusammenfassend die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die einzelnen Lagen im Einzugsgebiet (vgl. Tab. 3/4).

**Tabelle 10: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Projektvorhabens im Einzugsgebiet**

	Bestandsumsatz		Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Staßfurt – zVB Innenstadt	2,32	0,18		7,8
Staßfurt – zVB Löderburger Straße	0,21	<0,01		n.n.
Staßfurt – sonstige Lagen	5,01	0,33		6,6
Egeln – zVB Innenstadt	0,47	0,01		2,1
Egeln – sonstige Lagen	0,61	0,01		1,6
Güsten	0,60	0,01		1,7
<b>Gesamt</b>	<b>9,22</b>	<b>0,54</b>		<b>5,9</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar

Die Textilanbieter in dem untersuchten Einzugsgebiet werden in Summe einen durchschnittlichen Umsatzverlust von rd. 6 % zu verkraften haben. Dieser Wert der Umsatzverlagerung liegt mit einem Sicherheitspuffer unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 6), so dass lediglich von einer Intensivierung des Wettbewerbs auszugehen ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen sind primär aus diesen summierten Werten der Umsatzrückgänge nicht abzuleiten, ebenso ist ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen (bspw. Leerstand und daraus folgenden Trading-down-Tendenzen) auszuschließen.

Für den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** sind Umsatzumlenkungen von knapp 8 % zu prognostizieren, so dass sich aus diesem Wert keine schädlichen Auswirkungen ableiten lassen. Ein Rückzug von bestehenden Anbietern ist demnach nicht zu erwarten. Dies ergibt sich insbesondere aus der Höhe der ausgewiesenen Umsatzrückgänge von 0,18 Mio. EUR, die sich auf die sechs bestehenden Textilanbieter verteilen. Somit liegen die einzelbetrieblichen Umsatzverluste der jeweiligen Betriebe deutlich unterhalb der

sog. Nachweisbarkeitsgrenze<sup>60</sup> von 0,10 Mio. EUR. Unterhalb dieses Schwellenwertes sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine monetären Auswirkungen – insbesondere für einzelne Anbieter – nachweisbar.

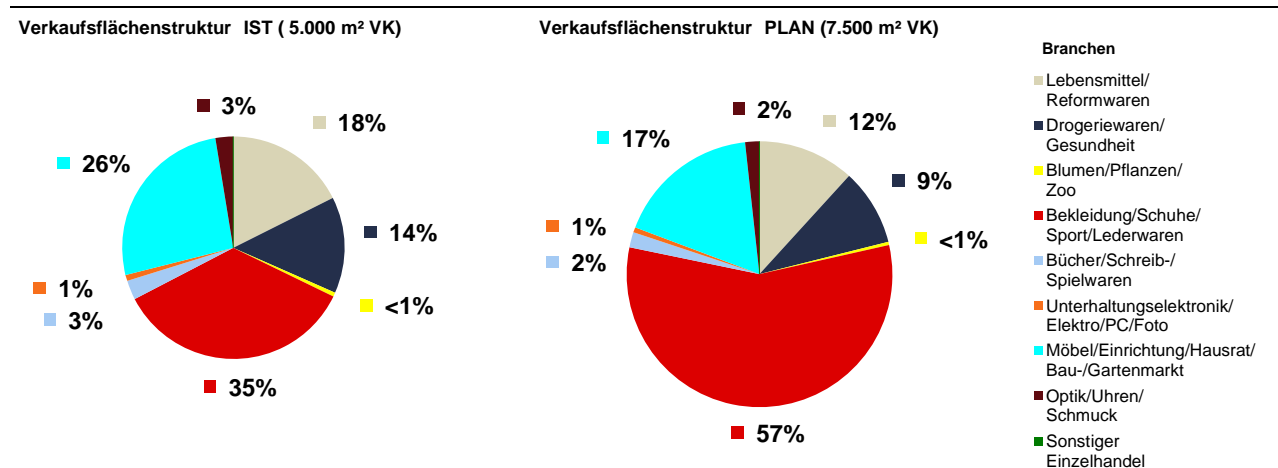
Der vorstehend prognostizierte Umsatzverlust liegt somit im Rahmen einer unterjährigen bzw. saisonalen Umsatzenschwankung im Textileinzelhandel, so dass diese Umsatzrückgänge nicht zu einer existenziellen Gefährdung der Bestandsanbieter führen werden. Ein vorhabeninduzierter Rückzug der bestehenden Textilanbieter ist daher nicht zu erwarten. Dies ist insbesondere für das bestehende Textilgeschäft Mode Tessmer wichtig, das aktuell den wichtigsten Anbieter im Bekleidungssegment und somit einen Magnetbetrieb darstellt.

Da das Textilsortiment derzeit in Staßfurt allgemein und insbesondere in der Innenstadt flächenseitig unzureichend ausgeprägt ist, wird die geplante Ansiedlung grundsätzlich zu einem wesentlichen Bedeutungsgewinn der Staßfurter Innenstadt im Modesegment beitragen. Da derzeit ein großer Teil der Staßfurter Einwohner Modeeinkäufe außerhalb von Staßfurt tätigt,<sup>61</sup> ist mit einem hohen Umsatzanteil des Modemarktes zu rechnen, der aus der Kundenrückholung stammen wird. Hiervon wird nicht nur der geplante Modefachmarkt profitieren, sondern auch ein großer Teil der bestehenden Innenstadtanbieter.

Somit werden sich die ausgewiesenen Umsatzverluste in gewissem Sinne relativieren, da für alle bestehenden Anbieter durch den zu erwartenden Frequenzzuwachs in der Staßfurter Innenstadt bessere Ertragschancen bestehen. Eine Voraussetzung stellt jedoch die Attraktivität und eine zeitgemäße Präsentation aller bestehenden Textilanbieter dar.

Durch das Projektvorhaben ist eine Steigerung der Attraktivität der Staßfurter Innenstadt möglich. Gegenüber der aktuellen Sortimentsstruktur ist eine deutliche Erhöhung des Flächenanteils an modischen Sortimenten zu erwarten. Da die Modebranche aus Kundensicht grundsätzlich als Indikator- bzw. Leitbranche einer Innenstadt einzustufen ist, wird sich aus der zunehmenden Kompetenz dieser Branche auch ein Attraktivitätsgewinn für die Innenstadt bzw. die hier verorteten Einzelhändler ergeben.

**Abbildung 11: Einzelhandelsstruktur zentralen Versorgungsbereich Innenstadt IST / PLAN**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Die Angebotsstruktur des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches wird sich nach dem Hinzutreten des Textilfachmarktes verändern, da perspektivisch der Großteil der Verkaufsfläche dem Segment

60 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

61 Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im März/April 2014 eine telefonische Haushaltsbefragung von 300 Personen durchgeführt. In Bezug auf den Wareneinkauf im sog. mittelfristigen Bedarfsbereich – wozu maßgeblich modische Sortimente zählen – ergab sich, dass nur 29 % der Befragten diese Waren in Staßfurt eingekauft haben. Als alternative Einkaufsziele wurden hauptsächlich Magdeburg, Aschersleben und Bernburg sowie der Online-Handel genannt.

Mode zuzuordnen ist. Diese Fläche wird einen Anteil von ca. 57 % der innerstädtischen Verkaufsfläche ausmachen, so dass dem zentralen Versorgungsbereich dann eine funktionsgerechte Ausrichtung zuzuschreiben ist.<sup>62</sup>

Die Steigerung der Versorgungsbedeutung der Einkaufsinnenstadt von Staßfurt ist ebenfalls unter Beachtung der bestehenden städtebaulichen Vorschädigung zu sehen, die aus der historisch gewachsenen Dreiteilung des Zentrums resultiert. Diese hat sich aus der Entwicklung von Staßfurt ergeben, da sich die Stadt in ihrem heutigen Umgriff aus vormals drei eigenständigen Orten (Staßfurt, Leopoldshall, Alt-Staßfurt) zusammensetzt.

Zwischen diesen heutigen Stadtteilen bestehen städtebauliche und natürliche Zäsuren, die fußläufige Austauschbeziehungen bzw. die Entwicklung einer zusammenhängenden Geschäftslage erschweren. Die genannten Stadtteile besitzen auch heute jeweils einen zentralen Bereich, wobei in Bezug auf die flächenseitigen und funktionalen Ausprägungen deutliche Niveauunterschiede bestehen. Der Hauptgeschäftsbereich (zentraler Versorgungsbereich) ist in Staßfurt-Mitte verortet, wo auch die Ansiedlung des projektrelevanten Textilfachmarktes erfolgen soll. Demnach ist nach der Ansiedlung dieses „Frequenzbringers“ von einer erhöhten Kundenfrequenz und einer steigenden Akzeptanz der Innenstadt seitens der Konsumenten auszugehen.

In Bezug auf die Größe des geplanten Modefachmarktes zeigt sich, dass es sich nicht um ein überdimensioniertes Vorhaben handelt. Dies leitet sich aus der standortangepassten Flächengröße des geplanten Marktes ab, wobei sich die Ausstattungskennziffern im lokalen Einzelhandel wie folgt verändern werden:

**Tabelle 11: Ausstattungskennziffern der Stadt Staßfurt IST / PLAN**

	IST	PLAN
Gesamtstädtische Verkaufsfläche	50.900 m <sup>2</sup>	53.400 m <sup>2</sup>
Verkaufsflächendichte Gesamt	1,94 m <sup>2</sup> /Ew.	2,04 m <sup>2</sup> /EW
Anteil VK zVB Innenstadt an Gesamt-VK	10 %	14 %
Verkaufsfläche Textileinzelhandel	4.010 m <sup>2</sup>	6.510 m <sup>2</sup>
Verkaufsflächendichte Textil	0,15 m <sup>2</sup> /Ew.	0,25 m <sup>2</sup> /EW
Anteil Textil-VK an Gesamt-VK	8 %	12 %
Zentralität Textileinzelhandel	69 %	105 %

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Mit Blick auf die vorstehenden prospektiven Strukturdaten zeigt sich, dass nach der Entwicklung eines entsprechenden Textilfachmarktes die Verkaufsflächendichte in Staßfurt auf ca. 2,0 m<sup>2</sup>/Einwohner ansteigt. Somit wird bspw. im Vergleich zu den beiden umliegenden Mittelzentren Aschersleben (ca. 2,1 m<sup>2</sup>/Ew.) oder Bernburg (ca. 2,2 m<sup>2</sup>/Ew.)<sup>63</sup> ein unterdurchschnittlicher Wert erreicht.

In Bezug auf die branchenspezifische Verkaufsflächendichte wird mit ca. 0,25 m<sup>2</sup>/Einwohner ein attraktiver Ausstattungswert erreicht, da ähnlich strukturierte Orte i.d.R. eine Flächenausstattung von ca. 0,30 m<sup>2</sup> Textilverkaufsfläche je Einwohner<sup>64</sup> oder teilweise auch darüber aufweisen.<sup>65</sup>

62 Der hohe Anteil von Verkaufsfläche ist für eine Innenstadt insofern wichtig, da in der Modebranche – nach der Lebensmittelbranche – der Großteil der Verbrauchsausgaben getätigt wird. Da diese Waren häufig nachgefragt werden, führt dies zu einer wesentlichen Frequenzsteigerung einer Innenstadt und zu einer erhöhten Kundenakzeptanz.

63 Quelle: Publierte Einzelhandelskonzepte der beiden Städte.

64 Diese Vergleichszahl ergibt sich aus zahlreichen Einzelhandelskonzepten in vergleichbaren Städten von 20.000 bis 40.000 Einwohnern. Die angegebenen Werte dienen als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.

65 Ein Beispiel hierfür ist die Stadt Aschersleben, dort entspricht die bestehende Textilverkaufsfläche von ca. 8.990 m<sup>2</sup> einer Flächendichte von ca. 0,32 m<sup>2</sup> Textilverkaufsfläche je Einwohner.

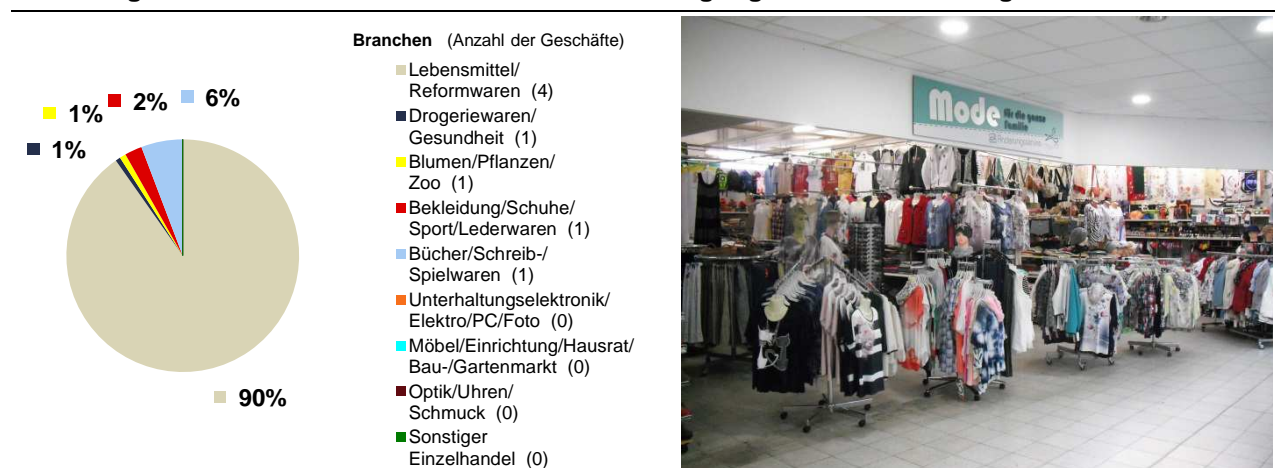
Mit der Ansiedlung des Modefachmarktes wird eine Erhöhung der Zentralität in der Textilbranche einhergehen. Auf Basis des geplanten Umsatzzuwachses (unter Berücksichtigung der Umsatzumverlagerungen innerhalb von Staßfurt) ist mit einer Zentralität der Textilbranche von ca. 105 zu rechnen. Somit kann der lokale Textileinzelhandel – per Saldo – einen Umsatzzuwachs aus seinem räumlichen Umfeld generieren, wodurch auch die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Staßfurt gestärkt und weiter ausgebaut wird. Die Kundenbindung bzw. -lenkung erfolgt dabei in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, so dass die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Staßfurt zur Einzelhandelsentwicklung<sup>66</sup> eingehalten werden.

Im Fazit ist eine Schädigung der Modeanbieter in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten, was nicht nur aus den geringen Werten der Umsatzverluste der Anbieter in diesem Bereich resultiert, sondern vor allem auf dem geringen Textilangebot beruht. Mit der standortangepassten Ansiedlung wird dagegen eine deutliche Aufwertung der innerstädtischen Angebotsstrukturen einhergehen, wodurch sich ein maßgeblicher Bedeutungsgewinn für die Staßfurter Einkaufsinnenstadt ergeben wird.

Neben dem zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich ist in Staßfurt ein weiterer derartiger Bereich einer niedrigeren Hierarchiestufe ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um das **Nahversorgungszentrum Löderburger Straße**, das knapp 2 km nordwestlich des Projektstandortes in Randlage zu einer Großwohnsiedlung verortet ist.

Das Nahversorgungszentrum ist in Bezug auf die Sortimentsausrichtung funktionsgerecht auf nahversorgungsrelevante Sortimente fokussiert, die 92 % der Verkaufsfläche belegen. Das standortprägende Lebensmittelangebot wird durch kleinteilige Betriebe und durch verschiedene Komplementäre arrondiert. Somit wird eine attraktive Angebotsdurchmischung gezeigt, so dass das Nahversorgungszentrum eine umfängliche Grundversorgung für die Einwohner – insbesondere des nordwestlichen Kernstadtgebietes – sicherstellt.

**Abbildung 12: Einzelhandelsstruktur zentralen Versorgungsbereich Löderburger Straße**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Das Textilangebot in dem Nahversorgungszentrum beschränkt sich auf einen Textilshop in der Vorkassenzzone des Edeka-Marktes, der ca. 2 % der Gesamtverkaufsfläche einnimmt und somit keine strukturprägende Bedeutung für diesen Versorgungsbereich besitzt. Der Betrieb („Mode für die ganze Familie“) führt ein umfängliches Bekleidungsassortiment (vornehmlich aus ostasiatischer Produktion) in einem unteren Preisniveau, das durch eine einfache und teilweise unübersichtliche Präsentation geprägt ist.

Auf Grund des ausschließlich discountorientierten Preisniveaus und der konzeptionellen Ausrichtung wird dieser Anbieter keine direkte Wettbewerbsbeziehung zu dem projektierten Modefachmarkt eingehen. Da

66 vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018), Abb. 27.

somit keine Umsatzumverlagerungen von diesem Anbieter zu erwarten sind, ist im Fazit eine Schädigung des Nahversorgungszentrums Löderburger Straße auszuschließen. Ferner wird auch der Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht entgegengewirkt, da das Nahversorgungszentrum i.S.d. Staßfurter Zentrenkonzeptes ausschließlich mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt werden soll.

Neben dem Angebot in den vorstehend dargestellten zentralen Versorgungsbereichen sind weitere Textilanbieter in **sonstigen Lagen in Staßfurt** angesiedelt, wobei diese Standorte nicht der Schutzfunktion des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unterliegen. In Summe werden diese dezentralen Lagen einen Umsatzverlust von durchschnittlich 6 bis 7 % (vgl. Tab. 10) hinnehmen müssen, so dass kein Anfangsverdacht auf eine mögliche Absiedlung von Textilanbietern besteht.

Der Großteil der Betriebe befindet sich an peripheren Standorten (v.a. Sonderlage Hecklinger Straße/ Sonderlage Hohenerxlebener Straße – vgl. Karte 2), wobei beide Lagen auf Grund ihrer jeweiligen Magnetanbieter (Kaufland/toom bzw. real) über eine hohe Leistungsfähigkeit verfügen. Da zudem an den jeweiligen Standorten keine Vorschädigungen erkennbar sind, können die ausgewiesenen Umsatzverluste aufgefangen werden. Im Fazit ist somit eine Absiedlung von Textilbetrieben innerhalb dieser Standortkategorie mit einer hohen Sicherheit auszuschließen.

Im überörtlichen Einzugsgebiet sind in **Egeln** in Summe drei Textilhändler und in **Güsten** vier Anbieter mit Textilien vorhanden. Diese Betriebe stellen in Bezug auf ihre Sortimentsausrichtung und ihr Preisniveau keinen konzeptionell vergleichbaren Wettbewerber zu dem geplanten Modefachmarkt dar.<sup>67</sup> Diese Anbieter sind überwiegend in einem unteren Preisbereich etabliert und können nur eine eingeschränkte Versorgungsfunktion wahrnehmen.

Auf Grund der andersartigen Positionierung der genannten Anbieter sind keine wesentlichen Überschneidungen bzw. wechselseitigen Beeinträchtigungen dieser Anbieter zu erwarten. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen in den jeweiligen Versorgungslagen mit 0,01 Mio. EUR (vgl. Tab. 10) nur knapp oberhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit. Aus diesem Grund sind negative absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen für diese Anbieter auszuschließen.

Der Großteil der Nachfrage nach Textilien wird in diesen Orten nicht vom lokalen Einzelhandel gebunden, sondern fließt ab. Somit ist auch nach dem Hinzutreten des projektierten Modefachmarktes keine substantielle Schädigung dieser Betriebe zu erwarten, da lediglich die bereits abfließende Nachfrage zum Teil nach Staßfurt gelenkt werden kann.

**ZUSAMMENFASSEND** ist auf Grundlage der durchschnittlichen Höhe der prognostizierten Umsatzverluste von rd. 6 % (vgl. Tab. 10) nicht davon auszugehen, dass es mit der avisierten Ansiedlung eines Modefachmarktes auf dem Staßfurter Neumarkt zu einem Rückzug bestehender Textilanbieter aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet kommen wird.

Grundsätzlich ist eine Schädigung der Entwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Staßfurt im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auszuschließen, da der Vorhabenstandort selbst innerhalb dieses Bereiches liegt und das Vorhaben somit zur Stärkung der Staßfurter Einkaufsinnenstadt beiträgt.

In den vorstehenden Umsatzumverteilungsrechnungen wurde das Textilsortiment in seiner maximal möglichen Konfiguration betrachtet. Gemäß den Festsetzungen des B-Plans ist für die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ein Modefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> zulässig. Um dem Betreiber eine gewisse Flexibilität innerhalb des Sortimentes zuzubilligen, können anteilig auf maximal 10 % der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente angeboten werden, die jedoch einen

<sup>67</sup> In Egeln sind neben einem Textildiscounter (KIK) zwei weitere kleinere Fachgeschäfte vorhanden. In Güsten wird das Sortiment von zwei Sonderpostenmärkten, einem sog. Billiganbieter und einem kleinen Fachgeschäft geführt.



Bezug zum dem Kernsortiment haben müssen.<sup>68</sup> Die Verkaufsfläche der Randsortimente darf insgesamt 250 m<sup>2</sup> und je Einzelsortiment 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.<sup>69</sup>

Aus Kenntnis der Sortimentszusammensetzung eines Kress-Modemarktes ist zu konstatieren, dass mögliche Randsortimente i.d.R. keine bzw. nur eine äußerst untergeordnete Rolle spielen. Die Randsortimente, die meist nur Kleinstflächen mit Schuhen, Modeschmuck, (Klein-)Lederwaren, sportiver Bekleidung oder auch Parfums (meist Waren in Ergänzung von Modelabels) umfassen, spielen flächen- und auch umsatzseitig keine wesentliche Rolle und sind dem Kernsortiment deutlich untergeordnet.

Ein prinzipieller Ausschluss dieser Randsortimente ist vor dem Hintergrund von möglichen Kopplungskäufen unrealistisch und nicht zielführend. So wurde in Ableitung der bestehenden Angebotsstrukturen der Staßfurter Innenstadt eine Maximalfläche von 100 m<sup>2</sup> definiert, wobei unterhalb dieser Fläche aus gutachterlicher Sicht keine schädlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zu erwarten sind.

Zur Festlegung dieser Flächengröße wurden die Angebotsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich aufgegriffen, wobei die großformatigen Betriebe des Bodeparks nicht mit einbezogen wurden. Das Angebot in der innerstädtischen Hauptgeschäftslage ist dabei maßgeblich

- durch kleinformatische Betriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 50 bis 250 m<sup>2</sup> und
- durch inhabergeführte Geschäfte (oft in Familienbesitz, d.h. nicht filialisiert)

geprägt. Da sich das Gesamtangebot in gewisser Weise als homogen darstellt, d.h. der Kunde nimmt diesen Bereich als „eine“ komplexe Einkaufslage wahr, bestehen zwischen den einzelnen Betrieben keine gravierenden Konkurrenzbeziehungen. Auf Grund der gegebenen baulichen Strukturen und der bestehenden Betriebe<sup>70</sup> besitzt der ortstypische „Staßfurter Laden“ in der Hauptgeschäftslage eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>.

Die innerstädtischen kleinformatischen Betriebe lösen meist untereinander gewisse Kopplungseffekte aus, die zu einer verstärkten Attraktivität des gesamten Geschäftsbereiches führen. Diese sog. „Staßfurter Läden“ stehen somit i.d.R. untereinander nicht in direkter Konkurrenzbeziehung, sondern können durch ihren Agglomerationsvorteil Kopplungen und Synergieeffekte auslösen. Somit ist bei Eröffnung eines neuen Ladens nicht zwangsweise von einer neuartigen Konkurrenzsituation auszugehen, sondern meist ist eine Neueröffnung als Ergänzung des Bestandsangebots einzustufen.

Grundsätzlich ist zu unterstellen, dass von der vorstehend beschriebenen Betriebsform – auch bei einer Agglomeration von mehreren Betrieben – vor allem auf Grund der geringen Größe<sup>71</sup> keine schädlichen Auswirkungen auf andere Handelsbetriebe zu erwarten sind. Demnach kann auch abgeleitet werden, dass durch mögliche Randsortimente innerhalb des geplanten Modemarkts bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> keine schädlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgelöst werden.

Hierbei ist zu beachten, dass die Gesamtverkaufsfläche des Modefachmarktes unberührt bleibt, d.h. die Erweiterung eines Randsortimentes geht zu Lasten der Textilfläche oder anderer Randsortimentsflächen. Im Fazit sind daher die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von den möglichen Randsortimenten – die sich zudem auf unterschiedliche Warengruppen verteilen – städtebaulich nicht erheblich und werden nicht zu einer Schädigung der traditionellen Hauptgeschäftslage, d.h. der Betriebe in der Steinstraße führen.

68 Als Randsortimente sind solche Waren zu definieren, welche u.a. zu einem spezifischen Kernsortiment hinzutreten, dieses gleichsam ergänzen und durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein.

vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [Urteil 7AD 108/96.NE] vom 22.06.1998.

69 Durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für die Randsortimente wird dem Betreiber eine gewisse Flexibilität zugebilligt, so dass bei einer möglichen Änderung der Sortimentszusammensetzung keine Änderung des B-Plans notwendig ist bzw. keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden muss.

70 Die Verkaufsfläche der insgesamt 18 Geschäfte im zentralen Versorgungsbereich (ohne Bodepark) beträgt ca. 2.060 m<sup>2</sup>, so dass sich eine durchschnittliche Betriebsgröße von 114 m<sup>2</sup> je Geschäft errechnet.

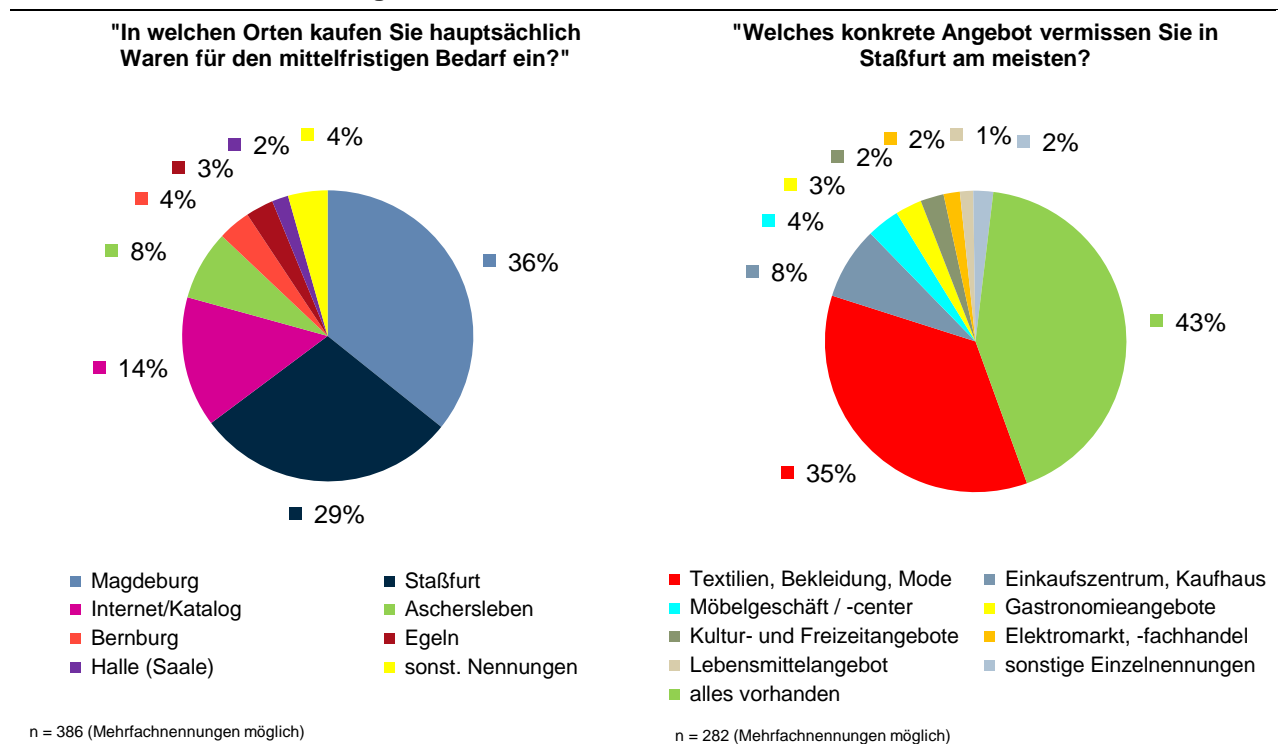
71 Unter Berücksichtigung des laufenden Strukturwandels im deutschen Einzelhandel nimmt ein Einzelhandelsbetrieb mit dieser Verkaufsflächengröße keine strukturprägende Funktion ein.

### 6.4.3. Städtebauliche Auswirkungen auf Bereiche außerhalb des Einzugsgebiets

Eine relevante Wirkung des Ansiedlungsvorhabens auf Bereiche außerhalb des dargestellten Einzugsgebietes wäre zu erwarten, wenn mit der Realisierung des Planvorhabens die bestehenden Angebotsstrukturen auf Grund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Bevölkerung oder die Funktion von zentralen Versorgungsbereichen gefährdet wäre. Eine derartige Beeinträchtigung ist grundsätzlich auszuschließen, da sich der Einzugsbereich des Modefachmarktes lediglich auf den räumlichen Umgriff der Stadt Staßfurt bzw. ihres Verflechtungsbereiches konzentriert (vgl. Karte 6).

Da derzeit Kunden aus Staßfurt und auch aus den Orten im Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Bekleidung zu großen Teilen außerhalb von Staßfurt decken, bestehen verschiedene **Kundenverflechtungen** zu umliegenden Städten. Die Kundenverflechtungen beziehen sich nicht auf einen speziellen Ort, sondern sind hinsichtlich der Zeit- und Wegedistanzen, bestehender Pendlerverflechtungen oder bereits ausgebildeter Einkaufsbeziehungen auf verschiedene Orte im regionalen Umfeld von Staßfurt verteilt. Maßgeblich werden die Kunden jedoch in Magdeburg, Aschersleben und in Bernburg gebunden, was sich auch aus einer durchgeführten Befragung ergeben hat.

**Abbildung 13: Kundenbefragung zum Einkaufsort für Waren des mittelfristigen Bedarfs bzw. zu fehlenden Angeboten**



Quelle: BBE Handelsberatung, Telefonische Haushaltsbefragung in Staßfurt und im Umfeld der Stadt im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im März/April 2014 (n=300 Personen)

Der Kaufkraftabfluss wird nicht nur aus den Ergebnissen der Kundenbefragung, sondern auch aus der berechneten Bindungsquote des Textileinzelhandels in dem betrachteten Einzugsgebiet deutlich, da nur ca. 49 % der relevanten Kaufkraft tatsächlich auch in diesem Bereich gebunden werden. Die abfließende Kaufkraft für Textilien aus Staßfurt ist auf rd. 3,31 Mio. EUR, aus dem gesamten Einzugsgebiet auf aktuell rd. 9,52 Mio. EUR zu quantifizieren (vgl. Tab. 5). Diese Berechnung wird durch die Befragungsergebnisse untermauert, da Textilien als „Fehlbranche“ bei ca. 35 % aller Nennungen mit Abstand am häufigsten erwähnt wurden.

Mit der Ansiedlung des geplanten Modefachmarktes ist von einer Rückholung derzeit abfließender Kaufkraft zu rechnen. Bei der zu erwartenden Umsatzrückholung handelt es sich nicht um überdimensionale Werte, die bspw. auf eine über das Einzugsgebiet hinausgehende Versorgungsfunktion des Planvorhabens oder eine im Verhältnis zur Einwohnerzahl von Staßfurt standortangepasste Verkaufsfläche deuten (vgl. auch Tab. 11).

Dies ergibt sich aus der Tatsache, da durch das Projektvorhaben nur ein **Teil der abfließenden Umsätze** zurückgeholt werden kann. Das verdeutlicht die Gegenüberstellung der Werte der Umsatzrückholung des Modemarktes (rd. 3,45 Mio. EUR, vgl. Tab. 9) im Vergleich zu dem derzeit abfließenden gesamten Nachfragepotenzial aus dem Einzugsgebiet (rd. 9,52 Mio. EUR, vgl. Tab. 5).

Somit wird auch nach der Ansiedlung des Modefachmarktes die branchenspezifische Zentralität in dem Einzugsgebiet deutlich unter 100 liegen, so dass die Kaufkraft für Bekleidung nicht vollständig in Staßfurt bzw. in dem Einzugsgebiet gebunden werden kann. Somit werden auch zukünftig Kaufkraftabflüsse zu umliegenden Handelsstandorten erfolgen. Dies ist anhand der Flächendimensionierung des projektierten Modemarktes bzw. dessen Strahlkraft zu begründen, da auch solch ein großflächiger Markt keine vollständige Umsatzbindung des gesamten lokalen Nachfragepotenzials erzielen kann. Andererseits existieren auch weiterhin Pendler- und Kundenverflechtungen zu umliegenden, meist größeren Städten in der Region, so dass bei Einkaufsfahrten u.a. auch Textilien mit eingekauft werden.<sup>72</sup>

Nachstehend wird die zu **erwartende Zentralität** für Staßfurt bzw. das Einzugsgebiet nach der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens ausgewiesen, die sich aus den Umsatzrückholungen bzw. der verstärkten Eigenbindung der Textilkaufoffkraft vor Ort errechnet.<sup>73</sup>

**Tabelle 12: Prospektive Zentralität der Textilbranche in Staßfurt**

	Marktpotenzial Mio. EUR	realisierte Umsätze Mio. EUR	Zentralität
Staßfurt	10,85	11,38	<b>105</b>
gesamtes Einzugsgebiet	18,74	13,06	<b>70</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Auf Basis der Berechnung ist ersichtlich, dass auch nach der Ansiedlung des Modefachmarktes keine vollständige Bindung der Kaufkraft in dem dargestellten Einzugsbereich möglich ist. Jedoch kann der Staßfurter Textileinzelhandel – per Saldo – einen geringen Kaufkraftzufluss aus seinem Umfeld generieren, was aus der Zentralität von 105 ablesbar ist.

Die Umsätze, die zukünftig durch das Projektvorhaben in Staßfurt gebunden bzw. in die Stadt „zurückgeholt“ werden, gehen naturgemäß umliegenden Standorten außerhalb des dargestellten Einzugsgebietes verloren. In Summe ist von einer **Rückholung von derzeit abfließender Textilkaufoffkraft** von rd. 3,45 Mio. EUR (vgl. Tab. 9) auszugehen. Die Umsatzrückholungen beziehen sich vor allem auf die Städte Magdeburg, Aschersleben und Bernburg; ein gewisser Teil der Erlöse wird auch vom Online-Handel<sup>74</sup> zurückgeholt.

Auf Grund der erzielten Textilumsätze in diesen Städten<sup>75</sup> ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Kaufkraftrückholungen nicht zu einer Schädigung der bestehenden Angebotsstrukturen im Textilhandel führen werden. Da gerade in der Landeshauptstadt Magdeburg ein vollumfängliches und leistungsfähiges

72 Die umliegenden Städte Bernburg und Aschersleben sowie insbesondere die Landeshauptstadt Magdeburg sind – im Gegensatz zu Staßfurt – Einpendlerorte, die eine hohe Arbeitsplatzzentralität besitzen.

73 Die prospektiven Textilumsätze ergeben sich aus den Bestandsumsätzen (vgl. Tab. 5) zuzüglich der Kaufkraftrückholungen (3,45 Mio. EUR) und der Streumsätze (0,39 Mio. EUR).

74 Durch das zukünftig verstärkte Angebot im stationären Handel von Staßfurt werden sich die Bestellungen von Staßfurter Kunden im Online-Handel rückläufig entwickeln.

75 Das gesamtstädtische Einzelhandelsangebot liegt in Magdeburg bei ca. 2,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner. Der Textileinzelhandel dürfte in Magdeburg einen Umsatz von deutlich über 200 Mio. EUR erzielen. Der Textileinzelhandel generiert in Aschersleben einen Umsatz von ca. 26,0 Mio. EUR, in Bernburg ca. 11,0 Mio. EUR (Quelle: Publierte Einzelhandelskonzepte dieser beiden Städte).

Einzelhandelsangebot – insbesondere auch im Textilhandel – vorhanden ist, ist durch die partiellen Umsatzrückholungen nach Staßfurt nicht von schädlichen Auswirkungen auf die hier bestehenden Angebotsstrukturen auszugehen. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt zu sehen, dass nicht nur die Magdeburger Einkaufsinnenstadt, sondern auch verschiedene dezentral liegende Einkaufszentren (bspw. Flora-Park, Börde-Park) oder der außerhalb von Magdeburg befindliche Elbe-Park von diesen Umsatzrückholungen betroffen sind.

Auf Grund der Ausstattung dieser Einkaufsdestinationen mit Textilverkaufsfläche ist zu unterstellen, dass keines der genannten Center bzw. auch nicht die Einkaufsinnenstadt mit wesentlichen Umsatzverlusten zu rechnen hat, da sich diese Umsatzrückholungen auf zahlreiche Betriebe verteilen. Dies ist auch unter dem Blickwinkel zu sehen, dass bereits die Textilverkaufsfläche eines Einkaufscenters oder der Magdeburger Innenstadt deutlich über der Verkaufsfläche des geplanten Modefachmarktes in Staßfurt bzw. der hier geplanten Gesamtverkaufsfläche für Textilien (ca. 6.500 m<sup>2</sup>, vgl. Tab. 11) liegt.

Die Werte der Umsatzrückholung werden für die maßgeblichen Städte Magdeburg, Aschersleben und Bernburg mit einem deutlichen Sicherheitspuffer unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 6) liegen; gemäß einer überschlägigen Berechnung wäre mit einem durchschnittlichen Umsatzverlust von ca. 1 % der Textilumsätze in diesen Städten zu rechnen. Somit lässt sich kein „Anfangsverdacht“ für schädliche Auswirkungen ableiten. Demnach ist grundsätzlich **keine Absiedlung eines strukturprägenden Textilanbieters** im regionalen Umfeld von Staßfurt anzunehmen, zumal meist nur Großfilialisten bzw. großflächige Textilanbieter betroffen sein werden.

Es ist an dieser Stelle nochmals darauf zu verweisen, dass die durch den Modefachmarkt induzierte Kaufkraftrückholung der **legitimen Eigenbindung von Kunden** in Staßfurt und somit einer verstärkten Verbraucherbindung vor Ort dient. Trotz der erweiterten Textilverkaufsfläche ist nicht von einer vollständigen Bindung der Textilkaufoverkraft des Einzugsgebietes in Staßfurt auszugehen (vgl. Tab. 12), so dass weiterhin Versorgungsfahrten zu umliegenden Standorten erfolgen werden.

Das Marktgebiet des projektierten Textilfachmarktes in Staßfurt erstreckt sich sowohl heute als auch zukünftig über den dargestellten Einzugsbereich (vgl. Karte 6). Eine **Ausweitung des Einzugsgebietes** bzw. auch eine höhere Marktdurchdringung sind auszuschließen, da insbesondere das vollumfängliche Bekleidungsangebot in Magdeburg, aber auch in den umliegenden größeren Städten Aschersleben und Bernburg den Marktbereich des Modefachmarktes limitieren.

Gerade für Magdeburg ist zu konstatieren, dass der Betreiber des Staßfurter Textilmarktes Kress hier eine großflächige Filiale betreibt. Diese befindet sich im Börde-Park im südlichen Magdeburger Stadtgebiet und strahlt bezüglich der dezentralen Lage und der optimalen Erreichbarkeit insbesondere auf das nördliche Einzugsgebiet der Stadt Staßfurt bzw. auf die Stadt selbst aus. Somit ist grundsätzlich eine Ausweitung des Einzugsgebietes des Staßfurter Kress-Marktes auszuschließen.

Im **Fazit** der vorstehenden Diskussion ist abzuleiten, dass eine Schädigung der Angebotsstrukturen im regionalen Umfeld von Staßfurt nicht zu erwarten ist. Die Kaufkraftrückholung, die aus der legitimen Eigenbindung der lokalen Verbraucher vor Ort resultiert, wird nicht zu schädlichen Auswirkungen auf den Textileinzelhandel in umliegenden gleich- oder höherrangigen zentralen Orten führen.

Die erhöhte Bindung der örtlichen Kaufkraft bzw. auch die partielle Bindung von Textilkaufoverkraft im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Staßfurt wird durch die Aussagen der Landesplanung unterlegt, da die Mittelzentren gemäß dem Landesentwicklungsplan zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen sowie auch mit hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten beitragen sollen.<sup>76</sup> Demnach wird mit der innerstädtischen Ansiedlung des Modefachmarktes diesem Ziel entsprochen.

---

76 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Begründung zu Z 37.

#### 6.4.4. Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens zum Staßfurter Einzelhandels-/ Zentrenkonzept

Für die Zulässigkeit des Projektvorhabens im Sinne des Staßfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>77</sup> ist die Kompatibilität mit den Aussagen bzw. Zielsetzungen in diesem Konzept zu prüfen. Hierbei wird in einem ersten Schritt abgeglichen, inwieweit das Projektvorhaben mit den **städtebaulichen Zielen des Zentrenkonzeptes** kompatibel ist.

#### Abbildung 14: Städtebauliche Ziele des Staßfurter Zentrenkonzeptes

Städtebauliche Ziele des Staßfurter Zentrenkonzeptes
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt, Stabilisierung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Staßfurt</li> <li>▪ Weiterentwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs und Positionierung als Angebotschwerpunkt für insbesondere zentrenrelevante Sortimente und ergänzende Dienstleistungen</li> <li>▪ Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Staßfurt, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie optimale Erreichbarkeit dieser Versorgungseinrichtungen</li> </ul>

Quelle: BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018), Abb. 27.

Das Projektvorhaben erfüllt die Maßgabe des 1. Punktes, da mit der Ansiedlung eines standortprägenden Modefachmarktes insbesondere ein Ausbau der Versorgungskompetenz im Textilbereich für Staßfurt einhergeht. Diese wichtige Branche ist in Staßfurt derzeit flächenseitig und auch zahlenmäßig deutlich unterrepräsentiert, was sich auch in der niedrigen Zentralität widerspiegelt.

Der Vorhabenstandort ist in dem definierten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verortet, so dass der geplante Modemarkt funktionsgerecht zur Weiterentwicklung dieses Bereiches beiträgt. Durch die Ansiedlung ist von einer deutlichen Aufwertung der Angebotsstrukturen in diesem Bereich auszugehen, so dass auch die Maßgabe des Punktes 2 erfüllt wird.<sup>78</sup>

In dem Zentrenkonzept werden Grundsätze zur **räumlichen Entwicklung des Staßfurter Einzelhandels** formuliert. Für das Projektvorhaben, das ausschließlich zentrenrelevante Sortimente im Sinne der sog. Staßfurter Sortimentsliste<sup>79</sup> führt, ist der Punkt 1 relevant.

#### Abbildung 15: Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Staßfurt (Punkt 1)

##### 1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Quelle: BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018), Abb. 27.

Der Standort des geplanten Modefachmarktes befindet sich im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 4), so dass die Maßgabe zur räumlichen Verortung von Handelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt eingehalten wird. Der Standort ist zudem als Potenzialfläche für eine Bebauung mit Einzelhandel ausgewiesen.

Im **Fazit** der vorstehenden Prüfung ergibt sich, dass sich das Projektvorhaben in die städtebaulichen Zielstellungen des Zentrenkonzeptes einordnet und auch dem räumlichen Ansiedlungsgrundsatz für zentrenrelevante Sortimente entspricht.

In Bezug auf die in dem Einzelhandelskonzept für Bekleidung ausgewiesene **zusätzliche Verkaufsfläche** besteht eine Abweichung zu dem Planvorhaben, da für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025 eine

<sup>77</sup> vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018).

<sup>78</sup> Der Punkt 3 stellt lediglich auf die Nahversorgung mit Lebensmitteln ab und ist für das Vorhaben nicht relevant.

<sup>79</sup> vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018), Tab. 20.



zusätzliche Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> ausgewiesen wurde.<sup>80</sup> Hierbei handelt es sich um eine rechnerisch ermittelte Größe, die unter Zugrundelegung einer Zielzentralität (130) für das Jahr 2025 berechnet wurde. Diese Verkaufsfläche ergibt sich aus dem Delta der für das Jahr 2025 zu erwartenden Textilkauflkraft, wobei dieser Nachfrage die aktuellen Textilumsätze gegenübergestellt wurden. Zum Zeitpunkt 2025 werden die Textilumsätze – wie bereits auch heute (vgl. Tab. 5) – deutlich unterhalb der zu erwartenden Nachfrage liegen, so dass bei einem gleichbleibenden Angebot auch weiterhin ein großer Teil der Nachfrage in andere Städte im Umfeld von Staßfurt oder zum Online-Handel abfließen würden.

In der Modellrechnung wurde angenommen, dass Staßfurt eine idealtypische Zentralität von 130 einnehmen sollte. In Folge wurden die zusätzlich zu bindenden Umsätze durch die durchschnittliche Raumleistung des Textilhandels dividiert, so dass sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> zu dem genannten Zeitpunkt 2025 errechnet hatte.

Führt man diese Berechnung zum heutigen Zeitpunkt durch, so sind folgende veränderte Ausgangsparameter zu beachten: Die Textilkauflkraft beträgt in Staßfurt aktuell ca. 10,85 Mio. EUR (vgl. Tab. 5). Zu dem im Einzelhandelskonzept festgelegten Planungszeitpunkt 2025 wird diese Nachfrage auf ca. 9,34 Mio. EUR abschmelzen. Legt man die Ziel-Zentralität von 130 bei dem derzeitigen Nachfragepotenzial von 10,85 Mio. EUR zugrunde, ergibt sich ein aktueller Flächenmehrbedarf von ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

Bei der vorstehenden Berechnung der bis zum Jahr 2025 notwendigen Verkaufsfläche wurde in dem Einzelhandelskonzept eine ortsübliche Raumleistung von 2,5 TEUR/m<sup>2</sup> unterstellt. Da der projektierte Textilfachmarkt jedoch auf Grund seines Betriebstyps eine geringere Raumleistung (1,8 TEUR/m<sup>2</sup>, vgl. Tab. 8) und somit einen niedrigeren Gesamtumsatz erreicht, kann durch diesen Betrieb die Ziel-Zentralität von 130 im Jahr 2025 nicht erreicht werden. Somit wäre auch in dem Jahr 2025 noch ein gewisser Flächenbedarf vorhanden, der jedoch nur eine geringe Dimension einnimmt.

**Tabelle 13: Prospektive Zentralität der Textilbranche in Staßfurt im Jahr 2025**

	Marktpotenzial 2025	realisierte Umsätze	Zentralität
	Mio. EUR	Mio. EUR	
Staßfurt	9,34	11,38 <sup>81</sup>	<b>122</b>

Quelle: BBE Handelsberatung

Zusammenfassend wird aus der vorstehenden Darstellung deutlich, dass der bestehende Staßfurter Textilhandel und der geplante Textilfachmarkt im Jahr 2025 die geplante Ziel-Zentralität von 130 modelltheoretisch nicht vollständig erreichen können. Daraus leitet sich ab, dass der geplante Modefachmarkt bzw. ebenfalls die bereits vorhandenen Textilverkaufsflächen auch zum Zeitpunkt 2025 rentabel betrieben werden können und eine verstärkte Bindung von Kaufkraft von außerhalb des Einzugsgebietes zur wirtschaftlichen Auslastung der Flächen nicht notwendig ist.

<sup>80</sup> vgl. BBE Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (März 2018), Tab. 17.

<sup>81</sup> Die Umsätze des Staßfurter Textileinzelhandels (nach Ansiedlung des Textilfachmarktes) errechnen sich aus den Ist-Umsätzen (7,54 Mio. EUR, vgl. Tab. 3) zuzüglich der zu erwartenden Umsatzrückholungen (3,45 Mio. EUR) und der Streuumsätze (0,39 Mio. EUR, vgl. Tab. 9) des geplanten Modefachmarktes.

#### 6.4.5. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens

Für das Projektvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung für ein **Sondergebiet Einzelhandel** nach § 11 Abs. 2 BauNVO geplant. Bei einer Sondergebietsausweisung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Dabei sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, die im Rahmen öffentlicher Planungen zu berücksichtigen sind, d.h. diese können nicht abgewogen werden. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.<sup>82</sup>

Die Ziele sind im **Landesentwicklungsplan 2010** des Landes Sachsen-Anhalt<sup>83</sup> verbindlich geregelt. Nachfolgend wird die Kompatibilität des Vorhabens mit den relevanten Maßgaben der Landesplanung geprüft.

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

Die Stadt Staßfurt wird gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum eingestuft.<sup>84</sup> Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt grundsätzlich zulässig.

Die mittelzentrale Funktion der zentralen Orte beschränkt sich gemäß der Festlegung im relevanten Regionalplan auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der jeweiligen Stadt.<sup>85</sup> Dieser Bereich wurde durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten der Planungsregion räumlich abgegrenzt. Auf Grund der kartographischen Darstellung im Entwurf des Regionalplans Magdeburg ist festzuhalten, dass der Projektstandort Neumarkt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes liegt.<sup>86</sup>

Demnach wird auf Grund der ausgewiesenen mittelzentralen Funktion von Staßfurt und der Abgrenzung des zentralen Ortes das im LEP-LSA formulierte Konzentrationsgebot eingehalten.

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

Der Kerneinzugsbereich des geplanten Modefachmarktes umfasst die Stadt Staßfurt und umliegende Orte, die innerhalb des Verflechtungsbereiches von Staßfurt liegen. Eine Ausstrahlung des Vorhabens auf gleich- oder höherrangige zentrale Orte ist auszuschließen, da insbesondere die umliegenden Mittelzentren Aschersleben und Bernburg über ein gut strukturiertes Einzelhandelsangebot – auch im Textilbereich – verfügen. Demnach sind Kaufkraftzuflüsse aus diesen Städten nach Staßfurt nicht realistisch. Dies trifft auch für die Landeshauptstadt Magdeburg zu, deren vollumfängliches Einzelhandelsangebot keine Kaufkraftabflüsse nach Staßfurt zulässt.

Eine Überschreitung bzw. Ausweitung des Einzugsgebietes des geplanten Modefachmarktes ist heute und auch zukünftig nicht realistisch. Dies leitet sich aus der Standortqualität des Planstandortes (städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Staßfurter Innenstadt), den steigenden Erreichbarkeitsdistanzen von außerhalb des Einzugsgebiets und aus dem bestehenden Wettbewerb im regionalen Umfeld von Staßfurt ab. Demnach wird das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die geplante Ansiedlung des großflächigen Modefachmarktes nicht beeinträchtigt, so dass das im LEP-LSA beschriebene Kongruenzgebot nicht verletzt wird.

<sup>82</sup> vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG.

<sup>83</sup> Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Pkt. 2.3.

<sup>84</sup> Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Z 37.

<sup>85</sup> vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (1. Entwurf), Z 22.

<sup>86</sup> vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Das Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg (29.10.2015), Festlegungskarte 2.1.17.

**Ziel 48: „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte**

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,**
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,**
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,**
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,**
- 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“**

zu 1:

Wie vorstehend erläutert, orientiert sich der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Vorhabens an dem Verflechtungsbereich von Staßfurt, wobei auch zukünftig eine Ausweitung des Einzugsgebietes nicht realistisch ist.

zu 2:

Der Planstandort auf dem Neumarkt befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Dies ist abzuleiten, da der Standort

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist und sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage befindet,
- über hohe Bevölkerungsanteile im Nahbereich verfügt und aus der Staßfurter Kernstadt fußläufig zu erreichen ist und
- innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt und somit funktionsgerecht in das Einzelhandelsgefüge der Stadt Staßfurt eingebunden ist.

zu 3:

Von dem Projektvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten. Im Gegenteil wird mit der Ansiedlung des Modemarktes eine Erhöhung der Angebotsvielfalt in der Staßfurter Innenstadt einhergehen und somit die wohnortnahe Versorgung der Staßfurter Bevölkerung gestärkt.

Durch das Hinzutreten des Modefachmarktes wird eine quantitative und auch qualitative Angebotslücke im Staßfurter Textilhandel geschlossen, da derzeit ein großer Teil der Kaufkraft in umliegende Städte und zum Online-Handel abfließt.

zu 4:

Der Projektstandort besitzt keinen direkten ÖPNV-Anschluss, im näheren Umfeld des Neumarktes sind jedoch verschiedene Haltepunkte des lokalen Busverkehrs vorhanden. Zudem ist der Staßfurter Bahnhof – der als zentraler Umsteigepunkt auf den Busverkehr fungiert – in einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m erreichbar.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes erfolgt über einen straßenbegleitenden Fußweg entlang der Lehrter Straße, so dass eine direkte Erreichbarkeit der Hauptgeschäftslage Steinstraße möglich ist. Ferner ist der Zugang über den bestehenden Bodepark möglich, der funktional an die Hauptgeschäftslage angebunden ist.

Der straßenbegleitende Fußweg an der Lehrter Straße ist als kombinierter Fuß-/ Fahrradweg ausgebaut, so dass eine barrierefreie Erreichbarkeit mit dem Fahrrad möglich ist. Des Weiteren besteht eine direkte Anbindung an den nördlich des Neumarktes verlaufenden Europaradweg, der das Projektgrundstück tangiert.

zu 5:

Durch den auftretenden Kunden- und Logistikverkehr werden keine unverträglichen Belastungen hervorgerufen. Hierzu ist auch auf die zentrale Lage in der Staßfurter Kernstadt zu verweisen, so dass ein großer Teil der lokalen Einwohner diesen innerstädtischen Standort auch fußläufig erreichen kann.

Die folgenden **Ziele 49 und 50** treffen für das Projektvorhaben nicht zu. Hier werden Aussagen zur Erweiterung und zur Nutzungsänderung bestehender Sondergebiete getroffen, die im vorliegenden Fall nicht relevant sind, da es sich um eine Neuausweisung eines Sondergebietes handelt.

Das **Ziel 51** ist für das Projektvorhaben ebenfalls nicht relevant, da an dem Standort lediglich der Textilfachmarkt angesiedelt wird. Im vorliegenden Fall ist die Unterbringung des Projektvorhabens in einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO geplant, wobei planungsrechtlich keine weiteren Handelsbetriebe zulässig sind.

Im **Fazit** ist für das Planvorhaben eine Kompatibilität mit den Zielen des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gegeben. Das Vorhaben hält die im Landesentwicklungsplan relevanten Zielvorgaben (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) uneingeschränkt ein.

## 7. Zusammenfassung

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Ansiedlung eines Modefachmarktes in Staßfurt resultieren, zusammengefasst.

- Die Stadtverwaltung Staßfurt möchte an dem innerstädtischen Standort Neumarkt die bauplanungsrechtlichen Ansiedlungsvoraussetzungen für einen großflächigen **Modefachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> schaffen. Für das Vorhabenareal wird ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Der **Projektstandort** am Neumarkt befindet sich im Stadtteil Mitte und liegt in der Staßfurter Innenstadt in Randlage zur Hauptgeschäftszone (Steinstraße). Der Standort ist gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich zugehörig. Aktuell unterliegt der Neumarkt keiner qualifizierten Nutzung, sondern dient als öffentlicher Parkplatz und temporär auch als Veranstaltungsplatz. Mit der avisierten Bebauung geht somit eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches einher.
- Der Staßfurter Einzelhandel nutzt aktuell eine Verkaufsfläche von ca. 50.900 m<sup>2</sup>, was einer einwohnerbezogenen **Verkausflächendichte** von ca. 1,9 m<sup>2</sup> je Einwohner entspricht. Der Handel in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich nimmt einen Flächenanteil von lediglich rd. 10 % ein; hierdurch wird die geringe Versorgungsbedeutung der Einkaufsinnenstadt deutlich.
- Der gesamte Staßfurter Kernstadtbereich ist durch eine **städtebauliche Vorschädigung** geprägt, die aus der historisch gewachsenen Dreiteilung des Zentrums bzw. aus bestehenden innerörtlichen Zäsuren resultiert und eine Aufspaltung des Einzelhandels bedingt hat. Als zukünftiger Hauptgeschäftsbereich wurde im Einzelhandelskonzept das Zentrum im Stadtteil Mitte definiert, wobei mit der geplanten Ansiedlung eine Aufwertung und ein Bedeutungsgewinn der Innenstadt erreicht werden sollen. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens wird der Anteil des Innenstadthandels an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf ca. 14 % ansteigen.
- Das aktuelle **Textilangebot** wird in Staßfurt auf rd. 4.000 m<sup>2</sup> durch die beiden Betriebstypen Textilfachmarkt und Textilfachgeschäft dargestellt, wobei mit nur 17 Betrieben eine eingeschränkte Auswahlvielfalt besteht. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl errechnet sich eine Verkaufsflächendichte von lediglich rd. 0,15 m<sup>2</sup> Textilverkaufsfläche je Einwohner, wobei der Textilhandel nur 8 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnimmt. Das Angebot der Textilhändler wird durch vereinzelte Anbieter arrondiert, die auf knapp 400 m<sup>2</sup> modische Artikel im Randsortiment führen.
- Das gering ausgeprägte flächenseitige und auch zahlenmäßige Angebot spiegelt sich in der **Zentralität** des Staßfurter Textilhandels wider, da die Umsatz-Kaufkraft-Relation lediglich bei 69 % liegt und somit (per Saldo) fast ein Drittel der lokalen Kaufkraft abfließt.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** des geplanten Modefachmarktes erstreckt sich über das Staßfurter Stadtgebiet und umfasst auch umliegende Orte, die im Verflechtungsbereich der Stadt liegen. In dem Einzugsgebiet wohnen ca. 45.500 Personen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Bekleidung von rd. 18,7 Mio. EUR verfügen.
- Der projektierte Modemarkt wird in seinem Einzugsgebiet einen **Marktanteil** von durchschnittlich ca. 21 % erzielen. Somit deckt der Betrieb nur anteilig die Nachfrage ab und kann keine marktherrschende Stellung einnehmen, wenngleich der Anbieter in Bezug auf seine Marktdurchdringung als lokaler Marktführer fungieren wird. Es verbleiben jedoch auch nach der Ansiedlung des Modefachmarktes in dem gesamten Einzugsgebiet offene Nachfragepotenziale, die von anderen Textilhändlern gebunden werden können.
- Der Umsatz des geplanten Modemarktes wird u.a aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Textilanbietern in Staßfurt bzw. in den Orten im Einzugsgebiet rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle im Einzugsgebiet befindlichen Anbieter bei durchschnittlich



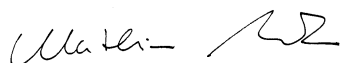
rd. 6 % und erreichen auch einzelbetrieblich für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt. Auf Grund der Höhe der Umsatzverluste ist keine Abschmelzung des bestehenden Angebots zu prognostizieren.

- Derzeit decken Kunden aus Staßfurt und insbesondere aus dem Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Bekleidung zum großen Teil in anderen Orten im regionalen Umfeld von Staßfurt, insbesondere in Magdeburg, Aschersleben oder Bernburg oder nutzen verstärkt den Online-Handel. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund der zu erwartenden Attraktivität des Modefachmarktes verstärkt ihre Nachfrage in Staßfurt decken, so dass mit einer **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft** zu rechnen ist. Die Umsätze, die umliegenden Standorten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich der breiten räumlichen Streuung und der – im Verhältnis zu den jeweiligen lokalen Textilumsätzen – geringen Höhe nicht zu einer Abschmelzung von Textileinzelhändlern im Umfeld von Staßfurt führen. Eine Schädigung, vor allem der umliegenden gleich- bzw. auch höherzentralen Städte ist auszuschließen, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region nicht beeinträchtigt wird. Grundsätzlich handelt es sich bei der Konsumenten- bzw. Umsatzrückholung um eine legitime Eigenbindung des lokalen Nachfragepotenzials in Staßfurt, so dass hier die wohnortnahe Versorgung gestärkt wird.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Staßfurt oder bestehender Textilgeschäfte in wohnsiedlungsintegrierten Lagen ist auf Basis der durchgeführten Analyse nicht zu erwarten. Ebenso werden keine negativen Auswirkungen auf umliegende Orte im Einzugsgebiet eintreten.
- Das Projektvorhaben ist mit dem Staßfurter **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** kompatibel. Der Modemarkt dient auf Grund seiner Lage innerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches dem Ausbau der Versorgungskompetenz der Staßfurter Einkaufsinnenstadt, insbesondere im derzeit unterrepräsentierten Textilbereich. Gleichzeitig geht mit der Umsetzung des Vorhabens eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Staßfurt einher.
- Für das Planvorhaben besteht eine Kompatibilität mit den relevanten **Zielen der Landesplanung** (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot).

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens.

**BBE Handelsberatung GmbH**



i.V. Dipl.-oec. Mathias Vlcek  
Projektleitung



i.V. Dipl.-Geogr. Eva Hauke

Erfurt, 3. Mai 2018