

Auswirkungsanalyse

Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)

Auftraggeber:

PZ Marktbau Gräfenhainichen GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

Gesamtleitung:

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

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 Ausarbeitungen 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 · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Ausgangssituation / Projektdaten | 3 |
| 2. Standortrahmendaten Jessen (Elster) | 5 |
| 3. Einzelhandelsanalyse Jessen (Elster) | 8 |
| 3.1. Einzelhandelsbestand, Sortimentsstruktur und räumliche Verteilung | 8 |
| 3.2. Zentrale Versorgungsbereiche | 12 |
| 4. Mikrostandort | 14 |
| 5. Markt-/ Wettbewerbsanalyse | 16 |
| 5.1. Einzugsgebiet | 16 |
| 5.2. Marktpotenzial | 19 |
| 5.3. Angebot | 20 |
| 5.3.1. Überblick | 20 |
| 5.3.2. Lebensmittel..... | 21 |
| 5.3.3. Drogeriewaren..... | 23 |
| 5.3.4. Angebotsnetz | 24 |
| 6. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens | 25 |
| 6.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen..... | 25 |
| 6.2. Umsatzprognose..... | 27 |
| 6.2.1. Lebensmittelmarkt..... | 27 |
| 6.2.2. Drogeriemarkt | 30 |
| 6.3. Umsatzherkunft..... | 32 |
| 6.4. Wirkungsprognose..... | 34 |
| 6.4.1. Methodische Vorgehensweise | 34 |
| 6.4.2. Städtebauliche Auswirkungen im Einzugsgebiet | 35 |
| 6.4.3. Städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebiets | 42 |
| 6.4.4. Städtebauliche Auswirkungen bei Wiederbelegung des REWE-/ Rossmann-Marktes | 43 |
| 7. Zusammenfassung..... | 45 |

1. Ausgangssituation / Projektdaten

Die Handelsketten **REWE** und **Rossmann** betreiben bereits langjährig in Jessen einen Lebensmittel- bzw. einen Drogeriemarkt. Auf Grund der unbefriedigenden Flächenkonstellation beider Filialen planen die Betreiber jeweils die Verlagerung ihres Bestandsmarktes; als Potenzialstandort steht im nordwestlichen Kernstadtbereich eine Fläche an der Rehainer Straße zur Verfügung. Die Potenzialfläche ist derzeit unbebaut, das Umfeld des Vorhabenareals ist durch Gewerbenutzungen geprägt.

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück Rehainer Straße in Jessen (Elster)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Die Flächenerweiterung der beiden Märkte zielt insbesondere auf eine Ertüchtigung der Filialen und eine **langfristige Standortsicherung** ab, um so die Wettbewerbsfähigkeit dieser Betriebe in Jessen dauerhaft zu erhalten. Insgesamt reagiert das avisierte Vorhaben auf die aktuellen Markterfordernisse im Lebensmittel- bzw. im Drogeriewarenhandel.

Die beiden Märkte sollen im **Standortverbund** an der Rehainer Straße entwickelt werden. Die Verkaufsfläche des neu aufgestellten REWE-Marktes liegt bei ca. 2.000 m² und überschreitet somit die Schwelle zur Großflächigkeit¹; Rossmann strebt für seinen Drogeriemarkt ein flächenseitiges Layout von ca. 700 m² an. Mit Blick auf die Bestandsmärkte errechnet sich ein summierter Flächenaufwuchs von ca. 970 m².

Tabelle 1: Flächenprogramm von REWE/Rossmann (IST/PLAN) in Jessen (Elster)

| | IST-Fläche m ² | PLAN-Fläche m ² | Veränderung m ² |
|---------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| REWE | 1.220 | 2.000 | +780 |
| Rossmann | 510 | 700 | +190 |
| Gesamt | 1.730 | 2.700 | +970 |

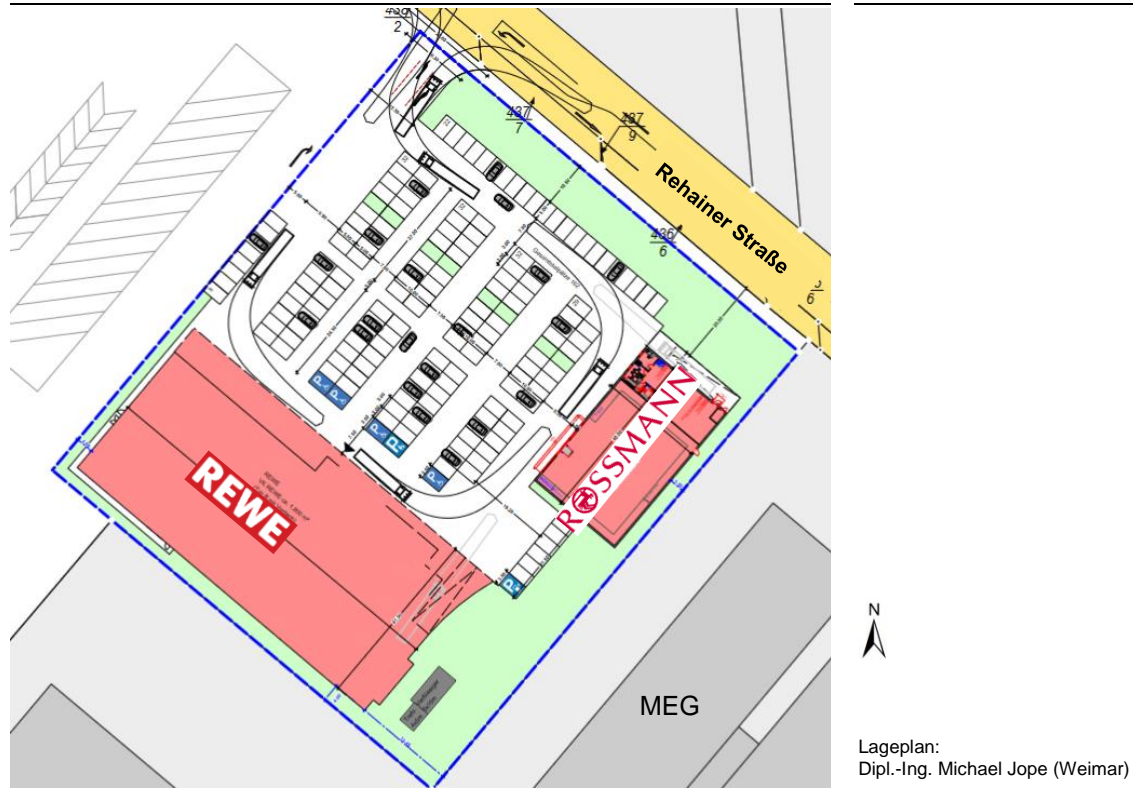
PZ Marktbau Gräfenhainichen GmbH

Mögliche Aussagen zu den Bestandsobjekten von REWE in der Alten Schweinitzer Straße bzw. von Rossmann in der Rosa-Luxemburg-Straße hinsichtlich der **Nachnutzung** können nicht getroffen werden, da es sich bei beiden Märkten um Mietobjekte handelt. Demnach bestehen seitens der beiden Handelsketten nach Ablauf der Mietzeit keine Möglichkeiten der Einflussnahme auf potenzielle Nachmieter. Mit Blick auf die Flächengrößen und die Standortqualität erscheint eine Nachvermietung an Betreiber mit einem entsprechenden Flächenbedarf realistisch.

¹ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005.

Nachstehender objektbezogener **Lageplan** stellt den Planstandort der beiden Märkte an der Rehainer Straße im räumlichen Kontext dar.

Abbildung 2: Lageplan des neu positionierten REWE-/ Rossmann-Marktes in der Rehainer Straße



Die projektrelevante Liegenschaft befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, der das Gebiet als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausweist. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Projektvorhabens steht daher eine **Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans²** im Raum, ebenso muss eine Anpassung des Flächennutzungsplans³ erfolgen. Für das Vorhabenareal ist eine Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant.

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplanverfahrens wird eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen des Projektvorhabens benötigt. In dem nachfolgenden Gutachten ist aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf

- die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche⁴

in Jessen oder in umliegenden Gemeinden im Sinne von **§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** anzunehmen sind. Ferner dient das Gutachten mit seinen Aussagen zum Einzugsgebiet, zur Lagequalität des Planstandortes und den zu erwartenden Auswirkungen als Grundlage für eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung (im LEP Sachsen-Anhalt formuliert) in dem durchzuführenden Bebauungsplanverfahren.

Nachstehend werden die Ergebnisse einer entsprechenden Untersuchung, die im April/Mai 2022 durchgeführt wurde, dargestellt und beschrieben.

2 Es liegt ein Antrag des Vorhabenträgers zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ vor. Eine Teilfläche des Gewerbegebietes soll für die Errichtung von großflächigem Einzelhandel vorbereitet werden. In der Sitzung des Jessener Stadtrates am 30.11.2021 wurde der Antrag mit Beschluss Nr. 37/2021 angenommen.
 3 Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die Einleitung des Planverfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jessen (Elster) nach § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2022 (Beschluss 01/2022) beschlossen.
 4 Die Stadt Jessen (Elster) besitzt kein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept. Somit werden faktische zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer Vorortanalyse identifiziert.

2. Standortrahmendaten Jessen (Elster)

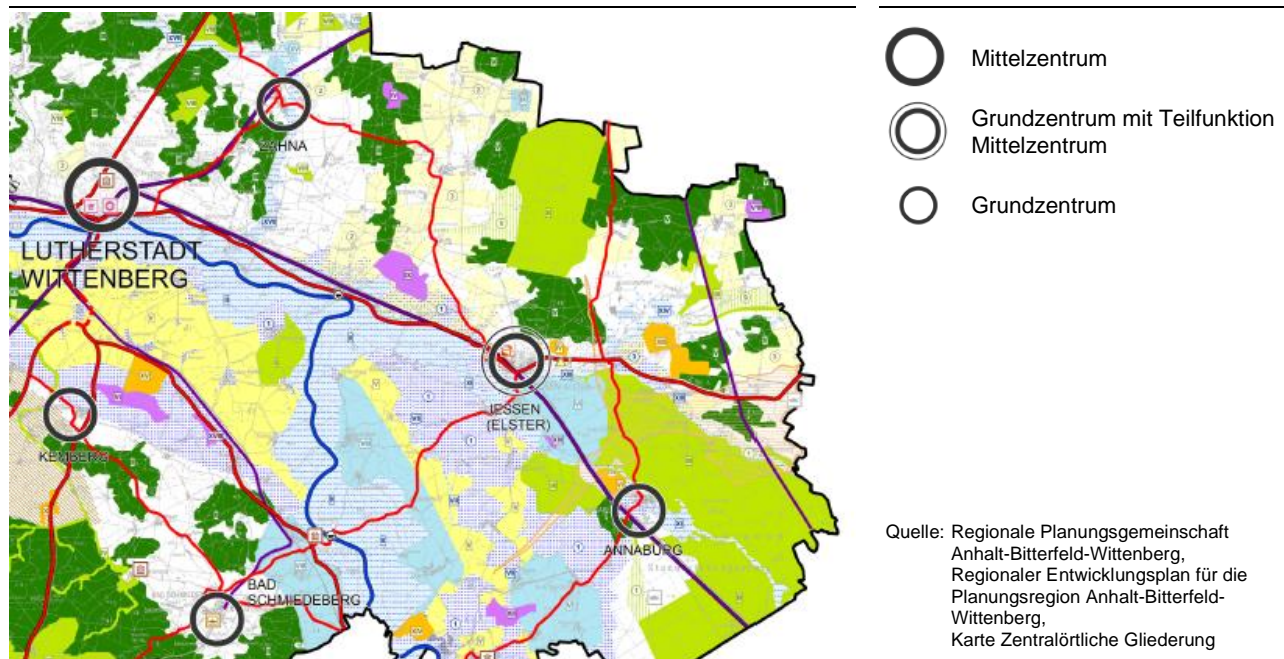
Die Stadt Jessen (ca. 14.100 Ew.) ist hinsichtlich ihrer **geographischen Lage** im östlichen Bereich von Sachsen-Anhalt und hier im Landkreis Wittenberg verortet. Jessen ist in Randlage des benannten Landkreises lokalisiert; die nördliche und die östliche Gemarkungsgrenze der Stadt stellt gleichzeitig die Landesgrenze zu Brandenburg dar.

Im direkten Umfeld von Jessen sind überwiegend kleinere Gemeinden situiert, so dass sich Jessen in einem **ländlich geprägten Umland** befindet. Westlich von Jessen liegt die Kreisstadt Wittenberg (ca. 45.400 Ew.); nördlich sind mit dem brandenburgischen Jüterbog (ca. 12.400 Ew.) und südöstlich mit Herzberg/Elster (ca. 8.700 Ew.) vergleichbare Städte lokalisiert.

Jessen zählt mit zu den flächengrößten Städten in Deutschland. Die **Siedlungsstruktur** setzt sich aus einer weitgehend zusammenhängenden Kernstadt und aus 44 weiteren dezentralen Ortsteilen zusammen; der Siedlungsschwerpunkt (ca. 6.300 Personen) befindet sich in dem namensgebenden Kernort. Größere Ortsteile sind Holzdorf (rd. 1.150 Ew.) und Schweinitz (ca. 1.050 Ew.); alle restlichen Ortsteile weisen eine Einwohnerzahl von – meist deutlich – unter 1.000 Personen aus.⁵

Die Stadt Jessen wird im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt⁶ als **Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums** ausgewiesen. Grundzentren sollen gemäß den landesplanerischen Vorgaben⁷ als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen gesichert und entwickelt werden. Ferner haben Grundzentren den Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung auch für Orte in ihrem Verflechtungsbereich zu erfüllen. Jessen weist neben grundzentralen Ausstattungsmerkmalen darüber hinaus mittelzentrale Einrichtungen und Funktionen auf.

Karte 1: Raumstruktur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Ausschnitt)



5 Quelle: Homepage der Stadt Jessen, abgerufen am 29.04.2022.

6 vgl. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Ziel 38.

Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, Räumliche Abgrenzung der Grundzentren – Beikarte B 1.

7 vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Landesentwicklungsplan 2010, Z 35.

Die überörtliche **verkehrliche Erreichbarkeit** von Jessen wird über die Bundesstraße B187 hergestellt, die als leistungsfähiger Verbindungsweg in die Kreisstadt Wittenberg sowie in das östlich liegende Land Brandenburg fungiert; die Trassierung der B187 führt in Ost-West-Richtung durch die zentrale Kernstadt. Weiterhin laufen Landes- und Kreisstraßen in der Kernstadt zusammen, so dass die Stadt durch eine gute Erreichbarkeit sowohl aus den zahlreichen dezentralen Ortsteilen als auch aus angrenzenden Orten geprägt ist. Im Fazit ist Jessen in Ermangelung einer direkten Autobahnanbindung⁸ durch eine eingeschränkte überregionale Erreichbarkeit geprägt, jedoch gut mit den umliegenden Orten der Region vernetzt.

Jessen ist an das **Schienennetz** der Deutschen Bahn angeschlossen und liegt an der Regionalbahnstrecke Wittenberg – Falkenberg (Elster). Der Bahnhof ist im zentralen Kernstadtbereich verortet.

Die Erschließung des Stadtgebietes durch den **ÖPNV** wird in Jessen von Regionalbussen der Vetter Verkehrsbetriebe übernommen, die einen ausgedünnten Linienbetrieb anbieten. Die Regionalbusse fahren verschiedene Haltestellen innerhalb der Kernstadt sowie in peripheren Ortsteilen an und gewährleisten darüber hinaus die Erreichbarkeit zu umliegenden Orten. Der zentrale Bushalteplatz ist am Bahnhofsvorplatz eingerichtet.

Jessen ist mit rd. 14.100 Einwohnern nach der Kreisstadt Wittenberg (rd. 45.400 Ew.) die zweitgrößte Stadt im Landkreis Wittenberg. Die **Bevölkerung** von Jessen ist in den letzten knapp zehn Jahren um -4,9 % gesunken, der Einwohnerrückgang fiel im Vergleich zum Mittel des Landkreises Wittenberg (-8,5 %) und zum Landesdurchschnitt (-6,1 %) niedriger aus.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Jessen (Elster) im Vergleich

| | Einwohner | | Veränderung | Einwohner | | Veränderung |
|----------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-------|-------------|
| | 12/2011 | 06/2021 | | 2031 | | |
| | abs. | abs. | % | abs. | % | |
| Jessen (Elster) | 14.784 | 14.066 | -4,9 | 12.353 | -12,2 | |
| Landkreis Wittenberg | 135.395 | 123.859 | -8,5 | 110.897 | -10,5 | |
| Sachsen-Anhalt | 2.313.280 | 2.172.579 | -6,1 | 1.977.193 | -9,0 | |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung 12.2011/06.2021; 7. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Mit Blick auf die demographische Entwicklung wird sich in Zukunft die Bevölkerungszahl von Jessen weiter rückläufig entwickeln. Auf Basis von Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts soll die **Einwohnerzahl** in der nächsten Dekade auf ca. 12.400 Personen (-12,2 %) absinken. Der prognostizierte Rückgang wird im Vergleich zur Entwicklung im Landkreis Wittenberg (-10,5 %) und zum Landestrend in Sachsen-Anhalt (-9,0 %) geringfügig höher ausfallen.

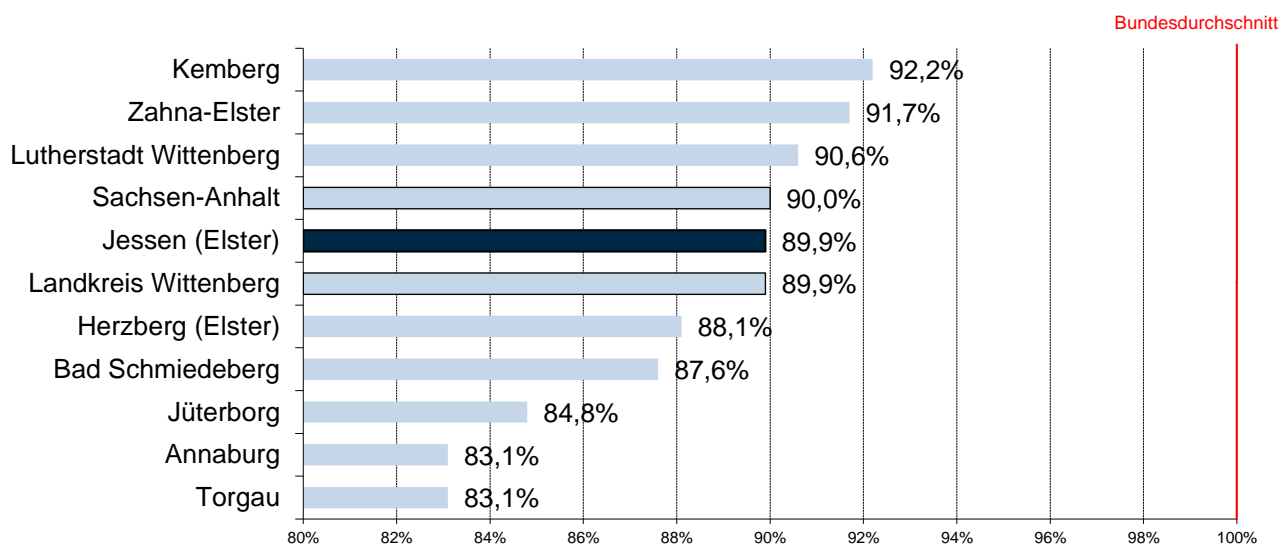
Für den Handel stellt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** einen wichtigen Faktor dar, der durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt wird. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe einer Stadt bzw. einer Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug einzelhandelsfremder Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorge, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen, Gastronomie) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel verfügbar ist.

Im nationalen Vergleich weist Jessen – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine niedrige einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf, die mit 89,9 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0 %) rangiert. Folglich steht dem lokalen Einzelhandel in Jessen ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung.

⁸ Die Autobahn A9 (Anschlussstelle Coswig) ist in westlicher Richtung ca. 40 km von Jessen entfernt.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex von Jessen fällt dagegen im regionalen Vergleich durchschnittlich aus, da die lokale Kaufkraft sowohl im Rahmen Durchschnittswerts des Landkreises Wittenberg (89,9 %) als auch des Landes Sachsen-Anhalt (90,0 %) liegt.

Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021

Die **Pendler** können ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem Pendlersaldo von -327 Personen⁹ besitzt Jessen weniger Ein- als Auspendler, so dass auf Grund der negativen Arbeitsplatzzentralität keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten sind.

9 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2021.

3. Einzelhandelsanalyse Jessen (Elster)

3.1. Einzelhandelsbestand, Sortimentsstruktur und räumliche Verteilung

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden im April 2022 alle Handelsbetriebe und deren Verkaufsflächen in Jessen aufgenommen und gemäß ihrem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet. Das **flächenseitige Angebot** der 84 lokalen Handelsbetriebe beläuft sich auf rd. 27.800 m², was einer Verkaufsflächendichte von 2,0 m² je Einwohner entspricht.

Tabelle 3: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Jessen (Elster)

| | Verkaufsfläche m ² | Betriebe abs. | Ø Betriebsgröße m ² /Betrieb | Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner |
|-----------------|----------------------------------|------------------|--|--|
| Jessen (Elster) | 27.810 | 84 | ~330 | 2,0 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung, April 2022

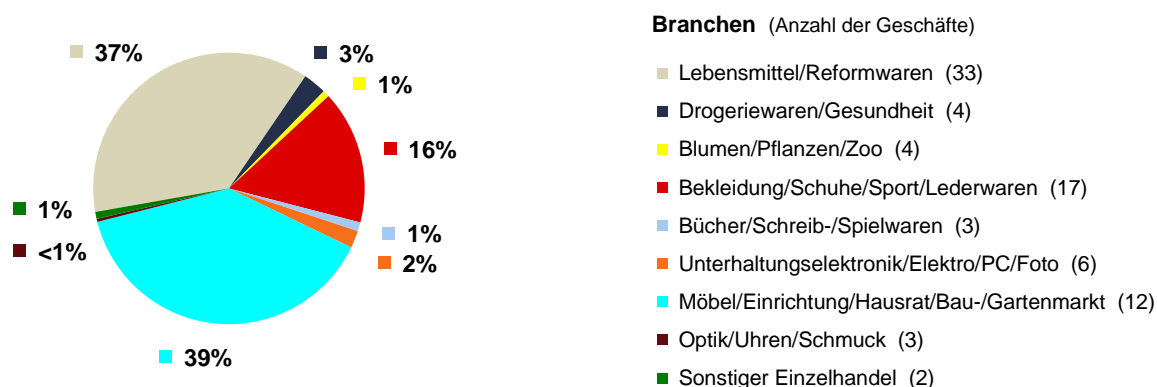
Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung befindet sich – unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung – oberhalb des bundesdeutschen Ausstattungswertes von rd. 1,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner, wobei zentrale Orte meist eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächendichte aufweisen. Diese Orte übernehmen auch eine Versorgungsfunktion für ihren umliegenden Raum und halten somit i.d.R. höhere Flächenangebote vor. Mit Blick auf die Ausweisung von Jessen als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen zeigt sich somit eine angemessene Flächenausstattung.

Die Verkaufsfläche in Jessen ist in den letzten Jahren annähernd konstant geblieben, da im IHK-Handelsatlas 2017 eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 26.400 m² ausgewiesen wurde.¹⁰ Demnach ist für Jessen ein stabiles bzw. leicht gewachsenes Handelsangebot zu konstatieren.

Die lokale **Verkaufsflächenstruktur** wird durch die Einrichtungsbranche (u.a. Bau-/ Gartenmarktartikel, Hausrat/Haushaltswaren) geprägt, die auf Grund der meist großformatigen Anbieter mit rd. 10.800 m² circa 39 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche belegt.¹¹ Es folgt mit einer Fläche von rd. 10.400 m² die Lebensmittelbranche, die mit 33 Geschäften die höchste Betriebsanzahl ausweist.

Die restlichen Branchen – mit Ausnahme der Modebranche – nehmen jeweils einen geringen Flächenanteil an der gesamtörtlich gemessenen Verkaufsfläche ein, tragen jedoch unter Berücksichtigung der Stadtgröße zu einem relativ breiten Sortimentsmix in Jessen bei.

Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Jessen (Elster)



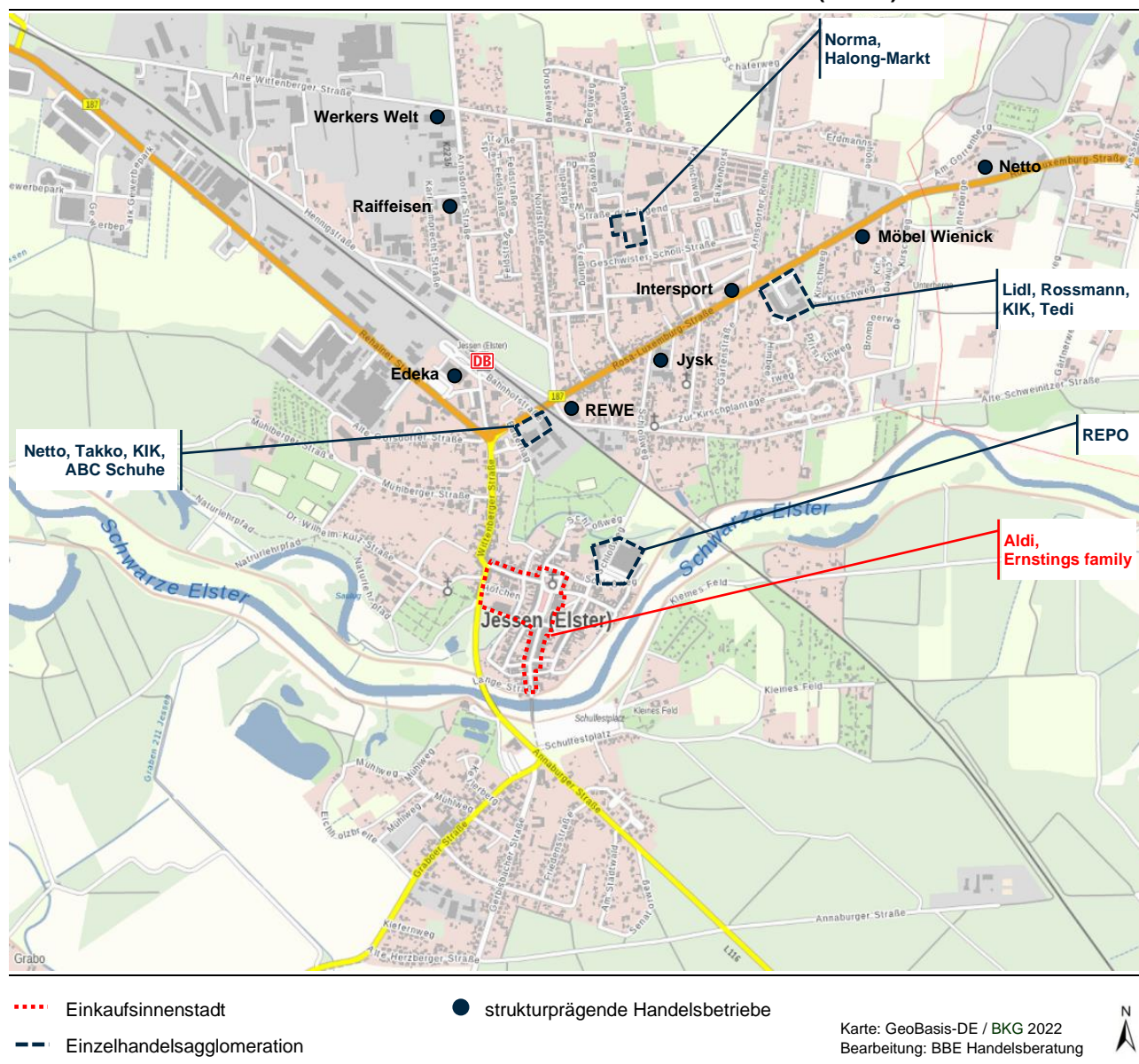
Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, April 2022

¹⁰ vgl. IHK Halle-Dessau, IHK-Handelsatlas 2017 für den IHK-Bezirk Halle-Dessau, Seite 390.

¹¹ Bei der Flächenerhebung wurden die Außenflächen von Bau- und Gartenmärkten o.ä. nicht mit berücksichtigt.

Nachstehend erfolgt überblicksartig eine **kartographische Darstellung** des strukturprägenden Einzelhandelsbestandes bzw. der prägenden Handelslagen in Jessen (nur Kernstadt).

Karte 2: Standortstruktur des kernstädtischen Einzelhandels in Jessen (Elster)



Das innerörtliche **Handelsnetz** gruppiert sich im Wesentlichen im Bereich am Markt und in der Langen Straße und umfasst auch den Standortbereich des Aldi-Marktes an der Annaberger Straße; mit 25 Handelsbetrieben existiert hier die größte zusammenhängende Angebotsagglomeration. Die Verkaufsfläche des Innenstadthandels (vgl. folgende Karte 3) umfasst rd. 3.100 m², nimmt jedoch auf Grund der überwiegend kleinformatigen Betriebe – bedingt durch die kompakten Bebauungsstrukturen – nur einen Anteil von 11 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsfläche ein. Das Angebot wird mit Ausnahme von Aldi durch kleinere, meist *mittelständische Handelsbetriebe* geprägt (Ø Ladengröße ohne Aldi ca. 80 m² je Geschäft).

In der Langen Straße ist eine fast durchgängige Schaufensterfront ausgebildet; in dem Bereich am Markt findet sich ein lückenhafter Handelsbesatz wieder, wobei die hohe Anzahl von rd. 20 komplementären Angeboten (v.a. Dienstleistungen) zu einer – für kleinstädtische Verhältnisse – *hohen Nutzungsdichte und Multifunktionalität* führt. Ferner fungiert das Innenstadtzentrum als Wohnstandort und als Sitz der Stadtverwaltung. In Verbindung mit dem Handelsangebot wird so ein hohes Maß an Aktivitätenkopplung ermöglicht.

Unter *städtebaulichen Aspekten* handelt es sich um einen ansprechenden Innenstadtbereich. Es besteht eine durchgehende heterogene Bebauungsstruktur; der Zustand der mehrgeschossigen und meist aufwendig sanierten Wohn- und Geschäftshäuser ist als attraktiv zu bewerten. Eine positive Wirkung erzeugen ferner die gestaltenden Elemente im öffentlichen Raum und die ansprechende Stadtmöblierung.

Die Entwicklung des innerstädtischen Handelsbestandes war in den letzten Jahren rückläufig, was sich auch in dem *Leerstand* von 15 Ladeneinheiten zeigt. Die durchschnittliche Flächengröße liegt jedoch bei lediglich rd. 40 m² je freistehendem Laden und somit unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen. Eine qualifizierte Nachnutzung durch Handelsbetriebe ist unwahrscheinlich; diese Flächen sind für eine Belegung mit komplementären Betrieben prädestiniert. Die Leerstände zeigen sich vor allem in der Wittenberger Straße und am Markt; in der Langen Straße ist ein fast durchgängiger Geschäftsbesatz ausgebildet.

Abbildung 5: Innenstadt von Jessen (Elster)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Nördlich der Innenstadt befindet sich in der Straße Baderhag eine Fachmarkttagglomeration mit rd. 1.900 m² Verkaufsfläche, bestehend aus einem Netto-Markt, zwei Textilfachmärkten (Takko, NKD) und einem Schuhfachmarkt (ABC Schuhe). Die rechtwinklig angeordneten Immobilien wirken attraktiv; die Fachmärkte strahlen auf den passierenden Verkehr der Rosa-Luxemburg-Straße aus und haben eine hohe Werbewirksamkeit.

Im zentralen Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße ist eine weitere Fachmarkttagglomeration lokalisiert, die Angebotsmasse liegt mit knapp über 3.000 m² hoch. Als Magnetbetriebe fungieren Lidl, Getränke Hoffmann, Rossmann, KIK und Tedi, dieses Angebot wird durch vereinzelte kleinteilige Geschäfte und komplementäre Angebote arrondiert. Die Betriebe sind in einer einfachen Architektursprache in U-Form um eine mittig liegende Parkplatzanlage gruppiert und direkt von der Rosa-Luxemburg-Straße anfahrbar. Die Einkaufsdestination besitzt auf Grund der zitierten Handelsmagneten eine hohe Strahlkraft.

Abbildung 6: Handelsagglomeration Baderhag und Rosa-Luxemburg-Straße



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Nordöstlich der Innenstadt befindet sich am Schlossweg das sog. Elster-Center, dieses wird aktuell durch einen Multisortimentsmarkt (REPO) und zwei kleinere Geschäfte auf der gegenüberliegenden Straßenseite genutzt. Das Elster-Center war das erste neu gebaute Einkaufszentrum nach der Wende. Ursprünglich war der Bereich mit einem Edeka- und einem Plus-Markt sowie verschiedenen weiteren Handelsbetrieben belegt; nach dem Rückzug fast aller Betriebe bzw. einem Trading-down wird das Center derzeit ausschließlich durch den REPO-Markt (v.a. Baumarktartikel, Möbel) genutzt.

Im Kreuzungsbereich der Straße der Jugend / Schulstraße ist ein Versorgungszentrum vorzufinden, das durch eine wohnsiedlungsintegrierte Lage innerhalb der hier befindlichen Großwohnsiedlung geprägt ist. Der Bereich ist durch einen Norma-Markt und einen Multisortimentsmarkt geprägt, weitere kleinformige Betriebe ergänzen dieses Angebot. Die Betriebe übernehmen eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion; wobei sich ein Aufwertungspotenzial dieses Bereiches zeigt.

Ein großer Teil der Handelsbetriebe und auch der Verkaufsfläche ist außerhalb der vorstehend skizzierten Lagen situiert. In diesen sonstigen Lagen befinden sich neben verschiedenen kleineren mittelständischen Geschäften vor allem großformatige Betriebe des Lebensmittelhandels (REWE, Edeka, Netto), der Einrichtungsbranche (Werkers Welt, Raffeisen, Jysk, Möbel Wienick) und ein Sportfachmarkt (Intersport Klöpping).

In den dezentralen Ortsteilen ist nur ein rudimentäres Angebot ausgebildet, das sich fast ausschließlich auf die Lebensmittelversorgung bezieht. Mit einem Norma-Markt (Holzdorf) und einem Konsum-Markt (Klöden) sind lediglich zwei größere Betriebe ansässig.

Abschließend wird in der Tabelle 4 synoptisch die **Standortstruktur des lokalen Einzelhandels** in Jessen abgebildet.

Tabelle 4: Räumliche Verteilung des Handelsbestands in Jessen (Elster)

| | Verkaufsfläche | | Geschäfte | | Ø Betriebsgröße |
|--------------------------|----------------|------------|-----------|------------|-------------------------|
| | m ² | % | abs. | % | m ² /Betrieb |
| Innenstadt | 3.080 | 11 | 25 | 30 | ~120 |
| HA Baderhag | 1.920 | 7 | 4 | 5 | ~480 |
| HA Rosa-Luxemburg-Straße | 3.050 | 11 | 7 | 8 | ~440 |
| HA Elster-Center | 4.350 | 15 | 3 | 4 | ~1.450 |
| HA Straße der Jugend | 1.860 | 7 | 5 | 6 | ~370 |
| Streulagen Kernstadt | 12.190 | 44 | 27 | 32 | ~450 |
| Ortsteile | 1.360 | 5 | 13 | 15 | ~100 |
| Gesamt | 27.810 | 100 | 84 | 100 | ~330 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, April 2022 (HA = Handelsagglomeration)

3.2. Zentrale Versorgungsbereiche

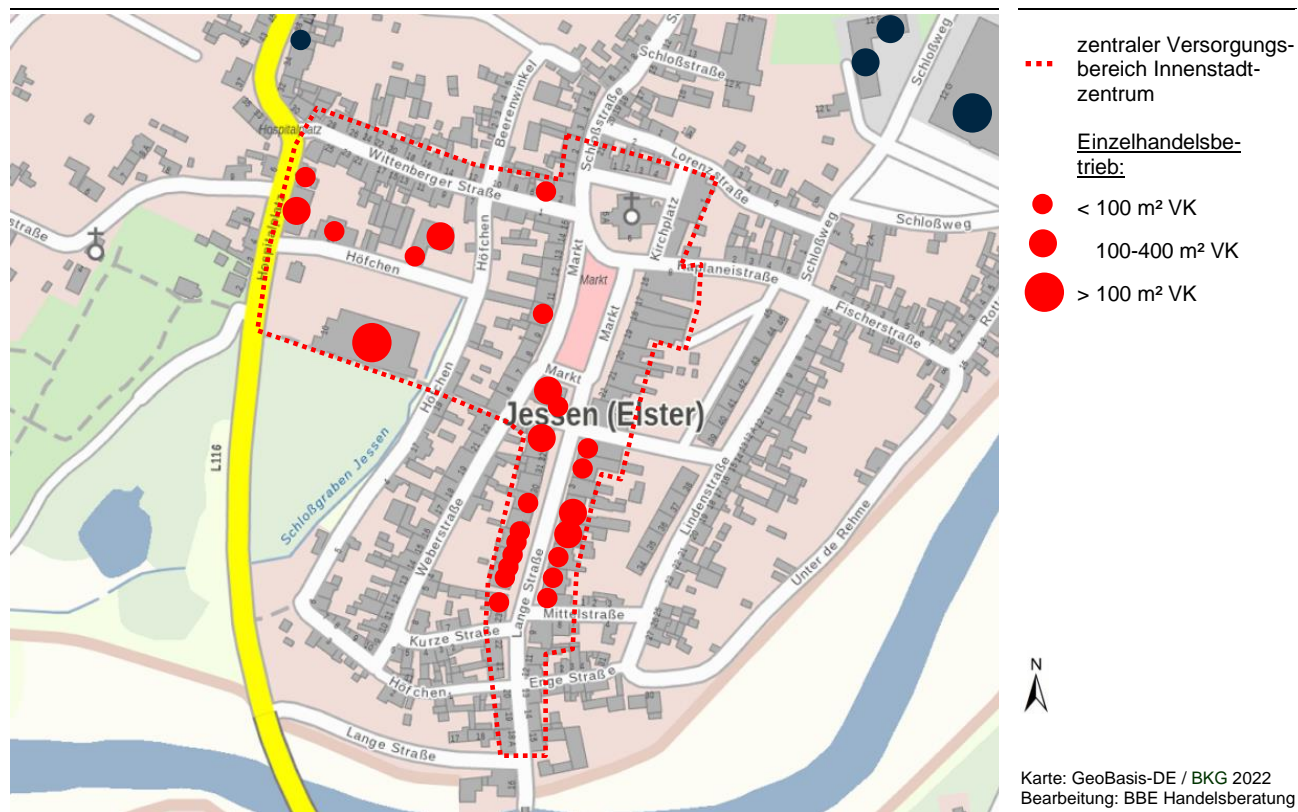
Die Stadt Jessen besitzt kein **Einzelhandels- oder Zentrenkonzept**, in welchem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Kommune zur Einzelhandelsentwicklung definiert wären. Auf Grund des Fehlens eines solchen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. Im Rahmen einer Vorortbegehung wurde daher analysiert, inwieweit faktische zentrale Versorgungsbereiche existieren.

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.¹² 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.¹³

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich – z.B. in einem Fachmarktzentrum oder diffus über ein Gebiet verteilte Handelsbetriebe – können nicht zwangsläufig als zentraler Versorgungsbereich deklariert werden. Einem zentralen Versorgungsbereich muss insbesondere die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, das die kompetente Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem umfassenden Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann.

Auf Grundlage der Begehung aller Ortsteile von Jessen wurde in der Kernstadt ein faktischer zentraler Versorgungsbereich – das **Innenstadtzentrum** – identifiziert.

Karte 3: Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt (Skizzierung)



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

13 vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

Die vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher und funktionaler Kriterien und auf Basis des tatsächlich vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Der räumliche Umgriff des faktischen zentralen Versorgungsbereiches entspricht nicht dem gesamten Innenstadtgebiet von Jessen, sondern lediglich dem Funktionsbereich, in dem der Einzelhandel und auch Komplementärangebote (z.B. Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Banken, Büronutzungen, Verwaltung) die maßgebliche Nutzungsart darstellen.

Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches ist in einem Einzelhandels-/ Zentrenkonzept zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in Jessen und der Formulierung einer Zielperspektive zur Einzelhandelsentwicklung bedarf. Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Typen bzw. Hierarchiestufen von Versorgungsbereichen (Innenstadt-/ Neben-/ Nahversorgungszentrum) geben.

Neben dem Innenstadtzentrum wurde daher das Vorhandensein von **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** einer niedrigeren Hierarchiestufe geprüft. Es ist zu konstatieren, dass in Jessen kein Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentrum vorhanden ist. Dies resultiert aus dem Fehlen eines umfänglichen und komprimierten, auf die Nahversorgung fokussierten Angebots und komplementärer Betriebe in einer wohnsiedlungsintegrierten Lage.¹⁴ Dieses ist in den bestehenden Wohnquartieren in Jessen nicht vorhanden, wenngleich dort weitere Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten existieren.¹⁵

In den peripheren Ortsteilen von Jessen konnte kein faktischer zentraler Versorgungsbereich ausgemacht werden, da hier – mit Ausnahme von Holzdorf und Klöden – nur ein rudimentärer Handelsbesatz vorzufinden ist. Diese Bereiche bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, wenngleich beide Lebensmittelmärkte eine wichtige Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Ortsteil übernehmen.

Grundsätzlich sind in den dezentralen Ortsteilen auf Grund der jeweils geringen Mantelbevölkerung und der daraus folgenden niedrigen Nachfrageplattform der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben deutliche Grenzen gesetzt, so dass die Ausbildung von umfänglichen und tragfähigen Handelsstrukturen nicht möglich ist.

14 Nahversorgungszentren offerieren vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs. Der Einzelhandel wird durch Dienstleistungen und ggf. Gastronomieangebote ergänzt, so dass eine gewisse Funktionsbündelung besteht. Diese Versorgungsbereiche besitzen im Vergleich zu Innenstadtzentren einen kleineren Einzugsbereich, der i.d.R. Stadtquartiere oder Wohnortlagen umfasst. Meist sind diese Versorgungszentren durch einen „Frequenzbringer“ gekennzeichnet, um welchen sich diverse andere Einzelhandelsanbieter mit einem ergänzenden, ggf. auch konkurrierenden Angebot gruppieren. Diese Versorgungsbereiche müssen ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhalten, wobei ein Supermarkt oder Discounter i.d.R. als Magnetbetrieb unverzichtbar ist. Ferner muss ein Nahversorgungszentrum auch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben.
vgl. Urteile BVerwG [4 C 1.08] und [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum setzt voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläuft.
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [4 A 964/05] vom 11.12.2006

15 An der Rosa-Luxemburg-Straße sind zwei Fachmarkttagglomerationen ausgebildet. In der Handelsagglomeration Baderhag sind Netto, Takko, NKD und ABC Schuh Center ansässig, in der östlich liegenden Handelsagglomeration sind Lidl, Getränke Hoffmann, Rossmann, KIK und Tedi aktiv (vgl. Karte 2 i.V.m. Abb. 6). Beide Fachmarktzentren verfügen zwar über einen nicht unwesentlichen Handelsbesatz, sind jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen. Insbesondere fehlen an beiden Standorten umfängliche komplementäre Nutzungen, ferner bilden die Bereiche keine sog. Mittelpunkts- bzw. Treffpunktfunktion aus. Beide Handelslagen fokussieren auf autokundenorientierte Verbraucher; die Standortbereiche sind als nicht-wohnsiedlungsintegriert einzustufen.

4. Mikrostandort

Der **Projektstandort** ist im nordwestlichen Bereich der Jessener Kernstadt adressiert. Der Standort liegt direkt an der Rehainer Straße und ist derzeit ungenutzt; die Vorhabenfläche ist begrünt und liegt brach.

Die **Umfeldnutzung** ist durch gewerbegebietstypische Betriebe geprägt. Nördlich der Rehainer Straße sind straßenbegleitend zwischen diesem Straßenzug und dem Bahngleiskörper – dieser stellt eine Zäsur des Standortbereichs zu dem nördlichen Kernstadtbereich dar – verschiedene Gewerbebetriebe (u.a. produzierendes Gewerbe, Logistik, Autohaus) vorzufinden. Die gewerbliche Nutzungsart dominiert auch südöstlich des Projektstandortes, hier agieren ein Getränkehersteller (MEG) und ein Milchwerk (Bayerische Milchindustrie). In Bahnhofsnähe liegt ein Edeka-Markt.

Westlich des Projektstandortes breitet sich eine Grünfläche aus, es folgt der Übergang zur offenen Landschaft; südwestlich zeigt sich eine bewaldete Grünfläche. Nordwestlich befindet sich eine eingesprengte Wohnbebauung mit zwei Wohnhäuser, es folgt eine Tankstelle.

Karte 4: Lage des Projektstandortes an der Rehainer Straße in Jessen (Skizzierung)



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022
Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Das avisierte Standortareal befindet sich innerhalb der **räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes Jessen**; die Stadt ist als Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der in Rede stehende Bereich ist im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ dem zentralen Ort zugehörig.¹⁶

Der Vorhabenstandort ist auf Grund der Lage an der Rehainer Straße durch eine sehr gute **verkehrliche Erreichbarkeit** gekennzeichnet. Dieser Straßenzug – als Bundesstraße (B187) ausgewiesen – fungiert als Hauptdurchfahrtsstraße durch die Jessener Kernstadt. Demzufolge besteht eine sehr gute Erreichbarkeit des Marktes sowohl für die Anwohner aus der Kernstadt als auch aus umliegenden dezentralen Ortsteilen.

Die Grundstückerschließung des Projektareals soll über eine Zufahrt aus der Rehainer Straße erfolgen. Auf dem betriebseigenen und kostenfreien Parkplatzareal sind 162 **Pkw-Abstellplätze** (inkl. 4 Stellplätze für beeinträchtigte Personen, 1 Eltern-Kind-Stellplatz sowie einem Stellplatz mit einer E-Ladesäule) angedacht. Die Parkplatzanzahl weist in Relation zur Verkaufsfläche mit rd. 17 m² Verkaufsfläche pro Stellplatz eine großzügige Größenordnung¹⁷ auf und ist demzufolge ausreichend.

Der Vorhabenstandort besitzt keine direkte **ÖPNV-Anbindung**. Der Jessener Bahnhof sowie der Busbahnhof – am Bahnhofsvorplatz eingerichtet – befinden sich in einer Entfernung von etwa 700 Metern von den geplanten Märkten.

Der Marktstandort besitzt in seinem **fußläufigen Nahbereich**¹⁸ kein nennenswertes Bevölkerungspotenzial. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortareals erfolgt über einen kombinierten Fuß-/Fahrradweg, der auf der südlichen Seite der Rehainer Straße installiert ist. Auf Grund der überwiegenden Gewerbenutzungen ist in beiden Richtungen der Rehainer Straße keine signifikante Wohnbebauung ausgebildet. Die nächstliegende Wohnbebauung beginnt im Kreuzungsbereich der Rehainer Straße / Rosa-Luxemburg-Straße; der Laufweg beträgt rd. 700 Meter.

In **Auswertung** der vorstehenden Mikrostandortanalyse befindet sich das Projektareal in einer dezentralen Lage; das Standortumfeld ist maßgeblich durch eine Gewerbenutzung und Freiflächen geprägt. Demnach besteht keine unmittelbare Zuordnung dieses Bereiches zu einem Wohnquartier, der Standort besitzt in seinem fußläufigen Nahbereich keine signifikante Wohnbevölkerung.

16 vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, Räumliche Abgrenzung der Grundzentren – Beikarte B 1.

17 Auf Grundlage von Erfahrungswerten der BBE liegt das Verhältnis von Verkaufsfläche pro Kundenparkplatz bei vergleichbaren Nahversorgungsstandorten dieser Größe bei ca. 17 bis 20 m² VK je Abstellplatz. Diese Vergleichswerte können je nach Standortqualität, Konzept, Lage etc. naturgemäß abweichen.

18 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Lebensmittelmärkten ein Radius von 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht.

5. Markt-/ Wettbewerbsanalyse

5.1. Einzugsgebiet

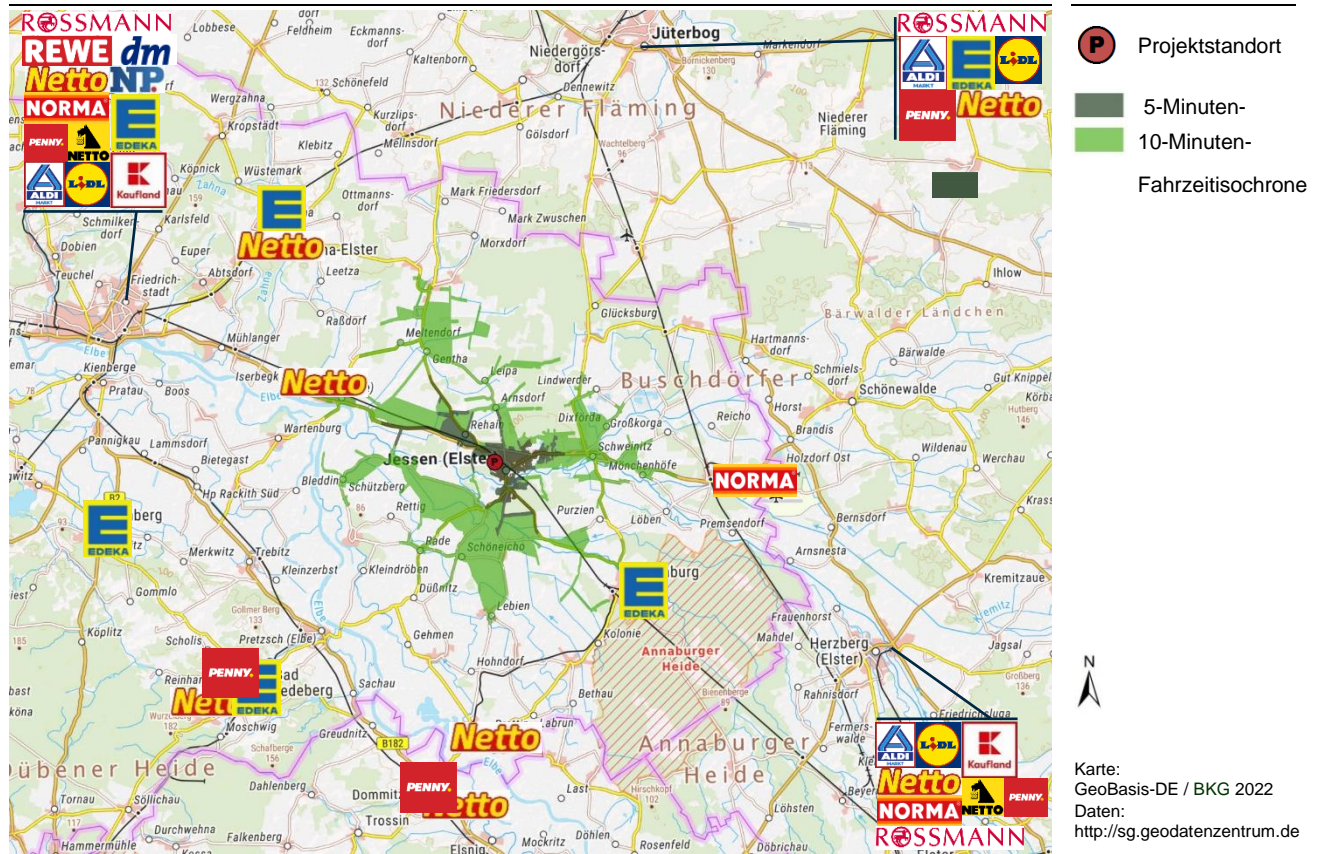
Als Einzugsgebiet wird ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote eines Handelsbetriebs in Anspruch nehmen. In diesem Bereich ist jedoch von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu den beiden projektrelevanten Märkten auszugehen, da sich Verbraucher polyorientiert verhalten und zur Nachfragedeckung auch konkurrierende Einzelhandelslagen aufsuchen.

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

- die Fristigkeit der Nachfrage und der hierfür in Kauf genommene Zeitaufwand,¹⁹
- die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Planstandortes und die Verkehrsanbindung,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren,
- die Standortqualität des Projektstandortes und die Strahlkraft der beiden Betriebe, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Konzepte bestimmt werden,
- die bereits bestehenden Kundenverflechtungen des REWE-/ Rossmann-Marktes und
- das konkurrierende Angebot an Lebensmittel-/ Drogeriemärkten im regionalen Umfeld von Jessen.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist neben der Erreichbarkeit vor allem die Angebotslage im Lebensmittel-/ Drogeriewarenhandel im Umland von Jessen. Die folgend dargestellten Anbieter stellen dabei einen begrenzenden Faktor für das Einzugsgebiet der beiden Märkte dar.

Karte 5: Wettbewerbsstandorte im Umfeld von Jessen (Auswahl) und 5-Minuten-Fahrzeitzone



¹⁹ Verbraucher akzeptieren zum Einkauf dieser Bedarfsgüter i.d.R. eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von 5-10 Auto-Minuten.

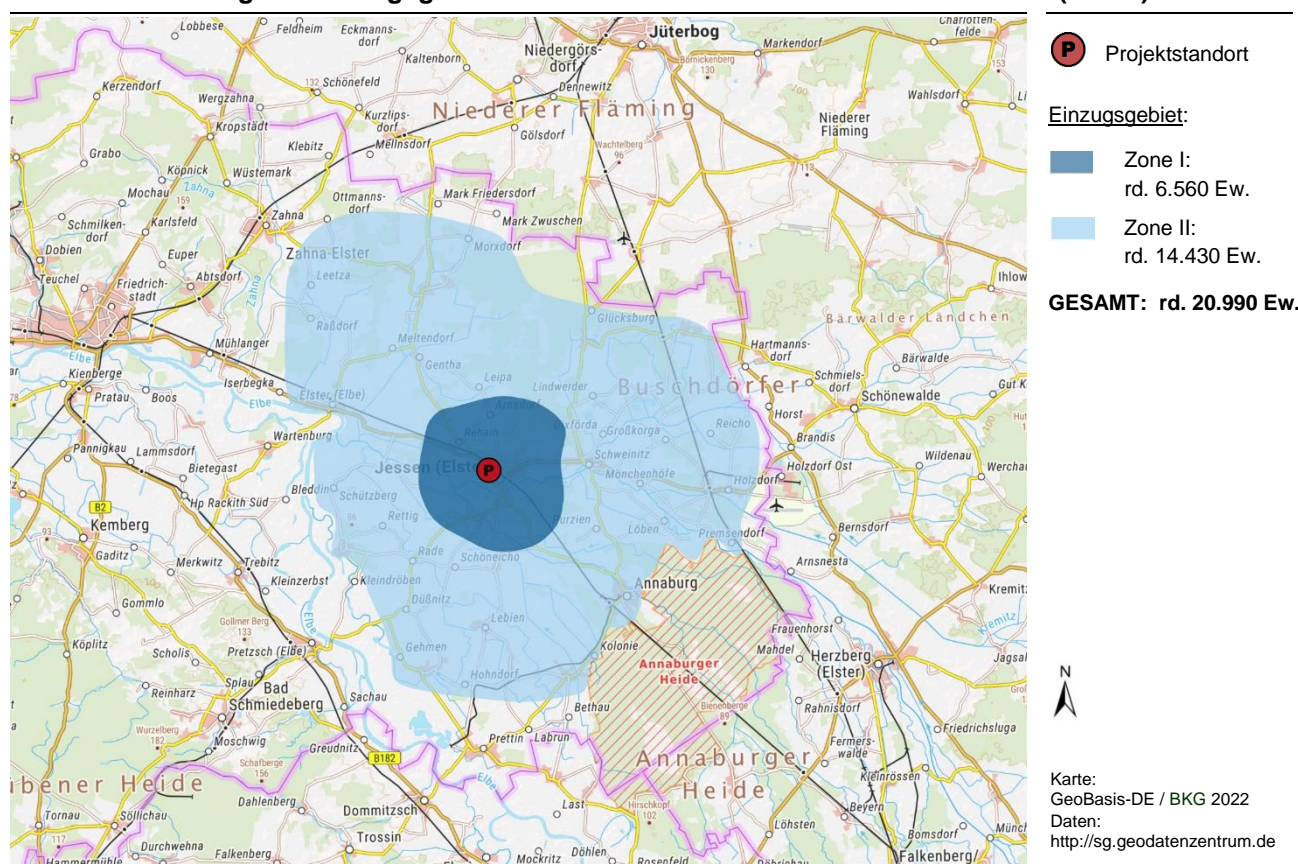
Als **Konkurrenzorte** – die das Einzugsgebiet des REWE-/ Rossmann-Marktes auch bereits heute limitieren – sind umliegende Kommunen einzustufen, die hinsichtlich Struktur und Angebot eine adäquate Ausstattung an Lebensmittel-/ Drogeriemärkten besitzen. Von besonderer Bedeutung sind Orte, in denen ein angebotsaffiner Super-/ Verbrauchermarkt bzw. Discounter und einen Drogeriemarkt angesiedelt ist.

Die wesentlichen Konkurrenzorte sind die umliegenden Städte Wittenberg, Jüterbog und Herzberg, in denen ein vollumfängliches Angebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten präsentiert wird. Ferner ist auch in kleineren Orten im regionalen Umfeld wie in Zahna, Annaburg, Dommitzsch, Prettin oder Bad Schmiedeberg ein attraktives Angebot an Lebensmittelmärkten ausgebildet, das jedoch eine überwiegend nur lokale Strahlkraft besitzt.

Maßgeblich wird der Einzugsbereich der beiden prüfungsrelevanten Märkte auch durch die **Erreichbarkeit** (Fahrzeitdistanz) begrenzt, da für den Verbraucher die Attraktivität von Handelsbetrieben mit zunehmender Distanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeit-Distanz-Empfindlichkeit wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Drogeriewaren hinsichtlich des niedrigen Warenwerts und der hohen Nachfragefrequenz eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit auf. In Folge nimmt die Nachfrage nach diesen Gütern bereits mit einer leicht ansteigenden Fahrzeitdistanz deutlich ab.

Unter besonderer Berücksichtigung der Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes und der aufgezeigten regionalen Angebotsituation wird nachfolgend das **Einzugsgebiet** der projektrelevanten Märkte nach den zu erwartenden Intensitätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zonierte.

Karte 6: Zonierung des Einzugsgebiets des REWE-/ Rossmann-Marktes in Jessen (Elster)



Das Kerneinzugsgebiet (**Zone I**) der zu prüfenden Märkte bezieht sich im Wesentlichen auf die Jessener Kernstadt und umliegende Ortsteile; aus diesem Bereich sind der Super- und der Drogeriemarkt zeitnah zu erreichen. In diesem Marktbereich leben knapp 6.600 Personen.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst periphere Jessener Ortsteile und an Jessen angrenzende bzw. auch weiter entfernt liegenden Orte; größere Kommunen sind Elster (zu Zahna-Elster) und Annaburg. Das aufgezeigte Marktgebiet entspricht weitgehend dem Einzugsbereich des gesamten Jessener Einzelhandels.

In den Kommunen in dem überörtlichen Einzugsgebiet ist kein adäquates Grundversorgungsangebot²⁰ ausgebildet; ferner fällt die Fahrzeit nach Jessen relativ kurz aus, so dass von den lokalen Konsumenten – auch heute bereits – Versorgungsfahrten nach Jessen, aber auch in andere Städte in der Region getätigt werden. Im Einzugsgebiet der Zone II wohnen ca. 14.400 Einwohner, folglich können der projektierte Supermarkt und der Drogeriemarkt in Summe auf ein Konsumentenpotenzial von etwa 21.000 Personen zurückgreifen.

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; der aufgezeigte Marktbereich des REWE- und des Rossmann-Marktes endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze.

Für die Betriebe ist mit weiteren Umsatzpotenzialen zu rechnen, die aus sog. **Streuumsätzen** (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) resultieren. Diese ergeben sich von Zufallskunden oder aperiodisch einkaufenden Verbrauchern. Die umliegenden Gebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches sind jedoch nicht zum festen Marktgebiet von REWE und von Rossmann zu zählen, da die Verflechtungsintensität signifikant nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von konkurrierenden Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkten im regionalen Umfeld von Jessen (vgl. Karte 5) zu rechnen ist.

²⁰ In Elster ist lediglich ein Discounter (Netto) ansässig, in Annaburg agiert mit Edeka ein Supermarkt. Weitere Lebensmittelmärkte bzw. auch ein Drogeriemarkt sind nicht vorhanden. Folglich tendieren die Einwohner der benannten Kommunen zum Einkauf auch nach Jessen.

5.2. Marktpotenzial

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

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der **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 – im vorliegenden Fall für die Lebensmittel- und die Drogeriebranche – abgebildet.²¹

Die beiden vorstehenden Determinanten werden mit dem **Einwohnerpotenzial** in dem abgegrenzten Einzugsgebiet multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen nach Lebensmitteln und nach Drogeriewaren in dem zonierten Marktgebiet errechnet.

Tabelle 5: Marktpotenzial der prüfungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet

| | | Einwohner | Verbrauchs- | sortimentspez. | Marktpotenzial |
|----------------------|---------|-----------|---------------|------------------------------|----------------|
| | | abs. | ausgaben p.a. | Kaufkraftindex ²² | |
| | | | EUR p.P. | % | Mio. EUR p.a. |
| Lebensmittel | Zone I | 6.560 | 2.721 | 92,4 | 16,49 |
| | Zone II | 14.430 | | 90,6 | 35,57 |
| Gesamt | | | | | 52,06 |
| Drogeriewaren | Zone I | 6.560 | 364 | 90,2 | 2,15 |
| | Zone II | 14.430 | | 88,3 | 4,64 |
| Gesamt | | | | | 6,79 |

Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2021
 MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern 2021 für die Branche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren für Jessen und die einzelnen Orte im überörtlichen Einzugsgebiet

Basierend auf dem Konsumentenpotenzial, den jährlichen Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus berechnet sich in dem skizzierten Marktbereich ein jährliches **Nachfragepotenzial** nach Lebensmitteln von rd. 52,1 Mio. EUR und nach Drogeriewaren von rd. 6,8 Mio. EUR.

21 Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und einkommenseitigen Bestimmungswerte weichen die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern innerhalb der einzelnen Branchen ab und stimmen auch mit der durchschnittlichen Kaufkraft einer Kommune oder einer Region nicht überein.
 Im vorliegenden Fall liegt die sortimentspezifische Kaufkraft nach Lebensmitteln in Jessen mit 92,4 % bzw. für Drogeriewaren mit 90,2 % über der allgemeinen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 89,9 % (vgl. Abb. 3).

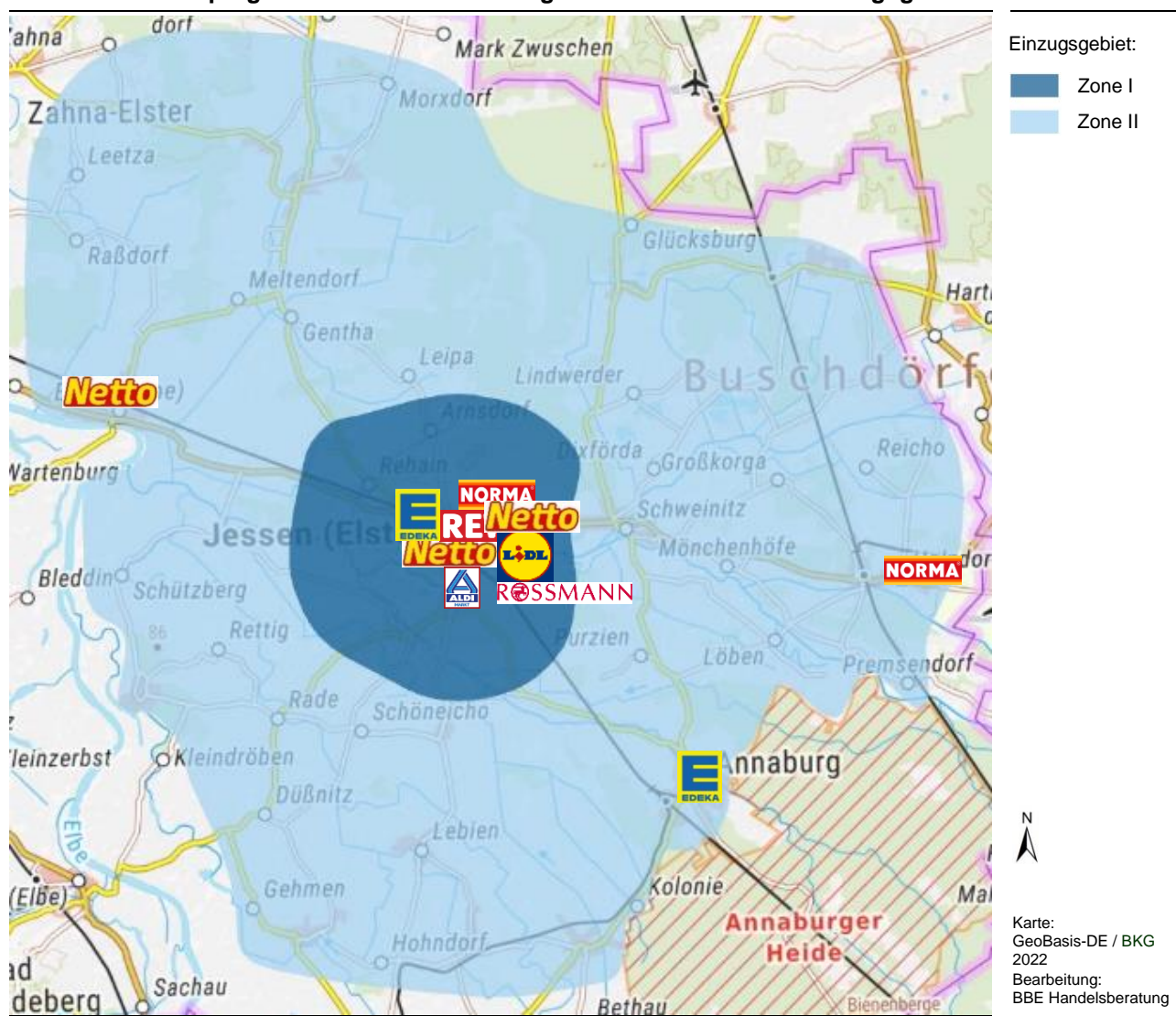
22 Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Zone II wurde aus den nach der Einwohnerzahl gewichteten Kaufkraftwerten der einzelnen Orte des Einzugsgebiets gebildet.

5.3. Angebot

5.3.1. Überblick

Im April 2022 wurden alle Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter und deren Verkaufsflächen im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in dem zonierten Einzugsgebiet aufgenommen. Nachstehend werden kartographisch die strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte²³ abgebildet.

Karte 7: Strukturprägende Lebensmittel-/ Drogeriewarenanbieter im Einzugsgebiet



Der Großteil der Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter ist in der Kernstadt von Jessen verortet, hier befindet sich der Angebotsschwerpunkt. Weiterhin agiert in dem östlichsten Ortsteil von Jessen – in Holzdorf – ein Norma-Markt. Im überörtlichen Einzugsgebiet befindet sich Elster (Netto) und in Annaburg (Edeka) jeweils ein Lebensmittelmarkt.

²³ Es ist explizit darauf hinzuweisen, dass eine Totalerhebung des Angebots erfolgte, d.h. es wurden alle Angebotsbetriebe ermittelt, die Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren als Hauptsortiment führen. Auf Grund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe des zu prüfenden Supermarktes bzw. Drogeriemarktes stehen jedoch flächenseitig vergleichbar große Betriebe im Fokus, nur diese Betriebe wurde in der Karte 7 abgebildet.

5.3.2. Lebensmittel

In Jessen sind insgesamt 33 Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (inkl. Lebensmittelhandwerk) ansässig. Die **Lebensmittelverkaufsfläche** aller Anbieter beträgt knapp 10.400 m²; demnach errechnet sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte von ca. 0,7 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner, so dass für Jessen ein im Bundesvergleich²⁴ überdurchschnittlicher Versorgungsgrad erreicht wird. In der Regel weisen zentrale Orte jedoch eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächendichte²⁵ auf, da diese Orte neben der Eigenversorgung auch eine Versorgungsfunktion für Kommunen in ihrem jeweiligen Verflechtungsbereich mit übernehmen.

Die **Betriebstypenstruktur** (vgl. Anlage 1) wird in Jessen durch die Betriebsform *Discounter* geprägt, da die sechs Filialen von Aldi, Lidl, Netto (2x) und Norma (2x) eine gemessene Verkaufsfläche von knapp 5.100 m² belegen; es zeigt sich ein Vollbild des Discounterwettbewerbs. Die Discountmärkte decken ein preisorientiertes Warenssegment ab; deren Angebotspalette ist im Wesentlichen auf Lebensmitteleilsortimente bzw. sogenannte Schnelldreher begrenzt. Alle Discounter führen ein standardisiertes Sortiment.

In Jessen sind mit Edeka und REWE zwei Supermärkte lokalisiert. Die moderne Edeka-Filiale offeriert auf etwa 2.100 m² Verkaufsfläche ein kundenattraktives und qualitativ höherwertiges Lebensmittelvollsortiment, wobei die Innenausstattung und die Warenpräsentation als sehr ansprechend zu bewerten sind. Die REWE-Fläche fällt mit rd. 1.200 m² gering aus, der Betrieb kann seinen Vollsortimentsanspruch nur ungenügend einlösen.

In Jessen ist kein Verbrauchermarkt bzw. kein SB-Warenhaus vorhanden, da solche Konzepte regelmäßig ein großes Einzugsgebiet bzw. eine hohe Mantelbevölkerung vor Ort benötigen.

Abbildung 7: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Jessen (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Neben den genannten Anbietern ergänzen weitere Betriebsformen das Lebensmittelangebot in Jessen. Aktuell sind drei Getränkemärkte (ca. 900 m² VK) ansässig, die das Angebot in den Warengruppen alkoholische und nicht-alkoholische Getränke kompetent abdecken.

Weiterhin existieren verschiedene Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer), welche die Lebensmittelversorgung im Frischebereich komplettieren. Diese kleinflächigen Angebotsformate sind in Vorkassenzonen von Lebensmittelmärkten, in der Innenstadt und in Streulagen vorzufinden. Insgesamt präsentieren sich die 16 Betriebe attraktiv und marktgerecht und belegen eine summierte Verkaufsfläche von ca. 500 m². Zum Teil verfügen die Lebensmittelhandwerker auch über Imbissangebote.

Eine flächenmäßig untergeordnete Bedeutung haben kleinere Lebensmittelgeschäfte, die ausgewählte bzw. spezialisierte Lebensmitteleilsortimente anbieten. Hierzu zählen ein Obst-/ Gemüse-Anbieter sowie vier Tankstellen-Shops. Eine sehr wichtige Nahversorgungsfunktion besitzt ein SB-Geschäft in Klöden (Konsum

24 Die bundesdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt bei ca. 0,43 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Quelle: Statista GmbH Hamburg 2022, Verkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland 2019.

25 Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbar großen Städten bei ca. 0,55 bis 0,70 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Die angegebenen Werte dienen lediglich als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.

Klößen), das auf knapp über 200 m² ein Grundversorgungsangebot für diesen und auch für angrenzende Ortsteile im südwestlichen Stadtgebiet abbildet.

Abbildung 8: Sonstige Lebensmittelanbieter in Jessen (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im Fazit wird in Jessen bezüglich der Durchmischung der einzelnen Betriebsformen ein ausgewogenes und kundenattraktives Versorgungsangebot vorgehalten. Die Struktur des Lebensmitteleinzelhandels ist durch eine gute Bandbreite von acht verschiedenen und meist konzeptionell unterschiedlich ausgerichteten Lebensmittelmärkten gekennzeichnet; dieses Angebot wird von kleinformatigen Betrieben arrondiert, so dass für die lokalen Bewohner und die Einwohner im Verflechtungsbereich der Stadt eine ansprechende Auswahlvielfalt existiert.

Im **überörtlichen Einzugsgebiet** ist lediglich in Elster und in Annaburg ein Angebot in Form eines Lebensmittelmarktes vorzufinden. Der Netto-Markt in Elster ist dezentral am westlichen Ortsausgangsbereich etabliert und kann mit einer Fläche von knapp 800 m² eine Grundversorgung für die lokalen Bewohner und auch umliegende Ortsteile sicherstellen.

In der Ortsmitte von Annaburg agiert auf knapp 1.100 m ein attraktiver Edeka-Markt; der inhabergeführte Betrieb – bereits im Jahr 1998 eröffnet – wurde im Jahr 2020 umfassend erneuert und stellt die lokale Grundversorgung auf einem hohen qualitativen Niveau sicher. Bis Anfang 2021 war in Annaburg mit Netto ein weiterer Lebensmittelmarkt ansässig; die Filiale wurde Anfang 2021 ersatzlos geschlossen.

Neben den beiden Lebensmittelmärkten sind in den Orten in dem überörtlichen Einzugsgebiet verschiedene Ladenhandwerker vorzufinden, welche die Versorgung im Frischebereich übernehmen; ferner ist in Elster ein Getränkemarkt ansässig.

Das Fehlen von weiteren Lebensmittelmärkten bzw. größeren Lebensmittelanbietern resultiert in den beiden einwohnerseitig kleinen Kommunen bzw. deren dezentralen Ortsteilen aus der geringen Mantelbevölkerung und dem entsprechend niedrigen Nachfragepotenzial, so dass der wirtschaftliche Betrieb von Lebensmittelmärkten i.d.R. nicht möglich ist. Für einen Lebensmitteleinkauf wird ein größerer Markt in Jessen oder in umliegenden Orten aufgesucht.

Abbildung 9: Lebensmittelanbieter im überörtlichen Einzugsgebiet (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

5.3.3. Drogeriewaren

Das Drogeriewarenangebot konzentriert sich auf die Stadt Jessen und hier auf den Kernstadtbereich, da in den beiden Orten Elster und Annaburg kein entsprechender Anbieter vorzufinden ist. Das Angebot in Jessen bezieht sich auf zwei Anbieter, die eine summierte Verkaufsfläche von knapp 700 m² einnehmen. Mit Blick auf die Einwohnerzahl errechnet sich eine einwohnerbezogene **Verkaufsflächenausstattung** von knapp 0,05 m² Verkaufsfläche je Einwohner, die im interkommunalen Vergleich²⁶ niedrig ausfällt.

Die flächenseitige **Betriebstypenstruktur** wird durch den Rossmann-Markt geprägt (ca. 500 m² VK). Der Anbieter führt neben Drogeriewaren auch verschiedene weitere Sortimente (Lebensmittel, Papier-/ Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren, Multimedia-Artikel). Rossmann befindet sich in der Fachmarkttagglomeration an der Rosa-Luxemburg-Straße.

In der Jessener Innenstadt ist eine Drogerie/Parfümerie adressiert. Die Fa. Bernharend zeigt ein deutlich eingeschränktes Drogeriewarensortiment, das maßgeblich auf Parfümerieartikel fokussiert. Ferner werden diverse andere Sortimente wie Sanitätsbedarf, Haushaltswaren/Geschenkartikel, Zeitungen u.ä. angeboten; des Weiteren ist in dem Geschäft eine Postannahmestelle eingerichtet. Mit Blick auf das Sortiment von Rossmann verfügt dieser mittelständische Anbieter über eine andere Sortimentsstruktur bzw. Positionierung.

Abbildung 10: Drogeriewarenanbieter in Jessen (Elster)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im **Fazit** wird in Jessen auf Grund des Vorhandenseines des Rossmann-Marktes ein attraktives Angebot offeriert, wobei die Fläche des Marktes mit rd. 500 m² unterhalb der üblichen Marktzutrittsgröße des Betreibers (ca. 700 m²) liegt. Dennoch kann der Markt – in Ergänzung mit der mittelständischen Drogerie/ Parfümerie in der Langen Straße – eine kundenattraktive Nachfrageabdeckung erreichen.

²⁶ Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt in der Drogeriewarenbranche laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbar großen Städten bei ca. 0,06 bis 0,08 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Die angegebenen Werte dienen lediglich als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.

5.3.4. Angebotsnetz

Abschließend wird in der Tabelle 6 das derzeitige Lebensmittel- und Drogeriewarenangebot in dem untersuchten Einzugsgebiet – differenziert nach Betrieben, Verkaufsflächen und generiertem Umsatz²⁷ – nach **Versorgungslagen** synoptisch dargestellt. Hierbei wird nach dem Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich und den restlichen Lagen (d.h. Betriebe außerhalb dieses schützenswerten Bereiches) in Jessen bzw. den Betrieben in dem überörtlichen Einzugsgebiet unterschieden.

Es erfolgt eine zusammengefasste Darstellung des Lebensmittel- und des Drogeriewarenangebots, da von den Auswirkungen der beiden Erweiterungsvorhaben auf Grund bestehender Interdependenzen jeweils beide Branchen betroffen werden.²⁸

Tabelle 6: Angebotsnetz des Lebensmittel-/Drogeriewarenhandels im Einzugsgebiet

| | Betriebe | Verkaufsfläche | Umsatz | Raumleistung |
|-------------------------------|-----------|----------------|--------------|--------------------|
| | abs. | m ² | Mio. EUR | EUR/m ² |
| Jessen – zentraler VB | 6 | 1.670 | 7,78 | 4.660 |
| Jessen – sonstige Lagen | 18 | 8.117 | 37,58 | 4.630 |
| Jessen – dezentrale Ortsteile | 11 | 1.264 | 5,81 | 4.600 |
| überörtliches Einzugsgebiet | 10 | 2.203 | 9,28 | 4.210 |
| Gesamt | 45 | 13.254 | 60,45 | 4.560 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Mit Blick auf die erzielte Raumleistung²⁹ innerhalb der einzelnen Handelslagen zeigt sich eine übliche lagebedingte Differenz, wobei innerstädtische Kleinbetriebsformen (z.B. Nahrungsmittelhandwerker) oder auch discountorientierte Lebensmittelanbieter im Vergleich zu anderen Betriebstypen grundsätzlich eine höhere Raumleistung generieren.

27 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieters 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 auch 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.

28 Drogeriemärkte binden in Deutschland einen Umsatzanteil von lediglich rd. 45 % der Nachfrage nach Drogeriewaren; die restlichen Umsätze werden vom Lebensmittelhandel (rd. 33 %) und von sonstigen Anbietern (rd. 22 %) generiert. Ferner bindet der Drogeriewarenhandel ca. 7 % der gesamten Nachfrage nach Lebensmitteln.

Quelle: Statista GmbH Hamburg 2022, Drogerien in Deutschland.

Ein Teil der Umsätze des erweiterten Rossmann-Marktes geht demnach zu Lasten der lokalen Lebensmittelmärkte. Auf der anderen Seite führen Lebensmittelmärkte auch Drogeriewaren, bei Supermärkten sind dies ca. 5 bis 6 % des Umsatzes eines Marktes.

29 Die Raumleistung errechnet sich aus dem Verhältnis des Umsatzes und der Verkaufsfläche und kennzeichnet die Flächen- bzw. Kapazitätsauslastung eines Handelsbetriebes. Im Lebensmittelhandel sind teilweise hohe Abweichungen innerhalb der einzelnen Betriebstypen zu beobachten (vgl. Anlage 3).

6. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

6.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Für die Ansiedlung des REWE- und des Rossmann-Marktes an der Rehainer Straße in Jessen ist die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant.³⁰ Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Jessen bzw. in umliegenden Gemeinden

im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Dabei spielen vor allem die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzzumlenkungen) auf die 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 Auswirkungen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.³¹ 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.³²

Tabelle 7: Orientierungswerte der Umsatzzumverlagerungen 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 (1998)³³

30 vgl. Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in Jessen (Elster) Rehainer Straße im Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Jessen 2“ (Beschluss Nr. 37/2021).

31 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.

32 Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzzumlenkung 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, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

33 Eine DSSW-Studie aus dem Jahr 2017 hat bestätigt, dass sich für die Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes grundsätzlich die Orientierung an den Schwellenwerten der Umverteilungsquoten bewährt hat.
vgl. DSSW-Studie, Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Kurzfassung), 2017.

Diese Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist auch aus den **individuellen 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 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.³⁴

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. Grundsätzlich sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gerade dann zu erwarten, wenn deren **Funktionsfähigkeit** so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.³⁵

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der **baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit** hinzunehmen, da Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Potenzielle Auswirkungen dürfen nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbschutzes gesehen werden, zumal das Bauplanungsrecht nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Blick hat, sondern sich in dieser Hinsicht neutral verhält. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte zentrale Versorgungsbereich nicht in eine kritische Lage versetzt wird.

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert und können nachvollziehbar³⁶ 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 besitzt Jessen kein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept, so dass in Ermangelung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Im Jessener Zentrum wurde jedoch ein **faktischer zentraler Versorgungsbereich** identifiziert (vgl. Pkt. 3.2). Demzufolge sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf diesen schützenswerten Versorgungsbereich zu thematisieren.

Nach einer Ortsbegehung der **Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet** kann hier kein zentraler Versorgungsbereich erkannt werden, da in den beiden größeren Kommunen Elster und Annaburg – mit Ausnahme jeweils eines größeren Lebensmittelmarktes und weniger kleinformatischer Betriebe – nur ein rudimentäres Handelsangebot ohne städtebauliches Gewicht vorzufinden ist.³⁷ Im Fazit sind daher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auf Grund des Nichtvorhandenseins solcher Bereiche in den Orten außerhalb von Jessen auszuschließen.

34 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 [2 D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

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

36 vgl. Beschluss BVerwG [4 B 5.09] vom 12.02.2009.

37 In Elster (Elbe) liegt der Lebensmittelmarkt Netto in einer Gewerbegebietslage außerhalb des Ortskerns und fokussiert auf autokundenorientierte Verbraucher.

Der Edeka-Markt in Annaburg liegt direkt in der Ortsmitte am Markt; in Ermangelung eines weiteren bzw. umfänglichen Handelsangebots ist dieser Bereich jedoch i.S.d. Rechtsprechung nicht als ein zentraler Versorgungsbereich zu klassifizieren, wengleich Edeka als einziger lokaler Lebensmittelmarkt eine sehr wichtige Grundversorgungsfunktion einnimmt.

6.2. Umsatzprognose

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

6.2.1. Lebensmittelmarkt

Nachfolgend wird für den zu prüfenden Lebensmittelsupermarkt eine Umsatzherkunftsprognose auf Basis des potenziell erzielbaren Marktanteils im Einzugsgebiet = **Marktanteilskonzept**³⁸⁾ erstellt. Auf Grundlage

- der Lagequalität des Projektstandortes,
- der Größe, des Betriebstyps und der spezifischen Leistungsfähigkeit des Betreibers,
- der örtlichen Nachfrageplattform und
- der Wettbewerbsintensität in Jessen

ist für den angefragten Lebensmittelmarkt mit einem Zielumsatz zwischen 6,5 und 7,0 Mio. EUR p.a. zu kalkulieren. Folgende Tabelle stellt die **Umsatzprognose** (vgl. Karte 6 i.V.m. Tab. 5) des REWE-Marktes in seinem Einzugsgebiet dar, wobei für die weitere Berechnung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung mit dem maximal zu erwartenden Umsatz des Betriebes gerechnet wird.

Tabelle 8: Marktanteilsprognose des neu aufgestellten REWE-Marktes

| Sortiment | Einzugsgebiet | Marktpotenzial Mio. EUR | Ø Marktanteil ³⁹⁾ min. / max. % | Plan-Umsatz | |
|---------------|----------------------|----------------------------|--|---------------|---------------|
| | | | | min. | max. |
| | | | | Mio. EUR p.a. | Mio. EUR p.a. |
| Food | Zone I | 16,49 | ~17 / ~18 | 2,80 | 2,97 |
| | Zone II | 35,57 | ~7 / ~8 | 2,46 | 2,81 |
| | <i>Zwischensumme</i> | 52,06 | ~10 / ~11 | 5,26 | 5,78 |
| | Streuumsätze | | | 0,49 | 0,49 |
| | <i>Zwischensumme</i> | | | 5,75 | 6,27 |
| Non-Food | | | | 0,71 | 0,77 |
| Gesamt | | | | 6,46 | 7,04 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Im Kerneinzugsgebiet des Supermarktes (Zone I) – der Jessener Kernstadt und umliegender Ortsteile – ist von einem maximalen Marktanteil von 18 % des Nachfragevolumens für Lebensmittel auszugehen. Eine höhere Marktdurchdringung ist nicht möglich, da sich Konsumenten nicht ausschließlich in einem Supermarkt bzw. in dem projektrelevanten REWE-Markt versorgen, sondern auch andere Betriebe zur Deckung ihrer Nachfrage aufsuchen. Der REWE-Markt befindet sich zudem in einem leistungsstarken Wettbewerberumfeld, da in Jessen ein zweiter angebotsaffiner Vollsortimentsmarkt (Edeka) und noch verschiedene Discounter agieren.

38 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.

39 Die Marktanteile wurden jeweils separat für die einzelnen Ortsteile im Einzugsgebiet der Zone II prognostiziert. Der in der Tabelle 8 ausgewiesene Marktanteil stellt somit einen aggregierten Wert dar.

Im Einzugsgebiet der Zone II ist von einer deutlich nachlassenden Marktdurchdringung auszugehen, da die Konsumenten in diesem Bereich auch zu anderen Versorgungsstandorten im Umfeld von Jessen tendieren, zumal in diesem Bereich mit Edeka (Annaburg), Netto (Elster) und mit Norma (Holzdorf) drei weitere Lebensmittelanbieter aktiv sind. In diesem Marktbereich ist mit einem durchschnittlichen Marktanteil von maximal 8 % zu rechnen, was einem zu erwartenden Jahresumsatz mit Lebensmitteln von rd. 2,8 Mio. EUR entspricht.

Zuzüglich zu den vorstehenden Umsatzquellen ist mit Erlösen von knapp 0,5 Mio. EUR aus diffusen Zuflüssen zu rechnen. Diese Streuumsätze⁴⁰ resultieren von Kunden außerhalb des Einzugsgebiets und sind auf den Durchgangsverkehr an der Rehainer Straße (bspw. Zufallskunden, Pendler, Durchreisende) oder auf aperiodisch einkaufende Verbraucher zurückzuführen.

Neben den Umsätzen aus dem Kernsortiment Lebensmittel in Höhe von rd. 6,3 Mio. EUR werden von dem Supermarkt weitere Erlöse mit den Randsortimenten des Non-Food I und II (vgl. Anlage 2) generiert; die jährlichen Erträge werden bei etwa 0,8 Mio. EUR liegen.

Die Non-Food-Randsortimente nehmen bei vergleichbaren REWE-Supermärkten ca. 10 % der Verkaufsfläche ein. Der Non-Food-Bereich setzt sich neben festen Non-Food I-Artikeln (ca. 6 %) zu einem geringeren Teil mit Waren des Non-Food II-Segments (ca. 4 %) zusammen, wobei es sich hier ebenfalls um einen festen Artikelstamm handelt. Demnach belegen die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Food und Non-Food I, d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung, sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 96 % der Verkaufsfläche und die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (Non-Food II, sog. nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 4 % der Verkaufsfläche.

Bei den Non-Food II-Sortimenten handelt es sich bei REWE um unterschiedliche und flächenseitig unwe-
sentlich ausgeprägte Warengruppen, so dass auf Grund der geringen Größe der jeweiligen sortimentsbezo-
genen Verkaufsfläche die konkrete Zuordnung der Flächen und der Umsätze auf einzelne Sortimente nicht
sinnvoll ist. Die Artikel des Non-Food II stellen lediglich eine Ergänzung des Hauptsortiments Lebensmittel
dar, da das Non-Food II-Segment eines REWE-Marktes flächen- und umsatzmäßig wesentlich dem Kernsorti-
ment untergeordnet ist. Grundsätzlich verzichten Supermarktanbieter auf wöchentlich wechselnde Aktions-
artikel aus dem Non-Food II-Bereich, wie dies beispielsweise bei Discountern (z.B. Aldi, Lidl) üblich ist.

Auf Basis der Umsatzprognose und der geplanten Verkaufsfläche wird die **Raumleistung** berechnet und
Vergleichswerten gegenübergestellt. Somit kann eine Plausibilitätsprüfung erfolgen, inwieweit die Umsatz-
prognose für den zu prüfenden Supermarkt belastbar ist und realitätsnahe Planzahlen vorliegen.

Tabelle 9: Prospektive Raumleistung des Supermarktes

| Branche | Betriebstyp | Umsatzprognose | Verkaufsfläche | Raumleistung |
|--------------|-------------|----------------|----------------|--------------------|
| | | Mio. EUR | m ² | EUR/m ² |
| Lebensmittel | Supermarkt | 7,04 | 2.000 | 3.520 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die ausgewiesene Raumleistung des Lebensmittelmarktes von rd. 3.500 EUR/m² liegt im mittleren Bereich bundesdurchschnittlicher Vergleichswerte, da Supermärkte i.d.R. eine Flächenleistung zwischen 3.300 bis 4.100 EUR/m² erzielen.⁴¹ Ein höherer Umsatz ist für diesen Markt insbesondere hinsichtlich

- der im Bundesvergleich niedrigeren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Jessen (vgl. Abb. 3) und des daraus folgenden geringeren Nachfragepotenzials,
- des hohen Wettbewerbsdrucks sieben weitere Lebensmittelmärkte in Jessen, speziell durch einen nahliegenden und angebotsaffinen Vollsortimentsmarkt von Edeka,

⁴⁰ 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 beispielsweise aus sporadischen oder aperiodischen Einkäufen oder von Zufallskunden.

⁴¹ Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2020, Seite 15 - vgl. Anlage 3.

- des begrenzten und auch zukünftig nicht ausdehnbaren Einzugsgebiets des REWE-Marktes und
- eines nicht wesentlich zu steigenden Marktanteils⁴² des Supermarktes

nicht realisierbar. 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 Lebensmittelanbieter den sog. Worst-Case darstellen.

Bezüglich der Raumleistung ist unter betreiberspezifischer Sicht zu konstatieren, dass REWE bundesweit eine Raumleistung⁴³ von ca. 4.320 EUR/m² erzielt. Dieser REWE-Vergleichswert der Raumleistung bezieht sich allerdings auf eine Verkaufsfläche⁴⁴ von 1.522 m². Da im (Lebensmittel-)Handel bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung nicht proportional mitwächst, sondern tendenziell absinkt, kann diese durchschnittliche Raumleistung nicht auf jede Geschäftsfläche übertragen werden. Insbesondere kann bei einer höheren Verkaufsfläche wie im vorliegenden Fall – die Fläche des geplanten REWE-Marktes liegt mit 2.000 m² um 478 m² (+31 %) über der üblichen bundesweiten REWE-Fläche – keine vergleichbare Raumleistung angenommen werden.

Dies ist auch durch neue Konzepte der Lebensmittelfilialisten bedingt, die größere Gangbreiten, niedrigere Regalhöhen und großzügigere Laufwege bei einer gleichbleibenden Artikelanzahl anbieten; somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung (Umsatz je Quadratmeter). Aus diesem Grund ist die Flächenleistung des REWE-Marktes auf der avisierten Verkaufsfläche von rd. 2.000 m² nicht weiter steigerungsfähig.

Die Handelskette REWE erzielt bundesweit über alle Märkte hinweg einen durchschnittlichen **Filialumsatz** von rd. 6,6 Mio. EUR je Markt.⁴⁵ Somit ist für die vorstehende Umsatzprognose von rd. 7,0 Mio. EUR – unter Berücksichtigung der lokalen Standortfaktoren, insbesondere der geringen Kaufkraft – bereits ein hoher bzw. überdurchschnittlicher Umsatzwert zu reklamieren. Eine Umsatzausweitung ist daher für diesen Markt nicht realistisch; es wird bereits ein – im Bundesvergleich – überdurchschnittlicher Filialumsatz für die Berechnung der Auswirkungen angesetzt.

42 Eine vollständige bzw. selbst überwiegende Marktabdeckung durch nur ein Lebensmittelkonzept ist prinzipiell nicht möglich, da sich Konsumenten i.d.R. bei mehreren Betriebsformen (vgl. Anlage 1) versorgen. So wird beispielsweise der Einkauf von Frischeprodukten und qualitativ höherwertigen Lebensmitteln vorwiegend in Supermärkten, der preisorientierte Einkauf bei Discountern, der Einkauf von Bio-Waren in Bio-Märkten und der sog. Wochenendeinkauf oft bei Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern getätigt.

Die Marktdurchdringung eines Lebensmittelsupermarktes bzw. auch anderer Lebensmittelkonzepte ist nicht beliebig steigerungsfähig, somit ist eine wesentliche Erhöhung des Marktanteils der Jessener REWE-Filiale – auch zukünftig – nicht realistisch und auch nicht umsetzbar. Demnach stellt die ausgewiesene Raumleistung einen Maximalwert für diesen Markt dar.

43 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2022, Bruttoumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche führender Vertriebslinien im LEH 2020.

44 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2022, Durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale ausgewählter Vertriebslinien im LEH 2020.

45 Bei einer durchschnittlichen Filialgröße von 1.522 m² und einer Raumleistung von 4.320 EUR/m² Verkaufsfläche errechnet sich ein bundesweit durchschnittlicher Umsatz je REWE-Filiale von rd. 6,58 Mio. EUR p.a.

Quelle: Statista GmbH Hamburg 2022, Bruttoumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche führender Vertriebslinien im LEH 2020 / Durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale ausgewählter Vertriebslinien im LEH 2020.

6.2.2. Drogeriemarkt

An dem Projektstandort ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit maximal 700 m² Verkaufsfläche geplant, hierbei handelt es sich um die Verlagerung des Rossmann-Marktes aus der Rosa-Luxemburg-Straße. Unter Zugrundelegung der **Marktanteilsprognose** sowie der unter Punkt 6.2.1 aufgeführten umsatzrelevanten Faktoren sind für diesen Markt jährliche Erlöse von maximal 3,6 Mio. EUR zu erwarten. Die Umsatzherkunft stellt sich aus den einzelnen Zonen wie folgt dar:

Tabelle 10: Marktanteilsprognose des neu aufgestellten Rossmann-Marktes

| Sortiment | Einzugsgebiet | Marktpotenzial Mio. EUR | Ø Marktanteil ⁴⁶ | | Umsatz | |
|----------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| | | | min. / max. % | min. Mio. EUR p.a. | max. Mio. EUR p.a. | |
| Drogeriewaren | Zone I | 2,15 | ~43 / ~45 | | 0,92 | 0,97 |
| | Zone II | 4,64 | ~21 / ~23 | | 0,96 | 1,06 |
| | <i>Zwischensumme</i> | <i>6,79</i> | <i>~28 / ~30</i> | | <i>1,88</i> | <i>2,03</i> |
| | Streuumsätze | | | | 0,28 | 0,28 |
| | <i>Zwischensumme</i> | | | | <i>2,16</i> | <i>2,31</i> |
| Randsortimente | | | | | 1,02 | 1,25 |
| Gesamt | | | | | 3,18 | 3,56 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Im Kerneinzugsgebiet des zu prüfenden Drogeriemarktes (Zone I) ist mit einem maximalen Marktanteil von rd. 45 % des vorhandenen Nachfragevolumens für Drogeriewaren zu rechnen. Die hohe Marktdurchdringung ergibt sich aus dem Fehlen eines weiteren Drogeriemarktes in Jessen, so dass als direkte Konkurrenz lediglich die Randsortimentsabteilungen der verschiedenen Lebensmittelmärkte zu sehen sind.

Im Einzugsgebiet der Zone II ist von einer geringeren Marktdurchdringung auszugehen, da die Konsumenten aus diesem Bereich – insbesondere in den Randbereichen – auch zu Drogeriemärkten in umliegende Städte (v.a. nach Wittenberg) tendieren bzw. in den drei Lebensmittelmärkten in Elster, in Annaburg und in Holzdorf ebenfalls Drogeriewaren offeriert werden. Bei einem durchschnittlich zu erwartenden Marktanteil von maximal 23 % ergibt sich ein Jahresumsatz mit Drogeriewaren von ca. 1,1 Mio. EUR.

Zu den Umsätzen mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ist mit Streuumsätze zu rechnen, da auch Verbraucher von außerhalb des Einzugsgebiets den geplanten Rossmann-Markt auf Grund seiner zu erwartenden Attraktivität und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit aperiodisch aufsuchen werden. Die Streuumsätze sind auf knapp 0,3 Mio. EUR zu schätzen.

Der Umsatz des Drogeriemarktes wird maßgeblich mit dem Kernsortiment Drogeriewaren erzielt, das bei Rossmann i.d.R. einen Flächenanteil von rd. 65 % einnimmt. Die Randsortimente umfassen u.a. Lebensmittel (v.a. Naturkost [auch Bio-Waren], Weine, Süßwaren), Büro-/ Schreibwaren, Spielwaren, Heimtiernahrung, Multimedia-/ Foto-Artikel und Haushaltwaren/Bastelartikel; die Fläche der einzelnen Randsortimente⁴⁷ liegt jeweils sortimentsbezogen deutlich unter 100 m². Dieser Sortimentsbereich setzt sich aus einem standardisierten und festen Artikelstamm zusammen. Die Erlöse dieser Randsortimente sind auf etwa 1,3 Mio. EUR zu prognostizieren.

⁴⁶ Die Marktanteile wurden jeweils separat für die einzelnen Ortsteile im Einzugsgebiet der Zone II prognostiziert. Der in der Tabelle 10 ausgewiesene Marktanteil stellt folglich einen aggregierten Wert dar.

⁴⁷ Die einzelnen Flächen – außerhalb der Drogeriewaren – werden folgende Größenordnung einnehmen: Lebensmittel ca. 80 m², Büro-/ Schreibwaren ca. 50 m², Spielwaren ca. 40 m², Tiernahrung ca. 30 m², Multimedia/Foto ca. 20 m², Haushaltwaren ca. 30 m².

Unter Zugrundelegung der vorstehenden Umsatzprognose und der avisierten Verkaufsfläche errechnet sich die **Raumleistung** des Drogeriemarktes. Diese liegt mit ca. 5.100 EUR/m² im Rahmen bundesdurchschnittlicher Vergleichswerte, da Drogeriemärkte i.d.R. eine Flächenleistung zwischen 5.000 bis 6.000 EUR/m² erzielen.⁴⁸ Da eine noch höhere Marktdurchdringung unrealistisch ist, kann keine weitere Steigerung des Umsatzes der zu prüfenden Filiale angenommen werden.

Tabelle 11: Prospektive Raumleistung des Drogeriemarktes

| Branche | Betriebstyp | Umsatzprognose | Verkaufsfläche | Raumleistung |
|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------------|
| | | Mio. EUR | m ² | EUR/m ² |
| Drogeriewaren | Drogeriemarkt | 3,56 | 700 | 5.090 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Bezüglich der Raumleistung ist unter betreiberspezifischer Sicht zu konstatieren, dass der Großfilialist Rossmann bundesweit eine durchschnittliche Raumleistung von rd. 5.460 EUR/m² erzielt.⁴⁹ Dieser Vergleichswert der Raumleistung bezieht sich jedoch auf eine geringere Verkaufsfläche⁵⁰ von 600 m², wobei sich bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung nicht proportional mitentwickelt, sondern absinkt. Die geplante Drogeriemarktfläche liegt mit 700 m² um +17 % über der deutschlandweiten Vergleichsfläche von Rossmann, so dass keine analoge bundesübliche Raumleistung – sondern ein geringerer Wert – zum direkten Vergleich herangezogen werden muss.

Hinsichtlich der **Gesamtumsatzleistung** wird der Rossmann-Markt einen Umsatz von knapp 3,6 Mio. EUR erwirtschaften. Dieser Jahreserlös liegt über dem deutschlandweiten Durchschnittswert von Rossmann, da dieser Anbieter über alle Filialen hinweg einen durchschnittlichen Umsatz von rd. 3,3 Mio. EUR je Markt⁵¹ erzielt. Somit handelt es sich bei der vorstehenden Umsatzprognose – auch unter Berücksichtigung der lokalen Standortfaktoren – um einen realistischen und ortsangepassten, aber bereits auch maximalen Umsatzwert.

48 Der Mittelwert der bundesdurchschnittlichen Raumleistung (brutto) beläuft sich bei Drogeriemärkten auf 5.500 EUR/m², wobei eine Spannweite zwischen 5.000 bis 6.000 EUR/m² zu beobachten ist.

Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2020, Seite 24 – vgl. Anlage 3.

49 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2022, Flächenproduktivität der größten Drogeriemärkte in Deutschland im Jahr 2020.

50 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2022, Durchschnittliche Verkaufsfläche der Drogeriemärkte Rossmann in Deutschland 2020.

51 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2022, Durchschnittlicher Jahresumsatz pro Filiale in den Drogeriemärkten Rossmann in Deutschland im Jahr 2020.

6.3. Umsatzherkunft

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens im Einzelhandel setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation vor Ort aus verschiedenen Quellen zusammen.

Für die Betrachtung der handelswirtschaftlichen Auswirkungen ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass sowohl der REWE- als auch der Rossmann-Markt bereits **Teil des lokalen Einzelhandelsangebots** in Jessen sind; dementsprechend ist der mit Abstand überwiegende Anteil des zu betrachtenden Umsatzes am Markt etabliert und hat sich sowohl in der handelswirtschaftlichen als auch städtebaulichen Realität niedergeschlagen. Folglich hat sich der Wettbewerb im Einzugsgebiet auf diese Betriebe eingestellt; neue absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind durch die bestehenden Flächen der beiden Märkte naturgemäß auszuschließen.

Als Prüfmaßstab ist dementsprechend der durch die Mehrverkaufsfläche induzierte **Zusatzumsatz** anzusetzen, so dass im Rahmen einer sog. Delta-Betrachtung von dem prognostizierten Gesamtumsatz des Supermarktes und des Drogeriemarktes der jeweils aktuelle Bestandsumsatz subtrahiert wird.⁵²

Folgende Tabelle 12 weist die untersuchungsrelevanten **Umsatzquellen** des REWE- und des Rossmann-Marktes nach Abzug der aktuellen Bestandsumsätze aus. Bei der folgenden Ermittlung der Auswirkungen erfolgt eine kumulative Betrachtung der Auswirkungen, da beide Betriebe in einem direkten Standortverbund entwickelt werden sollen und folglich die summierte Wirkung auf das Bestandsangebot in dem Einzugsgebiet von Relevanz ist.

Tabelle 12: Umsatzherkunft des neu aufgestellten REWE- und Rossmann-Marktes

| | Umsatzherkunft | | Gesamt |
|---|----------------|-------------|-------------|
| | REWE | Rossmann | |
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Umsatzprognose (vgl. Tab. 8/10) | 7,04 | 3,56 | 10,60 |
| davon aus: | | | |
| Umsatz Bestandsbetriebe | 5,30 | 3,10 | 8,40 |
| Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet | 0,00 | 0,08 | 0,08 |
| Zusätzliche Streuumsätze | 0,09 | 0,06 | 0,15 |
| Umsatzumlenkung zu Lasten von Betrieben im Einzugsgebiet | 1,65 | 0,32 | 1,97 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die Umsatzherkunft der in Rede stehenden Märkte am Planstandort Rehainer Straße in Jessen setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

- Der Großteil der Erlöse des neu aufgestellten Supermarktes und des Drogeriemarktes resultiert aus den aktuell generierten Umsätzen des REWE-Marktes (rd. 5,3 Mio. EUR) und des Rossmann-Marktes (rd. 3,1 Mio. EUR), die an den neuen Standort „mitgenommen“ werden. Die Bestandsumsätze der Filialen führen naturgemäß nicht zu einer erneuten Beeinträchtigung anderer Lebensmittel- bzw. Drogeriewarenanbieter im Einzugsgebiet.

⁵² In einer separaten Darstellung wird jedoch ebenfalls untersucht, welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei einer Nachbelegung des derzeitigen REWE- und des Rossmann-Marktes mit einem angebotsgleichen Konzept zu erwarten wären (vgl. folgenden Punkt 6.4.4).

- Im Fall des zu beurteilenden Vorhabens spielt eine Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus Jessen keine wesentliche Rolle. Vor Ort ist im Lebensmittelsegment ein vollumfassendes Angebot ausgeprägt, lediglich im Segment Drogeriewaren ist mit einer geringen Kaufkraftrückholung zu rechnen. Diese resultiert aus einer verstärkten Kaufkraftbindung des Rossmann-Marktes insbesondere in dem westlichen Einzugsgebiet, so dass diese erhöhten Kunden- und auch Umsatzzuflüsse zu Lasten von Drogeriemärkten in umliegenden Städten gehen. Eine messbare Auswirkung ist jedoch auf Grund der geringen Höhe von unter 0,1 Mio. EUR nicht zu erwarten.
- Durch die erweiterte Fläche des REWE- und des Rossmann-Marktes werden marginale zusätzliche Streuumsätze⁵³ von je knapp 0,1 Mio. EUR induziert. Die bereits generierten Erlöse von außerhalb des Einzugsgebiets resultieren von Zufallskunden und aperiodisch einkaufenden Verbrauchern. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um die Erweiterung von zwei bestehenden Märkten und nicht um eine Neueröffnung, womit das Vorhaben kein neuartiges Angebot für die Konsumenten inner- und auch außerhalb des Einzugsbereichs darstellt. Somit sind wesentlich erhöhte Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebiets auszuschließen.
- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch die Vorhaben induzierten Umsatzumlenkungseffekte für die in dem Einzugsgebiet ansässigen Betriebe relevant. Dabei geht der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern im Einzugsgebiet umgelenkt wird. Die Auswirkungen dieser Umsatzumverlagerungen von knapp 2,0 Mio. EUR auf die anderen Marktteilnehmer werden in Folge unter dem Punkt 6.4.2 diskutiert.

⁵³ Bei dem ausgewiesenen Wert handelt es sich um eine Erhöhung der Streuumsätze, da derzeit dem REWE- und dem Rossmann-Markt bereits heute Erlöse von außerhalb des Einzugsgebiets zufließen.

6.4. Wirkungsprognose

6.4.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung bzw. -erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation und die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist insbesondere die Überprüfung möglicher **Umsatzumverlagerungsprozesse** – die aus zentralen Versorgungsbereichen und von Nahversorgungsstandorten induziert werden könnten – von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzzumlenkungen, die durch das Planvorhaben von REWE und Rossmann hervorgerufen werden. Hierbei erfolgt eine summierte Betrachtung der Auswirkungen, da sich beide Betriebe in einem Standortverbund befinden werden und somit absatzwirtschaftlich gemeinsam auf das Handelsangebot in dem Einzugsgebiet wirken werden.

Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells⁵⁴, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- die Raumleistung bzw. der erzielte Umsatz eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den relevanten Handelsbetrieben und dem Projektstandort,
- die Bewertung der Attraktivität und der Leistungsfähigkeit betroffener Handelsbetriebe und
- der Prognoseumsatz des REWE- und des Rossmann-Marktes.

Mit der Erweiterung des angezeigten Super- und des Drogeriemarktes wird sich das **Angebotsgefüge** in dem Einzugsgebiet nicht verändern, da sowohl REWE als auch Rossmann bereits langjährig in Jessen ansässig ist. Mit dem Hinzutreten der erweiterten Verkaufsfläche werden sich jedoch in Folge Umsatzumverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben, die auf maximal 2,0 Mio. EUR (vgl. Tab. 12) zu quantifizieren sind.

Das eingesetzte Gravitationsmodell⁵⁵ liefert eine Berechnung der standortspezifischen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der **konkreten Standortgegebenheiten** der betroffenen Betriebe bewertet werden. Auf Basis der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Vorhaben (vgl. Pkt. 6.4.2).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Verlagerung von zwei Bestandsbetrieben, d.h. die Erlöse beider Märkte werden von dem derzeitigen Standort an den Planstandort „mitgenommen“; es werden dadurch keine zusätzlichen Umsatzzumlenkungen ausgelöst. Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung sind jedoch auch die Auswirkungen bei einer **theoretischen Wiederbelegung** der Märkte mit einem angebotsgleichen Marktconcept zu untersuchen. Diese Berechnung erfolgt unter dem Punkt 6.4.4.

54 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. 8/10) mit den ausgelösten Umsatzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ – vgl. Tab. 13) nicht identisch.

55 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 werden beispielsweise die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Einkaufsstätten ebenso wie deren Standortqualität, die Intensität der Wettbewerbsbeziehung oder die Zeitdistanzen zwischen dem Projektstandort und betroffenen Betrieben berücksichtigt. Das Modell wurde auf Grundlage der lokalen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen in dem betrachteten Untersuchungsgebiet kalibriert, um eine Prognose der Umsatzumverlagerungen bei einer Umsetzung des geplanten Erweiterungsvorhabens von REWE und von Rossmann vornehmen zu können.

6.4.2. Städtebauliche Auswirkungen im Einzugsgebiet

Auf Basis der prognostizierten Umsatzumlenkungen⁵⁶ (ca. 2,0 Mio. EUR, vgl. Tab. 12) errechnet sich für die Anbieter von Lebensmitteln und Drogeriewaren in dem Einzugsgebiet eine **durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von knapp 4 %** ihres Bestandsumsatzes.

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

- der Entfernung betroffener Betriebe zu dem Projektstandort,
- der Betriebstypenzugehörigkeit und
- der unterschiedlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Lebensmittel-/ Drogeriewarenanbieter

lagespezifisch die prozentuale Umsatzumlenkung der einzelnen Betriebe im Umfeld des avisierten Marktstandortes.

Durch die Sortimentszusammensetzung des Supermarktes und des Drogeriemarktes werden absatzwirtschaftlich in erster Linie jene Betriebe tangiert, die nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept führen. Somit werden vorwiegend Lebensmittelanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber (d.h. Discounter/Supermärkte) einzustufen sind. Andere Anbieter – beispielsweise Getränkemarkte, Nahrungsmittelhandwerker oder Lebensmittelspezialgeschäfte – die nur Teilsortimente anbieten, werden deutlich geringere Auswirkungen zu verkraften haben.

Die Mehrumsätze der Erweiterung des Drogeriemarktes gehen ebenfalls maßgeblich zu Lasten von Lebensmittelmärkten, da diese Sortimente – mit Ausnahme eines kleineren innerstädtischen Drogeriewarenanbieters – in allen Lebensmittelmärkten mit angeboten werden.

Prinzipiell werden sich für näher am Projektstandort liegende Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter tendenziell höhere Umsatzverluste ergeben, da mit abnehmender Erreichbarkeit und der Zunahme von Einkaufsalternativen im weiteren Umfeld weniger Kunden zu dem Vorhabenstandort tendieren. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben – gerade im Segment Lebensmittel und Drogeriewaren – mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird.⁵⁷

⁵⁶ In der Umsatzumverteilungsrechnung sind neben den Food- auch die Non-Food-Sortimente des Supermarktes und des Drogeriemarktes inbegriffen. In den Food und den Non-Food I-Sortimenten werden sich die Umsatzumlenkungen des REWE- und des Rossmann-Marktes nicht zu Lasten anderer Betriebstypen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels niederschlagen. Diese Sortimente (Lebensmittel/ Drogeriewaren/ Tiernahrung) werden i.d.R. in Kombination bei einem Lebensmitteleinkauf nachgefragt, wobei diese Umsätze – wie berechnet – von bestehenden Anbietern des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels verlagert werden.

Die Umverteilungseffekte der Waren des Non-Food II-Segments werden ebenso gegen die bestehenden Anbieter mit Lebensmitteln und Drogeriewaren gesetzt, da diese Sortimente i.d.R. in den Randsortimentsabteilungen der Lebensmittelmärkte geführt werden. Folglich werden auch die maximal möglichen Auswirkungen gegenüber den projektrelevanten Anbietern ausgewiesen.

Grundsätzlich sind die Umsatzumlenkungen im Bereich des Non-Food II-Segments (vgl. Anlage 2) auf Grund der geringen Größenordnung des zusätzlichen Umsatzes, welcher sich zudem auf zahlreiche unterschiedliche Sortimente verteilt, städtebaulich nicht erheblich. Die Non-Food II-Sortimente sind in dem REWE-Markt dem Kernsortiment Lebensmittel flächenmäßig untergeordnet, da diese bei REWE lediglich rd. 4 % der Verkaufsfläche einnehmen (vgl. Seite 28). In dem Drogeriemarkt belegen diese Sortimente jeweils eine Fläche von deutlich unter 100 m² (vgl. Fußnote 43). Des Weiteren stellen die Non-Food II-Sortimente sowohl in dem Lebensmittel- als auch in dem Drogeriemarkt nur einen sehr geringen Teilausschnitt des jeweiligen Angebots dar, so dass die Sortimentsbreite und -tiefe im Vergleich zu einem Spezialanbieter unterdurchschnittlich ist. In Summe sind schädliche städtebauliche Auswirkungen der nur marginal bzw. anteilig erweiterten Non-Food II-Verkaufsfläche auf andere Anbieter außerhalb des Lebensmittel- und des Drogeriewarenhandels auszuschließen.

⁵⁷ Die Waren des täglichen Bedarfs (bspw. Lebensmittel, Drogeriewaren) weisen bezüglich des relativ niedrigen Warenwertes und der verhältnismäßig hohen Einkaufsfrequenz (Nachfragehäufigkeit) eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass zur Deckung der Nachfrage von Kunden i.d.R. nur geringe Zeitdistanzen akzeptiert werden.

Die folgende Tabelle beschreibt die **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** in den vier Lagebereichen des Einzugsgebietes (vgl. Tab. 6).

Tabelle 13: Prognostizierte Umsatzzumlenkungen des erweiterten REWE-/ Rossmann-Marktes

| | Bestandsumsatz | Umsatzzumlenkung | |
|---------------------------------------|----------------|------------------|------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | % |
| Jessen – zentraler Versorgungsbereich | 7,78 | 0,25 | 3,2 |
| Jessen – sonstige Lagen | 29,18* | 1,48 | 5,1 |
| Jessen – dezentrale Ortsteile | 5,81 | 0,11 | 1,9 |
| überörtliches Einzugsgebiet | 9,28 | 0,13 | 1,4 |
| Gesamt | 52,05 | 1,97 | 3,8 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

* Anmerkung: Bei dem Bestandsumsatz „Jessen - sonstige Lagen“ wurde der von REWE und Rossmann getätigte Umsatz (rd. 8,4 Mio. EUR, vgl. Tab. 12) subtrahiert, da die Märkte naturgemäß nicht von den Umsatzzumlenkungen der eigenen Erweiterung betroffen sein können.

Die Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter in dem Einzugsgebiet werden in Summe einen annualisierten Umsatzverlust von durchschnittlich rd. 4 % zu verkraften haben. Dieser Wert der Umsatzzumverlagerung liegt mit einem deutlichen Sicherheitspuffer unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 7), so dass von einer **geringfügigen Intensivierung des Wettbewerbs** in dem Untersuchungsgebiet auszugehen ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen sind aus diesen Werten der Umsatzrückgänge nicht abzuleiten, ebenso wie ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen (bspw. Leerstand und daraus folgende Trading-down-Tendenzen oder negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung) nicht anzunehmen ist.

Die absatzwirtschaftlich betroffenen Handelsbetriebe in dem **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** werden durch das Projektvorhaben einen durchschnittlichen Umsatzverlust von rd. 3 % hinnehmen müssen. Die Umsatzzumverlagerungen werden in diesem Bereich vor allem den Aldi-Markt, den einzigen Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich tangieren.

Prognostizierte Umsatzverluste im zentralen Versorgungsbereich in Jessen

| | |
|--|------|
| Aldi (Hospitalplatz) | ~3 % |
| restliche Lebensmittel-/ Drogeriewarenanbieter | n.n. |

n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Der Aldi-Markt ist durch eine gute Standortqualität geprägt. Einerseits ist der Markt bezüglich seiner guten fußläufigen Hinwendung zu den umliegenden Wohnquartieren aus diesen Bereichen fußläufig sehr gut erreichbar; insbesondere aus der gesamten Innenstadt, aber auch dem Bereich westlich der Wittenberger Straße und auch den Wohnsiedlungsquartieren südlich der Schwarzen Elster. Demnach kann Aldi bereits im Nahbereich auf eine hohe Wohnbevölkerung und somit eine solide Nachfragebasis zurückgreifen; eine Einzugsgebietsüberlagerung mit dem fußläufigen Nahbereich des geplanten REWE-Standortes existiert nicht. Auf der anderen Seite ist der Aldi-Markt auf Grund seiner Verkehrsgunst gut erreichbar und kann auch einen hohen Anteil an Autokunden generieren. Die Annaburger Straße – als Landesstraße (L116) ausgewiesen – fungiert hierbei als Hauptverkehrsträger aus der Kernstadt in die südlich liegenden Gemeinden und führt direkt auch nach Annaburg. Der Aldi-Markt ist von diesem Straßenzug direkt anfahrbar; vor dem Markteingang steht eine ausreichend dimensionierte Parkplatzanlage mit rd. 70 Stellplätzen zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung.

Aldi bildet auf Grund seiner direkten Lage an der Annaburger Straße eine barrierefreie Sichtachse zu diesem Straßenzug aus, was eine gute Werbesichtanbindung des Marktes auf den hier passierenden Verkehr und eine hohe Werbewirksamkeit dieses Standortes bedingt. Im Ergebnis ist der Aldi-Markt durch eine sehr gute Standortqualität behaftet.

Die Aldi-Filiale stellt sich konzeptkonform dar. Der Markt wurde nach einem Abriss/Neubau im Juni 2020 in einer modernen Architektursprache wiedereröffnet und zeigt auf rd. 1.050 m² ein ansprechendes und attraktives Discountkonzept. Der Betrieb präsentiert sich als leistungsstarker Marktteilnehmer.

Grundsätzlich ist auf die konzeptionelle Ausrichtung des Discounters Aldi im Vergleich zu dem Vollsortimentsmarkt⁵⁸ von REWE zu verweisen. Ein Discounter fokussiert auf ein schmales Sortiment bei einem hohen Warenumsatz und bietet nur eine Grundpalette für die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf Discountniveau an. Demgegenüber offeriert ein Supermarkt ein breites und umfassendes Angebot (Vollsortiment), welches eine Betonung auf Frische, Qualität, Sortimentstiefe, Service, Convenience und nicht nur auf den Preis legt. Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten bei 12.000 bis 15.000 Artikeln und somit deutlich über der Auswahlbreite in Discountern mit 2.000 bis 4.000 Artikeln.

Die beiden Betriebstypen Supermarkt und Discounter sprechen zum Teil auch unterschiedliche Kundengruppen an bzw. initiieren unterschiedliche Kaufanlässe. Während bei einem Discounter meist preisorientiert der Grundbedarf an Lebensmitteln gedeckt wird, werden bei einem Besuch in einem Supermarkt vorwiegend Frischeprodukte und qualitativ höherwertige Lebensmittel nachgefragt. Beide Betriebstypen stehen zwar grundsätzlich in Konkurrenz zueinander, haben aber auf Grund des Preisniveaus und der Sortimentstiefe zum Teil unterschiedliche Zielgruppen bzw. Kaufimpulse.

Somit findet der Wettbewerb vorwiegend unter systemgleichen Anbietern statt, da ein höherpreisiger und serviceorientierter Lebensmittelsupermarkt mit typähnlichen Betrieben stärker als mit discountorientierten oder preisaggressiven Anbietern in Konkurrenz tritt.⁵⁹ Auf Grund der vorstehenden Betriebstypencharakteristika sind daher verkraftbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen für den Aldi-Markt zu erwarten.

Der weitere innerstädtische Angebotsbestand wird durch drei Nahrungsmittelhandwerker geprägt, wobei diese kleinteiligen Betriebe kein dem REWE-Markt vergleichbares Lebensmittelangebot führen. Somit werden die bestehenden innerstädtischen Nahrungsmittelhandwerker absatzwirtschaftlich von der REWE-Erweiterung nicht tangiert, da diese Betriebe durch ihre spezielle Ausrichtung auf Frische, individuellen Geschmack, Service und teilweise Kleingastronomie keinen direkten Wettbewerber zu dem Lebensmittelgrundsortiment des Supermarktes darstellen.

Der innerstädtische Getränkemarkt GP in der Straße Höfchen gibt nur einen marginalen Umsatz an den erweiterten REWE-Markt ab, da ein Supermarkt nur einen Teilausschnitt aus dieser Warengruppe führt. Getränkemarkte heben sich durch ihr umfassenderes und breiteres Angebot sowie ihrer Kompetenz unverkennbar von einem Lebensmittelmarkt ab. Des Weiteren stellen diese Märkte i.d.R. eine Ergänzung zu einem Lebensmittelmarkt dar und werden oft in Kombination zu einem Lebensmitteleinkauf aufgesucht. Im vorliegenden Fall befindet sich der GP Getränkemarkt im Standortverbund mit Aldi und kann von den induzierten Frequenzen dieses Betriebes profitieren.

In dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich ist kein dem Rossmann-Markt vergleichbarer Anbieter vorhanden, so dass die Umsatzumlenkungen für diesen Bereich infolge der Erweiterung des Drogeriemarktes äußerst niedrig ausfallen werden. Für den betroffenen Anbieter – die Drogerie Bernharend (vgl. Abb. 10) – sind lediglich geringe Umsatzrückgänge zu erwarten, die für diesen Anbieter als verkraftbar zu bewerten sind.

58 Ein Vollsortimentsmarkt deckt nahezu alle Warengruppen innerhalb des Lebensmittelsortiments ab, er ermöglicht eine fast lückenlose Versorgung. Als Ergänzungssortimente werden auch Drogeriewaren und Tiernahrung geführt. Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten deutlich über der durchschnittlichen Auswahlbreite von Discountern, die vor allem schnelldrehende Waren führen.

59 Dies wird ebenfalls anhand der Tatsache deutlich, dass Supermärkte und Discounter auch gemeinsam Standorte belegen, da die Kopplungs- und Synergieeffekte solcher Standortverbünde höher als die gegenseitigen Kannibalisierungseffekte sind.

Die nur marginale Beeinträchtigung dieses mittelständischen Betriebes resultiert aus der andersartigen Positionierung dieses Betriebes im Vergleich zu einem Drogeriefachmarkt. In dem Geschäft wird nur auf einer geringen Fläche ein eingeschränktes Sortiment an Drogerie- bzw. vor allem Parfümeriewaren angeboten, eine vollumfassende Nachfrageabdeckung wie in einem Drogeriemarkt bzw. auch in einem Lebensmittelmarkt ist hier nicht möglich.

In dem Geschäft werden neben Parfümeriewaren vor allem diverse andere Sortimente wie Sanitätsbedarf, Haushaltwaren/ Geschenkartikel, Zeitungen u.ä. verkauft; des Weiteren ist in dem Betrieb eine gut frequentierte Postannahmestelle eingerichtet. Zusammengefasst verfügt dieser mittelständische Anbieter mit Blick auf das Sortiment von Rossmann über eine andere Sortimentsstruktur bzw. Positionierung; beide Anbieter stehen auf Grund ihrer sortimentsseitigen Ausrichtung und ihres Preisniveaus nicht in direkter Konkurrenz zueinander. Nach der Rossmann-Erweiterung ist für diesen Betreiber keine Existenzgefährdung sichtbar, zumal beide Betriebe bereits langjährig parallel existieren.

Durch das Verlagerungs- bzw. Erweiterungsvorhaben von REWE und von Rossmann wird der Entwicklung der Jessener Innenstadt nicht entgegengewirkt. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung wäre beispielsweise anzunehmen, wenn durch das Projektvorhaben die Realisierung eines vergleichbaren oder eines bereits geplanten Ansiedlungsvorhabens in dem zentralen Versorgungsbereich gefährdet wäre.

Im Innenstadtbereich fehlen jedoch die flächenseitigen Ansiedlungsvoraussetzungen für einen großformatigen Lebensmittel- und Drogeriemarkt. Der Immobilienbesatz im Bereich um den Markt bzw. die Lange Straße setzt sich aus einer kleinteiligen und kompakten Bebauungsstruktur zusammen, wobei keine Verkaufsfläche in der von REWE oder Rossmann benötigten Größenordnung vorzufinden ist. Es besteht *kein großflächiger Leerstand*, da ausschließlich kleine Ladengeschäfte am Markt bzw. in der abzweigenden Wittenberger Straße als Angebotsreserve zur Verfügung stehen.⁶⁰

Im Innenstadtbereich von Jessen sind augenscheinlich *keine Potenzial- oder Freiflächen* vorhanden, die für eine Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt⁶¹ bzw. auch mit einem größeren Drogeriemarkt infrage kommen würden. Die Ansiedlung eines Lebensmittel- oder eines Drogeriemarktes ist demnach in dem zentralen Versorgungsbereich – auch zukünftig – nicht realistisch.

Des Weiteren sind die für einen großflächigen Lebensmittelmarkt notwendigen Standortvoraussetzungen auch bezüglich des *induzierten Verkehrs* und der *logistischen Voraussetzung* (Anfahrbarkeit des Lieferverkehrs) nicht gegeben. Gerade die verträgliche Aufnahme des An- und Abreiseverkehrs eines größeren Lebensmittelmarktes ist in dem Bereich um den Markt bzw. der Langen- oder Wittenberger Straße fraglich.

Ferner agiert mit Aldi bereits ein entsprechender Grundversorgungsbetrieb in dem zentralen Versorgungsbereich, der die Versorgung für die Bewohner und auch die Besucher der Innenstadt und des Umfelds funktionsgerecht sicherstellt. Somit ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes – der auf ein adäquates fußläufiges Einzugsgebiet abzielt und direkt mit dem Aldi-Markt in Konkurrenz stehen würde – versorgungsstrukturell nicht sinnvoll, da es in dem Zentrum folglich zu einem Überbesatz an Lebensmittelverkaufsfläche kommen würde.

Fazit: Mit der Inbetriebnahme der erweiterten Flächen des REWE- und des Rossmann-Marktes an der Rehainer Straße werden sich keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf das Lebensmittelangebot in der Jessener Innenstadt ergeben; die geringen Umsatzrückgänge rufen keine Substanzverluste hervor und bleiben ohne städtebauliche Relevanz. Ferner ist eine Einschränkung bei der Weiterentwicklung dieses Bereiches durch das Projektvorhaben auf Grund fehlender flächenseitiger Angebotsreserven auszuschließen.

60 Der aktuelle Leerstand in dem zentralen Versorgungsbereich umfasst 15 Ladengeschäfte; die durchschnittliche Flächengröße liegt bei rd. 40 m² je Laden und somit unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen (vgl. auch Seite 10).

61 Die Grundfläche, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes benötigt wird, liegt i.d.R. bei minimal rd. 6.000 m². Dieses Flächenpotenzial ist augenscheinlich in der Jessener Innenstadt nicht vorhanden. Ferner muss der Standort u.a. auf Grund der Logistik eines Lebensmittelmarktes (Lieferverkehr) verkehrlich gut erreichbar sein und erzeugt auch einen hohen An- und Abreiseverkehr.

Neben dem Angebot in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich sind absatzwirtschaftlich betroffene Lebensmittelanbieter in **sonstigen Lagen** in Jessen (d.h. außerhalb dieses schützenswerten zentralen Versorgungsbereiches) angesiedelt. In Summe ist der Umsatzentzug für Betriebe in diesen Lagen auf durchschnittlich ca. 5 % (vgl. Tab. 13) zu quantifizieren. Auf Basis der betriebstypenspezifischen Ausrichtung und der jeweiligen Entfernung zum Vorhabenstandort werden die einzelnen Anbieter in unterschiedlichem Ausmaß von dem Markteintritt der REWE- bzw. Rossmann-Erweiterungsfläche betroffen sein:

Prognostizierte Umsatzverluste in sonstigen Lagen in Jessen

| | |
|--------------------------------|------|
| Edeka (Rehainer Straße) | ~8 % |
| Netto (Baderhag) | ~5 % |
| Lidl (Rosa-Luxemburg-Straße) | ~4 % |
| Norma (Schulstraße) | ~4 % |
| Netto (Rosa-Luxemburg-Straße) | ~3 % |
| restliche Lebensmittelanbieter | n.n. |

n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Der Großteil der Umsatzumverlagerung wird sich zu Lasten des naheliegenden Edeka-Marktes vollziehen, der mit Blick auf REWE einen konzeptgleichen Vollsortimentsmarkt und folglich den wichtigsten Wettbewerbsadressaten darstellt. Ferner erfolgt auch ein marginaler Umsatzverlust bei Edeka infolge der erweiterten Rossmann-Fläche.

Der Edeka-Markt befindet sich direkt an der lokalen Ortsdurchfahrtsstraße (B187) und ist durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit geprägt. Der Markt besitzt mit rd. 160 Stellplätzen eine großzügig dimensionierte Parkplatzanlage, die dem Markteingang konzeptkonform vorgelagert ist. Des Weiteren bildet die Supermarktfiliale eine direkte Sichtachse auf den passierenden Verkehr der benannten Bundesstraße aus und erreicht somit eine optimale Werbewirksamkeit. Zusammengefasst verfügt der Markt unter betreiberspezifischen Aspekten über eine sehr gute Standortqualität; diese ist mit dem Planstandort von REWE/ Rossmann vergleichbar.

Neben der hohen Verkehrsgunst des Edeka-Marktes zeigt sich auch die ÖPNV-Anbindung optimal. Der Markt ist von dem angrenzend liegenden Jessener Bahnhof fußläufig direkt erreichbar, ferner befindet sich am Bahnhofsvorplatz der zentrale Bushaltepunkt der Stadt.

Der Edeka-Markt ist langjährig in Jessen aktiv. Nach dem Umzug des Marktes aus dem sog. Elster-Center im Schlossweg an den derzeitigen Marktstandort im Jahr 2012 wurde die inhabergeführte Filiale Mitte 2015 in einem Neubau wiedereröffnet. Der Supermarkt ist in einer baulich attraktiven und modernen Handelsimmobilie mit einem idealtypischen Flächenzuschnitt untergebracht. Edeka präsentiert auf ca. 2.100 m² Verkaufsfläche ein zeitgemäßes Angebotsspektrum; die Flächengröße entspricht dem aktuellen Edeka-Konzept. In der Vorkassenzone ist ein Bäcker (inkl. Café-Bereich) untergebracht, so dass an dem Standort eine umfangreiche Grundversorgung abgebildet wird. Im Fazit sind angesichts der optimalen Standortvoraussetzungen die zu erwartenden Umsatzverluste als verkraftbar einzustufen.

Mit Blick auf die Planfläche des REWE-Marktes (ca. 2.000 m²) und die Standortqualität beider Märkte wird sich der Wettbewerb – im Sinne des Kunden – zwischen beiden Betrieben „auf Augenhöhe“ vollziehen. Grundsätzlich ist die langfristige Existenz von zwei Vollsortimentsmärkten auf Grund der Einwohnerzahl von Jessen und auch der Bevölkerung in umliegenden Gemeinden als tragfähig einzustufen.

Die prognostizierten Umsatzverluste liegen für die restlichen kernstädtischen Discounterfilialen von Lidl und von Norma sowie der beiden Netto-Märkte mit einem deutlichen Sicherheitspuffer jeweils unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit von ca. 10 % (vgl. Tab. 7). Demnach ist eine Schließung der benannten Märkte infolge der REWE- bzw. Rossmann-Erweiterung unrealistisch. Dies zeigt sich auch mit Blick auf die Standortqualität der einzelnen Betriebe. Als Standortvorteil von Lidl und der Netto-Filiale in der Straße Baderhag zeigt sich speziell die Lage im Standortverbund mit weiteren leistungsstarken Handelsbe-

trieben. So können die beiden Discounter jeweils eine hohe Strahlkraft auslösen und auf Synergie- und Kopplungseffekte zu den anderen Anbietern zurückgreifen (vgl. auch Seite 10).

Neben den Agglomerationseffekten sind beide Betriebe durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit geprägt, hauptsächlich bedingt durch die direkte Lage an der Rosa-Luxemburg-Straße (B187). Die barrierefreie Sichtbeziehung auf den hier passierenden Verkehr bedingt eine hohe Werbewirksamkeit; ferner stehen für motorisierte Kunden jeweils eine großzügig dimensionierte Parkplatzanlage zur Verfügung. Zusammengefasst zeigt sich für die beiden benannten Filialen eine sehr gute Standortqualität; ein vorhabenausgelöster Rückzug infolge der REWE- bzw. Rossmann-Erweiterung ist auszuschließen.

Der Norma-Markt in der Schulstraße ist durch eine eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit geprägt, kann jedoch bezüglich seiner guten fußläufigen Hinwendung zu den umliegenden Wohnquartieren bzw. seiner wohnsiedlungsintegrierten Lage auf ein hohes Nachfragepotenzial im fußläufigen Nahbereich zurückgreifen; der Großteil der Erlöse des Marktes wird mit Kunden im Nahbereich des Marktes getätigt. Diese quartiersbezogenen Einkaufsgewohnheiten werden sich auf Grund der Verlagerung von REWE und Rossmann nicht wesentlich verändern, es ist lediglich mit einem geringen Kunden- und auch Umsatzverlust zu rechnen. Ein vorhabenausgelöster Rückzug von Norma ist auf Grund der geringen Umsatzabgabe auszuschließen.

Für den Netto-Markt an der östlichen Rosa-Luxemburg-Straße zeigen sich nur sehr geringe Umsatzzumlenkungen. Der Markt – in einem freistehenden Normgebäude untergebracht – profitiert wesentlich von seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße B187 und generiert vor allem auch Kunden aus den östlichen dezentralen Jessener Ortsteilen. Eine Schließung der Filiale ist infolge der erweiterten Fläche der beiden zu prüfenden Märkte unrealistisch.

Wie bereits mit Blick auf den Innenstadthandel beschrieben, ergeben sich für die Nahrungsmittelhandwerker (Bäcker, Fleischer) auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine einzelbetrieblich nachweisbaren Auswirkungen. Eine Abschmelzung von Anbietern ist definitiv nicht zu erwarten, da eine empirische Nachweisbarkeit für einzelne Betriebe nicht möglich ist. Diese Aussage trifft auch auf den zweiten Jessener Getränkemarkt (Getränke Hoffmann) und einen kleinen Spezialanbieter mit Obst & Gemüse zu.

Den Jessener Tankstellen werden keine messbaren Erlöse entzogen. Die Betriebe bieten neben Kraftstoffen vor allem Getränke und Tabakwaren und ein Minisortiment an Lebensmitteln an. Eine Beeinträchtigung ergibt sich für diese Anbieter – die im Vergleich zu dem REWE- bzw. den Rossmann-Markt eine andere Zielkundschaft ansprechen – nicht, da der Hauptteil der Erlöse aus dem Kraftstoffverkauf stammt.

Fazit: Infolge der avisierten REWE-/ Rossmann-Flächenerweiterung werden keine vorhabeninduzierten schädlichen Auswirkungen auf Lebensmittelanbieter in sonstigen Lagen in Jessen ausgelöst; i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 2 ist ein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten nicht erkennbar.

In den **dezentralen Ortsteilen** von Jessen ist nur ein rudimentäres Angebot ausgebildet, dass sich im Wesentlichen auf einen Norma-Markt in Holzdorf, einen SB-Markt in Klöden (Konsum) und verschiedene Nahrungsmittelhandwerker bezieht. Die Betriebe in den Ortsteilen geben einen Umsatz von lediglich knapp 2 % (vgl. Tab. 13) ab.

Prognostizierte Umsatzverluste in dezentralen Ortsteilen in Jessen

| | |
|--|------|
| Norma (Holzdorf - Hauptstraße) | ~2 % |
| Konsum Klöden (Klöden - An den Linden) | n.n. |
| restliche Lebensmittelanbieter | n.n. |

n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Auf Grund der geringen annualisierten Umsatzrückgänge von Norma in Holzdorf bzw. auch der anderen Anbieter in den dezentralen Ortsteilen ist ein Rückzug dieser Betriebe auszuschließen. Durch die Verlagerung und Erweiterung insbesondere des REWE-Marktes werden sich die Nachfragegewohnheiten der Einwohner in den Ortsteilen beim Lebensmitteleinkauf nicht wesentlich verändern, so dass nur mit einem geringen Umsatzverlust von hier ansässigen Betrieben zu rechnen ist.

Auf Basis der prognostizierten Höhe der Umsatzumverlagerungen von rd. 0,11 Mio. EUR (vgl. Tab. 13) ist anzumerken, dass dieser ausgewiesene Wert nur geringfügig oberhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze⁶² von 0,10 Mio. EUR liegt; erst ab diesem Schwellenwert zeigen sich tatsächlich messbare Umsatzumverlagerungen. Da sich dieser Umsatzentzug zudem noch auf elf Lebensmittelanbieter⁶³ (vgl. Tab. 6) verteilt, sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine einzelbetrieblichen Auswirkungen nachweisbar. Stattdessen werden die Erlösrückgänge im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzschwankung liegen und können nicht zu Ertragseinbrüchen der betroffenen Betriebe führen.

Fazit: Die Verlagerung und Erweiterung von REWE und von Rossmann wird keine negativen Auswirkungen auf die Lebensmittelversorgung in den dezentralen Ortsteilen von Jessen haben.

Für die Lebensmittelanbieter in dem **überörtlichen Einzugsgebiet** sind die summierten Umsatzverluste auf ca. 1 % zu beziffern und werden sich auf die beiden größeren Lebensmittelmärkte in Annaburg und in Elster beziehen.

Prognostizierte Umsatzverluste im überörtlichen Einzugsgebiet

| | |
|---------------------------------|------|
| Edeka (Annaburg – Markt) | ~1 % |
| Netto (Elster – Am Gewerbepark) | ~1 % |
| restliche Lebensmittelanbieter | n.n. |

n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Wie bereits für die Betriebe in den dezentralen Jessener Ortsteilen festgestellt, werden die Umsatzumlenkungen auch für die Lebensmittelanbieter im überörtlichen Einzugsgebiet kaum spürbar sein. Der summierte Wert des Umsatzverlusts liegt bei rd. 0,13 Mio. EUR (vgl. Tab. 13); neben den beiden größeren Lebensmittelmärkten von Edeka und von Netto verteilt sich dieser Betrag auf acht weitere Betriebe (Nahrungsmittelhandwerker und einen Getränkemarkt). Folglich liegt der einzelbetriebliche Umsatzabzug mit einem hohen Sicherheitsabstand unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze (rd. 0,10 Mio. EUR); eine Abschmelzung der beiden Lebensmittelmärkte und auch andere Anbieter ist auszuschließen.

Mit Blick auf die Existenz von zentralen Versorgungsbereichen ist zu konstatieren, dass sowohl in Annaburg als auch in Elster kein Innenstadtzentrum ausgebildet ist. Dementsprechend sind naturgemäß schädliche Auswirkungen in Ermangelung eines solchen schützenswerten Bereichs auszuschließen.

Fazit: Nach der Umsetzung der Planvorhaben von REWE und von Rossmann sind für die Lebensmittelanbieter in umliegenden Orten von Jessen keine spürbaren Umsatzausfälle zu reklamieren.

In **Zusammenfassung** der vorstehenden Ausführungen sind für die Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter in Jessen und im Umfeld der Stadt negative Auswirkungen infolge der REWE- und der Rossmann-Erweiterung auszuschließen. Dies beruht auf den verhältnismäßig geringen zusätzlichen Erlösen der beiden Betriebe; die dadurch ausgelösten Umsatzverluste von durchschnittlich ca. 4 % können nicht zu einer schädlichen Beeinträchtigung von anderen Handelsbetrieben in dem untersuchten Einzugsgebiet führen. Das Projektvorhaben wird im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO keine Schädigung des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereiches in Jessen auslösen, ebenso ist eine Abschmelzung von verbrauchernahen Versorgungsangeboten auszuschließen.

62 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. Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009.

63 In den dezentralen Ortsteilen sind Norma (Holzdorf) und ein SB-Markt (Konsum) in Klöden ansässig, ferner sind hier acht Ladenhandwerker und ein Tankstellenshop aktiv.

6.4.3. Städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebiets

Eine Wirkung des prüfungsrelevanten REWE- bzw. Rossmann-Marktes auf benachbarte Bereiche außerhalb des Einzugsgebiets wäre zu erwarten, wenn mit der Realisierung der Erweiterungsvorhaben die dortigen Angebotsstrukturen auf Grund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche gefährdet wäre.

Das Marktgebiet der beiden Betriebe erstreckt sich sowohl heute als auch zukünftig über den zonierte Einzugsbereich. Eine **Ausweitung des Einzugsgebiets** scheidet aus, da weitere Lebensmittel- bzw. auch Drogeriemärkte in umliegenden Städten (vgl. Karte 5) den Marktbereich der Jessener REWE- bzw. Rossmann-Filiale begrenzen. Somit sind Auswirkungen auf Bereiche außerhalb des Einzugsgebietes auszuschließen.

Ferner wird für Verbraucher die Attraktivität von Handelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit-/Kostenaufwand geringer, zumal die Waren des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Drogeriewaren hinsichtlich des niedrigen Warenwerts und der hohen Nachfragehäufigkeit eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit aufweisen. Der Einkauf dieser Waren erfolgt durch Verbraucher überwiegend wohnortnah, so dass Kunden aus Orten außerhalb des Einzugsgebietes kaum den Jessener REWE- bzw. Rossmann-Markt zum regelmäßigen Einkauf aufsuchen.

Von dem Gesamtumsatz des Supermarktes (ca. 0,5 Mio. EUR, vgl. Tab. 8) und des Drogeriemarktes (ca. 0,3 Mio. EUR, vgl. Tab. 10) setzt sich nur ein geringer Teil der Erlöse aus sog. **Streuumsätzen** zusammen, die lagebedingt vor allem vom Durchgangsverkehr an der vorbeilaufenden Rehainer Straße, von Zufallskunden oder von aperiodischen Kundeneinkäufen stammen.

Die vorstehend bezifferten Streuumsätze werden bereits heute zu einem großen Teil von den beiden Betrieben gebunden, so dass mit der Inbetriebnahme des vergrößerten REWE- und des Rossmann-Marktes nur ein geringfügig höherer Zufluss von je knapp 0,1 Mio. EUR (vgl. Tab. 12) zu erwarten ist. Die **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** auf umliegende Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkte außerhalb des Einzugsgebiets liegen angesichts

- der sehr geringen Höhe der zusätzlichen Streuumsätze und
- der breiten räumlichen Streuung

deutlich unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze (rd. 0,10 Mio. EUR). Der Abfluss der Streuumsätze zu den beiden neu geplanten Betrieben in Jessen wird demzufolge für die Lebensmittel- oder Drogeriemärkte in umliegenden Orten monetär nicht spürbar sein; schädliche Auswirkungen sind nicht zu reklamieren.

Fazit: Der erweiterte REWE- und der Rossmann-Markt an der Rehainer Straße in Jessen können auf Grund

- ihrer jeweiligen standortangepassten Gesamtgröße,
- der flächenseitigen Fokussierung der Märkte auf nahversorgungsrelevante Sortimente,
- fehlender Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich des jeweiligen Gesamtkonzepts und
- der Ausrichtung auf ein überwiegend lokales Marktgebiet

keine wesentlichen Kaufkraftzuflüsse aus dem Bereich außerhalb des zonierte Einzugsgebiets auslösen; schädliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf umliegende Orte sind folglich ausgeschlossen.

6.4.4. Städtebauliche Auswirkungen bei Wiederbelegung des REWE-/ Rossmann-Marktes

Nachstehend werden die städtebaulichen Auswirkungen des REWE-/ Rossmann-Verlagerungsvorhabens ermittelt, sofern eine **Wiederbelegung des bestehenden REWE- und des Rossmann-Marktes** mit einem vergleichbaren Lebensmittelmarkt bzw. einem Drogeriemarkt erfolgen würde. Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich, da mit der Betreiberaufgabe des jeweiligen Marktes die ausgesprochene Baugenehmigung nicht erlischt. Sofern sich ein anderer Betreiber in die Baugenehmigung einpasst, ist die Wiederaufnahme eines entsprechenden Marktes i.d.R. möglich.

Demzufolge ist die Verlagerung des REWE-/ Rossmann-Marktes methodisch auch als **Neuansiedlung** zu bewerten, wobei zu unterstellen ist, dass die Flächen durch ein analoges Lebensmittel- bzw. Drogeriemarktkonzept belegt bleiben. In der folgenden Modellrechnung wird daher angenommen, dass die Märkte von REWE- und Rossmann weiterhin genutzt werden bzw. deren Umsätze durch einen vergleichbaren (fiktiven) Anbieter generiert werden.

Für die Berechnung werden folgende **Prämissen** unterstellt:

- Die Bestandsfiliale von REWE in der Alten Schweinitzer Straße wird mit einem vergleichbaren Lebensmittelkonzept weiter genutzt; dies gilt auch für den Rossmann-Markt. Es werden für diese Märkte die aktuell von REWE und von Rossmann generierten Umsätze unterstellt.
- Der geplante Umsatz von REWE und von Rossmann an dem Verlagerungsstandort Rehainer Straße wird weiterhin mit 10,6 Mio. EUR (vgl. Tab. 12) angesetzt und entspricht dem sog. Worst-Case, da sich durch die unterstellte Weiternutzung des REWE-/Rossmann-Altstandortes eine erhöhte Konkurrenzsituation ergibt und somit für die beiden neuen Märkte ein deutlich geringerer Standortumsatz zu reklamieren wäre.
- Die maßgebliche Umsatzherkunft der verlagerten Betriebe resultiert nicht aus der Umsatzmitnahme von dem Altstandort (rd. 8,4 Mio. EUR, vgl. Tab. 12), sondern wird vollständig von anderen Lebensmittel- und Drogeriewarenanbietern aus dem Einzugsgebiet – auch von den beiden theoretisch nachbelegten Märkten – rekrutiert. Die relevanten Umsatzumverteilungen, die zu Lasten von anderen Betrieben in dem Einzugsgebiet generiert würden, liegen demnach nicht bei ca. 2,0 Mio. EUR (vgl. Tab. 12), sondern bei ca. 9,8 Mio. EUR.⁶⁴

Folgende Tabelle 14 beschreibt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die einzelnen Lagen im Einzugsgebiet (vgl. Tab. 6) bei Nachbelegung des REWE- und des Rossmann-Marktes mit einem **vergleichbaren Lebensmittel- bzw. Drogeriemarkt**.

Tabelle 14: Umsatzumlenkungen des Projektvorhabens bei Nachbelegung der beiden Altstandorte

| | Bestandsumsatz | Umsatzumlenkung | |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|-------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | % |
| Jessen – zentraler Versorgungsbereich | 7,78 | 0,69 | 8,9 |
| Jessen – sonstige Lagen | 37,58 | 8,36 | 22,2 |
| Jessen – dezentrale Ortsteile | 5,81 | 0,35 | 6,0 |
| überörtliches Einzugsgebiet | 9,28 | 0,43 | 4,6 |
| Gesamt | 60,45 | 9,83 | 16,3 |

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

⁶⁴ Die Umsatzumlenkungen für die betroffenen Betriebe ergeben sich aus dem Plan-Umsatz des REWE- und des Rossmann-Marktes (ca. 7,04 / 3,56 Mio. EUR) im Einzugsgebiet, jeweils abzüglich der Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebiets (ca. 0,49 / 0,28 Mio. EUR, vgl. Tab. 8/10) und würden demnach bei ca. 9,83 Mio. EUR liegen.

In der vorstehenden Modellrechnung wird deutlich, dass sich im Fall einer Nachnutzung der beiden Altstandorte durch einen vergleichbaren Supermarkt bzw. Drogeriemarkt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in dem Einzugsgebiet bei durchschnittlich rd. 16 % bewegen würden. Der Wert der Umsatzumverlagerung liegt für die Lebensmittelanbieter in dem innerstädtischen **zentralen Versorgungsbereich**, in den **dezentralen Ortsteilen** und auch in den Kommunen des **überörtlichen Einzugsgebietes** unterhalb des Abwärgschwennwertes der Unverträglichkeit (ca. 10%, vgl. Tab. 7). Für die bestehenden Betriebe würden sich demnach hinnehmbare monetäre Auswirkungen zeigen.

Die Umsatzumlenkungen in den **sonstigen Lagen** in Jessen werden deutlich ansteigen, da insbesondere der nachbelegte (fiktive) Lebensmittelmarkt und der Drogeriemarkt absatzwirtschaftlich stark betroffen wären. Ein potenzieller Supermarkt hätte insbesondere auf Grund der Nähe zu dem neuen REWE- und auch zu dem attraktiven Edeka-Markt, den immobilienseitigen Standortnachteilen, aber insbesondere der für dieses Konzept deutlich zu geringen Verkaufsfläche⁶⁵ sowie der daraus folgenden unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit einen sehr hohen Umsatzverlust zu erwarten.

Auf Grund der benannten Standortnachteile ist die Nachbelegung des Altstandortes von REWE durch einen vergleichbaren Supermarkt unrealistisch, zumal auch die beiden in der Region aktiven Betreiber (d.h. REWE + Edeka) bereits in Jessen mit einem Markt vertreten sind. Im Segment Lebensmittel käme daher lediglich die Nachnutzung durch einen weiteren Discounter bzw. einen Getränkemarkt (ein solcher Markt würde allerdings nur eine Teilfläche benötigen) in Frage.

Mit Blick auf die Nachbelegung des Drogeriemarktes von Rossmann durch einen vergleichbaren Markt wäre lediglich die Ansiedlung eines dm-Marktes realistisch, andere filialisierte Betreiber sind in der Region nicht aktiv. Auch für diesen Markt wäre mit einem hohen Umsatzverlust zu rechnen, wobei bei einer Ansiedlung eines zweiten Drogeriemarktes auch der projektrelevante Rossmann-Markt einen deutlich geringeren Umsatz erzielen würde.

Prinzipiell wäre in einem solchen Fall mit einem Wettbewerb zwischen diesen beiden potenziellen Betreibern zu rechnen, wobei – auf Grund des Fehlens eines weiteren Drogeriemarktes – andere Betriebe hierbei absatzwirtschaftlich nicht betroffen werden. Selbst bei einer Nachbelegung des Rossmann-Altstandortes wären demnach keine negativen Auswirkungen auf andere Handelslagen – insbesondere nicht auf die Jessener Innenstadt – zu erwarten.

Fazit: Bei einer unterstellten Nachbelegung des REWE- und des Rossmann-Standortes jeweils mit einem neuen Betreiber müssten von einem potenziellen Betrieb deutliche Umsatzeinbußen in Kauf genommen werden; ebenso wäre auch für die beiden Betriebe an dem neuen Standort in der Rehainer Straße mit einem geringeren Standortumsatz zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs zeigt sich jedoch nicht.⁶⁶

Um die Nachbelegung des REWE-Altstandortes im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern, kann eine Überplanung der Liegenschaft mit einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB erfolgen; hiermit kann u.a. die Sortimentszulässigkeit für diesen Standort – also auch ein Ausschluss eines Sortimentes – geregelt werden.⁶⁷

65 Die Marktzutrittsgröße liegt bei einem Supermarkt bei minimal ca. 1.500 m²; i.d.R. werden Konzepte ab 1.800 m² entwickelt. Der REWE-Standort verfügt nur über eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m².

66 Leergezogene Filialen von Lebensmittel- bzw. auch Drogeriemärkten oftmals von Fachmarkt Konzepten nachgenutzt. Dabei sind vor allem Konzepte der Branchen Bau-/ Gartenmarktartikel, Möbel, Einrichtungsbedarf, Fahrrad, Tiernahrung/ Zoobedarf und sog. Multisortimentsmärkte zu beobachten. Der Großteil der gängigen Konzepte wird oft mit sog. nicht-zentrenrelevanten Waren umgesetzt.

Des Weiteren ist eine Nutzung leergezogener Fachmärkte auch durch einzelhandelsfremdes Gewerbe zu beobachten, da sich diese Handelsimmobilien auf Grund der großzügig dimensionierten und gut zugeschnittenen Flächen (i.d.R. ohne Säulen) und der guten Anlieferungs- und Zufahrtsmöglichkeiten beispielsweise auch für Handwerksbetriebe, für sportliche Anlagen (bspw. Fitnessstudio) oder sonstige Gewerbebetriebe nutzen lassen. Ferner sind diese Standorte meist auch gut erreichbar und besitzen eine vorgelagerte Parkplatzanlage.

67 Im Gegensatz zu dem REWE-Markt – der im sog. unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt – befindet sich der Rossmann-Markt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der das Gebiet als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festlegt (vgl. Stadt Jessen, Bebauungsplan „Wohnbaugebiet – Kirschplantage“, 4. Änderung 2007). Demnach ist die Nachnutzung dieser Fläche durch einen nicht-großflächigen Handelsbetrieb möglich.

7. Zusammenfassung

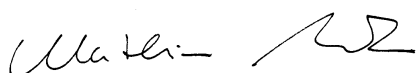
Nachstehend werden die wichtigsten Aspekte der Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der avisierten Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in Jessen resultieren, zusammengefasst.

- Die Handelsketten **REWE** und **Rossmann** betreiben in Jessen jeweils einen Markt, dessen Verkaufsfläche (ca. 1.220 m² / ca. 510 m²) unterhalb der Marktzutrittsgröße des Betreibers liegt. Im Rahmen einer Standortverlagerung ist eine Erweiterung des REWE-Marktes auf ca. 2.000 m² angedacht, die Rossmann-Filiale ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² geplant.
- Der **gestiegene Flächenbedarf** der beiden Marktbetreiber resultiert – wie auch bei anderen Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkten – aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse im Handel. Mit der erweiterten Fläche sollen auch die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner wird die Warenpräsentation im Markt durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiviert.
- Mit der Neupositionierung werden für beide Betreiber tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen; das Vorhaben ist als bestands- und **zukunftssichernde Maßnahme** für diese Filialen in Jessen zu werten. Mit der Ertüchtigung der Märkte wird die Eigenversorgungsquote der Stadt gesichert.
- Mögliche Aussagen zu der **Nachnutzung** der Bestandsobjekte von REWE in der Alten Schweinitzer Straße bzw. von Rossmann in der Rosa-Luxemburg-Straße können nicht getroffen werden, da es sich bei beiden Märkten um Mietobjekte handelt. Demnach bestehen seitens der beiden Handelsketten nach Ablauf der Mietzeit keine Möglichkeiten der Einflussnahme auf potenzielle Nachmieter. Mit Blick auf die Flächengrößen und die Standortqualität erscheint eine Nachvermietung an einen Einzelhandelsmieter mit einem entsprechenden Flächenbedarf realistisch.
- Der **Planstandort** befindet sich im westlichen Bereich der Jessener Kernstadt und ist hier in einer Gewerbegebietslage an der Rehainer Straße situiert. Der Standort ist durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit geprägt und kann sowohl für die kernstädtischen Einwohner als auch für die Bewohner in den zahlreichen dezentralen Ortsteilen eine Grundversorgung sicherstellen.
- In Jessen – als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen – agieren über 80 Handelsbetriebe auf einer **Verkaufsfläche** von ca. 27.800 m²; die Verkaufsflächendichte ist mit 2,0 m² je Einwohner für die Stadtgröße als angemessen zu bewerten. In der Ortsmitte ist ein zentraler Versorgungsbereich ausgebildet.
- Das **Lebensmittelangebot** wird in Jessen auf rd. 10.400 m² Verkaufsfläche dargestellt. Als wichtigste Träger der Grundversorgung fungieren ein Vollsortimentsmarkt von Edeka sowie die Discounter Aldi, Lidl und die beiden Filialen von Netto und von Norma; der projektrelevante REWE-Markt wird seinem Vollsortimentsanspruch mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche aktuell nicht gerecht. Das skizzierte Angebot wird durch Getränkemarkte und kleinformative Lebensmittelanbieter arrondiert, so dass für die lokalen Bewohner und die Besucher der Stadt eine ansprechende Auswahlvielfalt besteht.
- In der **Drogeriewarenbranche** ist neben einem kleineren mittelständischen Anbieter ein Rossmann-Markt ansässig, der ein kompetentes Drogeriewarenangebot offeriert.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** der beiden Märkte erstreckt sich auch nach der geplanten Verlagerung maßgeblich über die Stadt Jessen und umliegende Gemeinden, aus denen der Planstandort an der Rehainer Straße zügig erreichbar ist; der betriebliche Einzugsbereich deckt sich dabei im Wesentlichen mit dem Marktbereich des Jessener Einzelhandels. Die beiden Betriebe können auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 21.000 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Lebensmittel von ca. 52,1 Mio. EUR und für Drogeriewaren von rd. 6,8 Mio. EUR verfügen.

- Der projektierte Supermarkt wird in seiner Konfiguration von ca. 2.000 m² Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel in seinem Einzugsgebiet einen durchschnittlichen **Marktanteil** von maximal 11 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Erweiterung offene Nachfragepotenziale für andere Lebensmittelanbieter verbleiben. Der jährliche Umsatz des REWE-Marktes wird bei ca. 7,0 Mio. EUR liegen, mit einer Flächenleistung von ca. 3.500 EUR/m² wird ein standortangepasster bzw. ortsüblicher Wert erreicht. Für den Drogeriemarkt ist mit einem Marktanteil von rd. 30 % zu kalkulieren, der Planumsatz von rd. 3,6 Mio. EUR bedingt eine übliche Flächenleistung von rd. 5.100 EUR/m².
- Der zusätzliche Umsatz der erweiterten Märkte wird naturgemäß aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbietern aus dem räumlichen Umfeld des Marktstandortes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Anbieter hinweg bei durchschnittlich rd. 4 % und erreichen einzelbetrieblich für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt. Auf Grund der Höhe der Umsatzverluste, aber auch der Stabilität und Leistungsfähigkeit der maßgeblich betroffenen Lebensmittelfilialisten ist keine Abschmelzung des bestehenden lokalen Angebots zu erwarten. Dies trifft sowohl auf strukturprägende Lebensmittelmärkte als auch auf kleinteilige Lebensmittelanbieter und sonstige Anbieter in Jessen bzw. in umliegenden Kommunen zu.
- Ein geringer Teil der Mehrerlöse des REWE- und des Rossmann-Marktes setzt sich aus **Streuumumsätzen** zusammen, die vor allem von Zufallskunden oder aperiodisch einkaufenden Verbrauchern stammen. Ein überdimensionaler Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets kann durch die neu positionierten Betriebe nicht ausgelöst werden; eine Beeinträchtigung von Märkten in umliegenden, insbesondere in gleich- oder höherrangigen zentralen Orten ist auszuschließen.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte 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 des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Jessen ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diesen Bereich ableitet; ebenso wird die weitere Entwicklung dieses Versorgungsbereiches von dem Projektvorhaben nicht tangiert. Ferner ist ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, da eine Ansiedlung prägender Lebensmittelmärkte in wohnortnahen Versorgungslagen nicht anzunehmen ist.

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

BBE Handelsberatung GmbH



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

Erfurt, 20. Dezember 2022

Anlage 1: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH)

Convenience- oder Nachbarschaftsladen

- kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 400 m²
- eng begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs zu einem eher hohen Preisniveau
- häufig gekennzeichnet durch ergänzende Dienstleistungen (bspw. Lotto-Toto, Reinigung, Postservice)
- Lage i.d.R. an einem wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort
- Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden möglich

Lebensmittel-SB-Markt („Kleiner Supermarkt“)

- „Kleiner Supermarkt“ meist zwischen 400 bis 800 m² Verkaufsfläche mit einem eingeschränkten Sortiment
- in kleinen Orten oder in verdichteten Wohnquartieren von Großstädten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Discounter rentabel ist

Beispiele: nah & gut, nahkauf, Um´s Eck, nah & frisch, Markttreff, Ihr Kaufmann, CAP

Lebensmittel-Discountmarkt

- meist Betriebsgrößen zwischen 700 und 1.200 m² Verkaufsfläche
- ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, ab 800 Artikel bei Hard-Discountern (z.B. Aldi, Norma), ca. 1.500 bis 2.500 Artikel bei Soft- bzw. Markendiscountern (z.B. Lidl) und ca. 4.000 Artikel bei Supermarkt-Discounter-Hybriden (z.B. Netto Marken-Discount)
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 10 bis 15 % (Non-Food I + II)
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke), seit geraumer Zeit kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch, Backwaren)
- ohne Bedienungsabteilungen (Ausnahme: einige Filialen von Netto Marken-Discount) und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv

Beispiele: Aldi, Lidl, Penny, Netto Marken-Discount, Norma, Netto (Dansk Supermarked), NP-Discount, Diska

Supermarkt

- Betriebsgrößen meist zwischen 1.200 bis 2.000 m², aktuelle Konzepte ab 1.800 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, i.d.R. mit Bedientheken
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 5 bis 10 % (Non-Food I + II)
- Standorte in verkehrsgünstigen Lagen mit Wohngebietsorientierung sowie in Einkaufszentren
- als „City-Supermarkt“ in gut hochfrequentierten und verdichteten Stadtteillagen von Großstädten auf geringeren Verkaufsflächen von 400 bis 800 m²
- hohe Kompetenz im Frische-Bereich

Beispiele: REWE (nahkauf), Edeka, tegut, Combi

Verbrauchermarkt („Großer Supermarkt“)

- Verkaufsfläche von 2.500 bis 5.000 m²
- breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 bis 40 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 25 bis 50 %
- autokundenorientierter Standort bzw. in Einkaufszentren
- ab ca. 5.000 m² Übergang zum Betriebstyp SB-Warenhaus

Beispiele: E-Center/Herkules, Kaufland, REWE-Center, Famila, HIT

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m²
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 bis 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 50 bis 60 %
- ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst
- hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik
- autokundenorientierter, häufig peripherer Standort
- häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration

Beispiele: Globus, Marktkauf, real

Anlage 2: Differenzierung Non-Food-Sortimente / Umsatzverteilung Food/Non-Food im LEH

Non-Food I

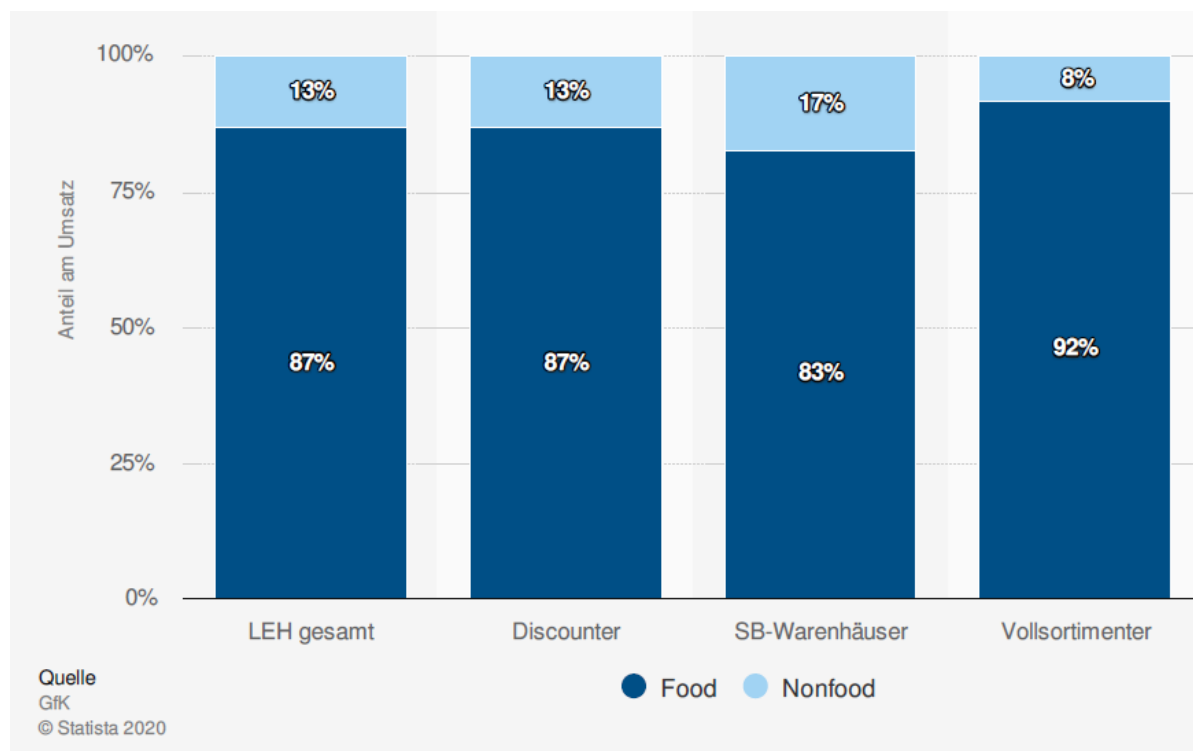
Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-/ Kleiderpflege, Hygieneartikel, Hygienepapiere, Säuglingspflege, Watte, Verbandsstoffe, Haar-/ Haut-/ Mund- und Körperpflege, Sonnen- und Insektenschutz, Kosmetika, Fußpflegemittel, Tiernahrung, Tierpflegeartikel u.ä.

Non-Food II

Textilien, Heimtextilien, Kurzwaren, Schuhe, Lederwaren, Koffer, Schirme, Haushaltswaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Camping-/ Garten- und Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und -artikel, Elektrogroßgeräte, Schmuck, Foto, Uhren, Brillen, Spielwaren, Papier-/ Büro- und Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, EDV, Kommunikation, Do-it-Yourself-Artikel (Baumarktartikel), Eisenkurzwaren, Farben, Lacke, Autozubehör, Fahrradzubehör, Blumen, Pflanzen, Samen, Düngemittel, Insektizide, Sonstiges wie Möbel und Sanitärbedarf u.ä.

Quelle: EHI Retail Institute Köln, 2006

Umsatzverteilung des Food- und Nonfood-Sortiments im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Anlage 3: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Lebensmittel-/ Drogeriewarenhandel

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| SB-Warenhäuser nur Food-Abteilung | 6.600 | 7.100 | 7.600 |
| nur Non-Food-Abteilung | 2.000 | 2.500 | 3.000 |
| Verbrauchermärkte nur Food-Abteilung | 5.100 | 5.600 | 6.100 |
| nur Non-Food-Abteilung | 1.500 | 2.000 | 2.500 |
| Große Supermärkte (ab 2.500 Verkaufsfläche) | 3.300 | 4.000 | 4.300 |
| Supermärkte (bis 2.500 Verkaufsfläche) | 3.300 | 3.600 | 4.100 |
| Discounter | 3.800 | 4.800 | 5.800 |
| SB-Märkte | 3.600 | 4.100 | 4.600 |
| City-Supermärkte | 3.800 | 4.300 | 4.900 |
| Metzgereien | 6.800 | 7.300 | 7.800 |
| Bäckereien | 4.500 | 5.000 | 5.500 |
| Getränkemärkte | 1.400 | 1.600 | 1.800 |

| Betriebsform | MIN | Durchschnitt | MAX |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. | €/m ² p.a. |
| Drogeriemärkte | 5.000 | 5.500 | 6.000 |
| Parfümerien | 5.300 | 6.300 | 7.300 |

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Flächenprogramm von REWE/Rossmann (IST/PLAN) in Jessen (Elster) | 3 |
| Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Jessen (Elster) im Vergleich | 6 |
| Tabelle 3: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Jessen (Elster) | 8 |
| Tabelle 4: Räumliche Verteilung des Handelsbestands in Jessen (Elster) | 11 |
| Tabelle 5: Marktpotenzial der prüfungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet | 19 |
| Tabelle 6: Angebotsnetz des Lebensmittel-/Drogeriewarenhandels im Einzugsgebiet | 24 |
| Tabelle 7: Orientierungswerte der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben | 25 |
| Tabelle 8: Marktanteilsprognose des neu aufgestellten REWE-Marktes | 27 |
| Tabelle 9: Prospektive Raumleistung des Supermarktes | 28 |
| Tabelle 10: Marktanteilsprognose des neu aufgestellten Rossmann-Marktes | 30 |
| Tabelle 11: Prospektive Raumleistung des Drogeriemarktes | 31 |
| Tabelle 12: Umsatzherkunft des neu aufgestellten REWE- und Rossmann-Marktes | 32 |
| Tabelle 13: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des erweiterten REWE-/ Rossmann-Marktes | 36 |
| Tabelle 14: Umsatzumlenkungen des Projektvorhabens bei Nachbelegung der beiden Altstandorte | 43 |

Kartenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Karte 1: Raumstruktur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Ausschnitt)..... | 5 |
| Karte 2: Standortstruktur des kernstädtischen Einzelhandels in Jessen (Elster)..... | 9 |
| Karte 3: Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt (Skizzierung) | 12 |
| Karte 4: Lage des Projektstandortes an der Rehainer Straße in Jessen (Skizzierung)..... | 14 |
| Karte 5: Wettbewerbsstandorte im Umfeld von Jessen (Auswahl) und 5-Minuten-Fahrzeitzone..... | 16 |
| Karte 6: Zonierung des Einzugsgebiets des REWE-/ Rossmann-Marktes in Jessen (Elster) | 17 |
| Karte 7: Strukturprägende Lebensmittel-/ Drogeriewarenanbieter im Einzugsgebiet | 20 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück Rehainer Straße in Jessen (Elster) | 3 |
| Abbildung 2: Lageplan des neu positionierten REWE-/ Rossmann-Marktes in der Rehainer Straße | 4 |
| Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern | 7 |
| Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Jessen (Elster) | 8 |
| Abbildung 5: Innenstadt von Jessen (Elster) | 10 |
| Abbildung 6: Handelsagglomeration Baderhag und Rosa-Luxemburg-Straße | 10 |
| Abbildung 7: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Jessen (Auswahl) | 21 |
| Abbildung 8: Sonstige Lebensmittelanbieter in Jessen (Auswahl) | 22 |
| Abbildung 9: Lebensmittelanbieter im überörtlichen Einzugsgebiet (Auswahl) | 22 |
| Abbildung 10: Drogeriewarenanbieter in Jessen (Elster) | 23 |

Anlageverzeichnis

| | |
|--|----|
| Anlage 1: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) | 47 |
| Anlage 2: Differenzierung Non-Food-Sortimente / Umsatzverteilung Food/Non-Food im LEH | 49 |
| Anlage 3: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Lebensmittel-/ Drogeriewarenhandel | 50 |