



Wirkungsanalyse zur Ansiedlung  
eines Lebensmittelmarktes in

## **HALBERSTADT**

Harzstraße (Harzhof)

Auftraggeber: Halberstädter Wohnungsgesellschaft  
(HaWoGe) mbH, Halberstadt

Projektbearbeitung: Dipl.-Kfm. Thomas Ködel

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Oliver Behrens

Dresden, August 2010



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München, Salzburg  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden  
Telefon: 0351 / 21 67 27 3, Fax: 0351 / 80 23 89 5  
Email: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkung

Im Mai 2010 beauftragte die Halberstädter Wohnungsgesellschaft (HaWoGe) mbH, Halberstadt, die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden – mit der Erstellung einer Wirkungsanalyse zur Bewertung eines größeren Lebensmittelmarktes. Am Standort Harzstraße (sogen. Harzhof) ist die Realisierung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Gegenstand der Analyse ist eine Überprüfung der mit der möglichen Realisierung verbundenen städtebaulichen, aber auch raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens.

Für die Bearbeitung vorliegender Untersuchung standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, der Stadt Halberstadt und des Auftraggebers zur Verfügung. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurden im Juni 2010 die projektrelevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum erfasst und eine intensive Besichtigung und Bewertung des Untersuchungsstandortes durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsfindung der am Planungsprozess Beteiligten. Die GMA verpflichtet sich, die Ergebnisse der Untersuchung vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe der Untersuchung auch in digitaler Form an Dritte bedarf vorab der schriftlichen Zustimmung von Auftraggeber und GMA.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg-**Dresden**-Hamburg-Köln-München-Salzburg

Dresden, im August 2010  
BR/KOE/wym

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
Vorbemerkung		
Inhaltsverzeichnis		
<b>I.</b>	<b>Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und ausgewählte Marktdaten</b>	<b>1</b>
1.	Aufgabenstellung und Ausgangslage	1
2.	Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Bauleitplanung	8
2.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt	9
3.	Betriebstypendefinition	11
4.	Daten zur Projektplanung	13
<b>II.</b>	<b>Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>16</b>
1.	Makrostandort Halberstadt	16
2.	Mikrostandort Harzstraße	18
<b>III.</b>	<b>Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>22</b>
1.	Einzugsgebiet und Bevölkerung	22
2.	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
<b>IV.</b>	<b>Relevante Wettbewerbssituation</b>	<b>27</b>
<b>V.</b>	<b>Mögliche Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>32</b>
1.	Umsatz und Marktbedeutung	32
2.	Wettbewerbliche, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen	33
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>42</b>

## I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und ausgewählte Marktdaten

### 1. Aufgabenstellung und Ausgangslage

In der Stadt Halberstadt wird seit geraumer Zeit die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes am Standort Harzstraße (sogen. Harzhof) diskutiert. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt aus dem Jahre 2009 hat die GMA bereits zu diesem Vorhaben Stellung bezogen. Dabei handelte es sich jedoch nicht um rechtssichere Wirkungsanalyse, sondern um eine Einschätzung im Rahmen der planerischen Zielsetzungen im Einzelhandelskonzept. Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen – v. a. in der Wettbewerbslandschaft in Halberstadt und einer gegenüber der Einschätzung im Einzelhandelskonzept deutlich veränderten Planung, die nunmehr einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> (zzgl. Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Vorkassenbereich) vorsieht – soll im Rahmen einer detaillierten Wirkungsanalyse überprüft werden, welche Auswirkungen von der **Neuansiedlung** eines **Lebensmittelmarktes** am Untersuchungsstandort ausgehen. Ausdrücklich **nicht** Gegenstand vorliegender Untersuchung ist der geplanten Bau- und Heimwerkermarkt.

Grundlage der nachfolgenden Analyse ist dabei das am 22.10.2009 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt. Demnach wurde der Bereich des Planstandortes als Nahversorgungszentrum „Harzstraße“ beschlossen (Beschlusspunkt 2.). Im Beschlusspunkt 5. wird zudem festgelegt, dass in den Nahversorgungszentren Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Halberstädter Liste“ anzusiedeln sind. Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde von der GMA für den zu untersuchenden Standort am „Harzhof“ ein Konzept überprüft, welches eine Gesamtverkaufsfläche von 3.300 m<sup>2</sup> vorsah. Diese teilen sich wie folgt auf:

- |                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| ▪ Lebensmittelvollsortimenter | ca. 1.500 m <sup>2</sup> VK |
| ▪ Lebensmitteldiscounter      | ca. 800 m <sup>2</sup> VK   |
| ▪ Getränkemarkt               | ca. 600 m <sup>2</sup> VK   |
| ▪ Drogeriemarkt               | ca. 400 m <sup>2</sup> VK.  |

Für das Kerneinzugsgebiet wurde dabei ein Bereich mit ca. 3.670 Einwohnern angenommen. Hierbei wurde darauf abgestellt, dass es sich um ein Nahversorgungszentrum für die Wohngebiete Kuckucksfeld, den Stadtteil Am Wasserturm sowie Teilbereiche der Stadtteile Wernigeroder Vorstadt und Musikerviertel handelt. Auswirkungen wurden dabei in erster Linie auf den südwestlichen Teil des Stadtgebietes von Halberstadt fokussiert, welche unter Berücksichtigung der angesetzten Planung als Einzugsgebiet zu betrachten war. Im Ergebnis wurden unter Berücksichtigung der funktionalen Zuweisung als Nahversorgungszentrum sowie von Sollumsätzen für die geplanten Einzelhandelsbetriebe erhebliche Umsatzumverteilungen sowohl im Lebensmittelbereich (inkl. Getränke) sowie die Drogeriewarenbereich festgestellt, so dass die ursprünglich vorgesehenen Lebensmittelbetriebe und der Drogeriefachmarkt als städtebaulich nicht verträglich eingestuft wurden. Hieraus wurde ein Konzept abgeleitet, welches einen Lebensmittelmarkt in einer Größenordnung von ca. 800 m<sup>2</sup> VK und einen Getränkemarkt mit ca. 400 m<sup>2</sup> VK und einen Drogeriemarkt mit ca. 200 m<sup>2</sup> VK vorsahen. Hierbei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass diese Größenordnungen vor der planerischen Zielsetzung einer Versorgung ausschließlich der zuvor genannten städtischen Teilbereiche getroffen wurden.

In der fachlichen Begründung zum Beschluss des Einzelhandelskonzeptes wurde hierauf Bezug genommen und folgendes ausgeführt:<sup>1</sup>

*„Am Standort „Harzhof“ kann noch nicht auf einem Bestand aufgebaut werden. Bisherige Bemühungen, in diesem Teil des Stadtgebietes eine Versorgung aufzubauen, sind gescheitert (Wohngebiet Kuckucksfeld, Wohngebiet Am Wasserturm). Deshalb wurde mit Beschluss vom 19.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Harzhof“ zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) eingeleitet. Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens der GMA wurden die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung ermittelt. Diese bestehen in möglichen Umsatzumverteilungen in nicht unerheblichem Umfang: Ca. 18 – 19 % bei Drogerieartikeln und ca. 31 – 32 % bei Lebensmitteln. Im Interesse der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet und der Entwicklung im westlichen Ortseingang der Stadt Halberstadt werden die möglichen Auswirkungen in Kauf genommen.“*

Damit wurde im Umkehrschluss den Empfehlungen zur einer verringerten Verkaufsfläche nicht Folge geleistet.

---

<sup>1</sup> Vgl. Begründung zum Beschluss Nr. 45 (V/09).

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der vorliegenden Untersuchung, auf der Basis aktualisierter Grundlagendaten mögliche Auswirkungen des modifizierten Projektes auf zentrale Versorgungsbereiche und den projektrelevanten Wettbewerb in Halberstadt, aber auch auf Zentrale Orte im Umland zu überprüfen. Konkret ist also die Frage zu beantworten, ob von dem Vorhaben in der nunmehr geplanten Größenordnung schädliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Halberstadt und ggf. auch auf Zentrale Orte im Umland ausgehen.

Um die zentrale Frage adäquat beantworten zu können, sind folgende Untersuchungsschritte notwendig:

- Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen
- Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel sowie ausgewählter Marktdaten
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Halberstadt und des Mikrostandortes Harzstraße
- Abgrenzung und Zonierung des relevanten Einzugsgebietes sowie Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftvolumens
- Darstellung und Bewertung der planobjektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- Umsatzprognose für den Lebensmittelmarkt und Einschätzung der Marktbedeutung
- Darstellung und Bewertung der wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen unter besonderer Berücksichtigung zentraler Versorgungsbereiche in Halberstadt und der Wettbewerbskonstellation im Untersuchungsraum.

## 2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen<sup>1</sup>

Bei der Frage, welche Standorte für die Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt herangezogen werden sollen, sind die Vorstellungen von Unternehmern und Entscheidungsträgern der öffentlichen Hand vielfach nicht deckungsgleich. Städte bewerten Einzelhandelsansiedlungen vorwiegend unter städtebaulichen Aspekten. Einen hohen Stellenwert nimmt dabei die Sicherung der Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung ein. Bei den Unternehmen stehen hingegen Überlegungen zur optimalen Marktdurchdringung im Vordergrund.

Auf Grund der engen Verflechtung von Einzelhandel und Stadtentwicklung wurden in diesem Zusammenhang Rechtsvorschriften entwickelt, die verbindliche Festlegungen zur wohnort- und verbrauchernahen Versorgung sowie zu den standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen von Einzelhandelsvorhaben treffen. Das vorhandene Rechtsinstrumentarium muss allerdings durch eine qualifizierte Planung abgesichert sein und darf von den Kommunen weder sachfremd noch willkürlich gehandhabt werden. Generell sollen die Rechtsvorschriften hierbei nur regeln *wo* Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch in den Wettbewerb des Einzelhandels an sich eingreifen. Die wesentlichen Rechtsvorschriften und zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsplanungen in Halberstadt werden nachfolgend dargestellt.

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Den Rechtsrahmen zur Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Halberstadt bilden mit Bezug auf die Landes- und Regionalplanung die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 1999 (LEP), des Regionalen Entwicklungsplanes Harz sowie der Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt 1998 (Einzelhandelserlass Sachsen-Anhalt).

---

<sup>1</sup> **Dieses Kapitel dient der Darstellung des rechtlichen Rahmens und stellt ausdrücklich keine Bewertung und / oder Interpretation der relevanten Rechtsformen dar. Es handelt sich nicht um eine abschließende Darstellung aller Rechtsformen, sondern um eine Auswahl von Zielen und Grundsätzen, die im Rahmen vorliegender Analyse im Mittelpunkt stehen.**

Im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten führt der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt von 1999 im Kapitel 3 „Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung“ im Punkt 3.2.8<sup>1</sup> u. a. aus:

- Z *„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center – FOC), ist nur in festgesetzten Kerngebieten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und soll die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.*
- G *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen*
- 1. mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
  - 2. städtebaulich integriert werden,*
  - 3. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
  - 4. mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,*
  - 5. durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

*Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches der jeweiligen Zentralen Orte zu beschränken.*

- Z *Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.“*

Im Kapitel 4 „Einzelfachliche Grundsätze“ heißt es:<sup>2</sup>

- 4.19.1 *„Die Einzelhandelsentwicklung ist an den Bedürfnissen der Menschen auszurichten. In allen Landesteilen soll eine bedarfsorientierte Versorgung mit Ge- und Verbrauchsgütern sowie Nahrungs- und Genussmitteln und Dienstleistungen durch eine räumlich ausgewogene und auf die differenzierten funktionalen Anforderungen der zentralörtlichen Gliederung (Ober-, Mittel-, Grundzentren, ländliche Räume) ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur erfolgen.*

---

<sup>1</sup> Übernommen im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Harz unter Punkt 4.2 „Zentralörtliche Gliederung“, Z 13 und 15 sowie G 14.

<sup>2</sup> Übernommen im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Harz unter Kapitel 5 „Weitere einzelfachliche Grundsätze“, Punkt 5.18 „Handel / Dienstleistungen“ G 1 und 2.

*Durch eine Vielzahl von Handelseinrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen soll insbesondere auch die Entwicklung eines breiten Mittelstandes unterstützt werden.“*

- 4.19.2 *„Außerhalb der Zentralen Orte soll die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit täglichem Grundbedarf, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln und Dienstleistungen, ausgerichtet sein. Die Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfes soll wohnungsnah und möglichst ohne Benutzung motorisierter Verkehrsmittel erfolgen können.“*

Im **Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Harz** in der genehmigten Fassung vom 21.04.2009 werden die Ziele und Grundsätze des LEP 1999 wie zitiert im Wesentlichen übernommen. Ergänzend ist noch auf folgende, ebenfalls aus dem LEP übernommen bzw. abgeleiteten Grundsätze hinzuweisen:

### **Allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion**

- G2-1 *„Die **dezentrale Siedlungsstruktur** in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorgang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.“*
- G2-2 *„Eine weitere Zersiedelung der **Landschaft** ist zu vermeiden.“*
- G8-2 *„**Industriell-gewerbliche Altstandorte** sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Neubauten von Standorten im Außenbereich vorzuziehen.“*
- G8-4 *„Die Voraussetzungen für die Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen sind so zu schaffen, dass eine **verbrauchernahe Versorgung** der Bevölkerung sichergestellt werden kann.“*

Weiter wird in den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. Raumstruktur in der Planungsregion folgendes festgehalten:

- Z4 *„Bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur ist die derzeitige und absehbare Bevölkerungsstruktur und -entwicklung zu berücksichtigen.“*

Unter 4.2 „**Zentralörtliche Gliederung**“ heißt es weiter:

- Z1 *„Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche,*

*kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.“*

- Z7 *„Mittelzentren sind die Städte ... Halberstadt“*
- Z8 *„Folgendes Mittelzentrum übernimmt Teilfunktion eines Oberzentrums aufgrund der Lage im räumlichen Siedlungsgefüge bzw. der ausgeübten oberzentralen Funktion:  
- Halberstadt.“*
- Z17 *„In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen v. a. für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen.“*
- Z20 *„Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.“*

Unter 4.8.6 „**Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV)**“ heißt es:

- Z5 *„Bedeutende Arbeitsplatzstandorte, allgemeinbildende und berufsbildende Schulen, große Einzelhandelseinrichtungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, touristische Ziele und anderes sollen durch einen leistungsfähigen ÖPNV angebunden und erreichbar sein.“*

Der **Einzelhandelserlass Sachsen-Anhalt von 1998** (Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt) präzisiert die eher allgemein gehaltenen Ziele und Grundsätze der Landesplanung im LEP. Neben Definitionen bestimmter Betriebsformen und Flächentypen enthält der Erlass Aussagen zur Zentrenrelevanz bestimmter Einzelhandelsortimente. Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind dabei negative Auswirkungen auf Zentrenstruktur zu vermuten, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standort angesiedelt werden. Der planobjektrelevante Nahrungs- und Genussmittelsektor ist im Einzelhandelserlass als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft.

In Kapitel 3 erläutert der Einzelhandelserlass Sachsen-Anhalt darüber hinaus die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die Verfahrensweise der Bauleitplanung.

## 2.2 Bauleitplanung

Die kommunale Planung (= Bauleitplanung) regelt die kleinräumige Ansiedlung innerhalb der Gemarkung. Der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** trifft für alle Baugebiete mit Bezug auf Einzelhandelsgroßbetriebe verbindliche Regelungen. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind demnach außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 BauNVO beinhaltet hierbei eine widerlegbare Regelvermutung. Deren konkrete Prüfung hat zweistufig zu erfolgen:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (ab 800 m<sup>2</sup> VK)<sup>1</sup>, dann...
- Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist mit einer projektierten Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> als großflächiger Handelsbetrieb einzustufen. Die von der geplanten Ansiedlung evtl. ausgehenden städtebaulichen bzw. raumordnerischen Wirkungen (z. B. Abschmelzung bestehender Einzelhandelsbetriebe, erhöhte Geschäftsfrequenz) können auf Basis der voraussichtlich ausgelösten Kaufkraftbewegungen eingeschätzt werden. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Frage zu beantworten, welche Teile des Umsatzes im Rahmen von Umverteilungsprozessen gegen bestehende Einzelhandelsbetriebe erwirtschaftet werden müssen. In zahlreichen Verwaltungsgerichtsverfahren hat sich dabei die 10-%-Schwelle der Umsatzumverteilung als Abwägungswert der städtebaulichen Verträglichkeit bewährt. Demnach können ab 10 % Umsatzumverteilungsquote negative städtebauliche Auswirkungen (d. h. Leerstandsbildung) auftreten<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Zur Frage der Großflächigkeit äußerte sich das Bundesverwaltungsgericht Ende 2005 in einem Urteil (BVerwG 4 C 10.04 vom 24. November 2005). Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten.

<sup>2</sup> Der 10-%-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammer erstellt wurde.

### 2.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt

In Halberstadt wird möglichen nachteiligen Folgen einer unregelmäßigen Einzelhandelsentwicklung mit stadtplanerischen Mitteln begegnet. Mit dem „Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt“ besitzt das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ein Steuerungsinstrument als Handlungsgrundlage, welches die Einzelhandelsentwicklung sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen konzentriert. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, das Stadtgebiet in hierarchisch abgestufte und den spezifischen Anforderungen gerecht werdende Versorgungsbereiche aufzuteilen.

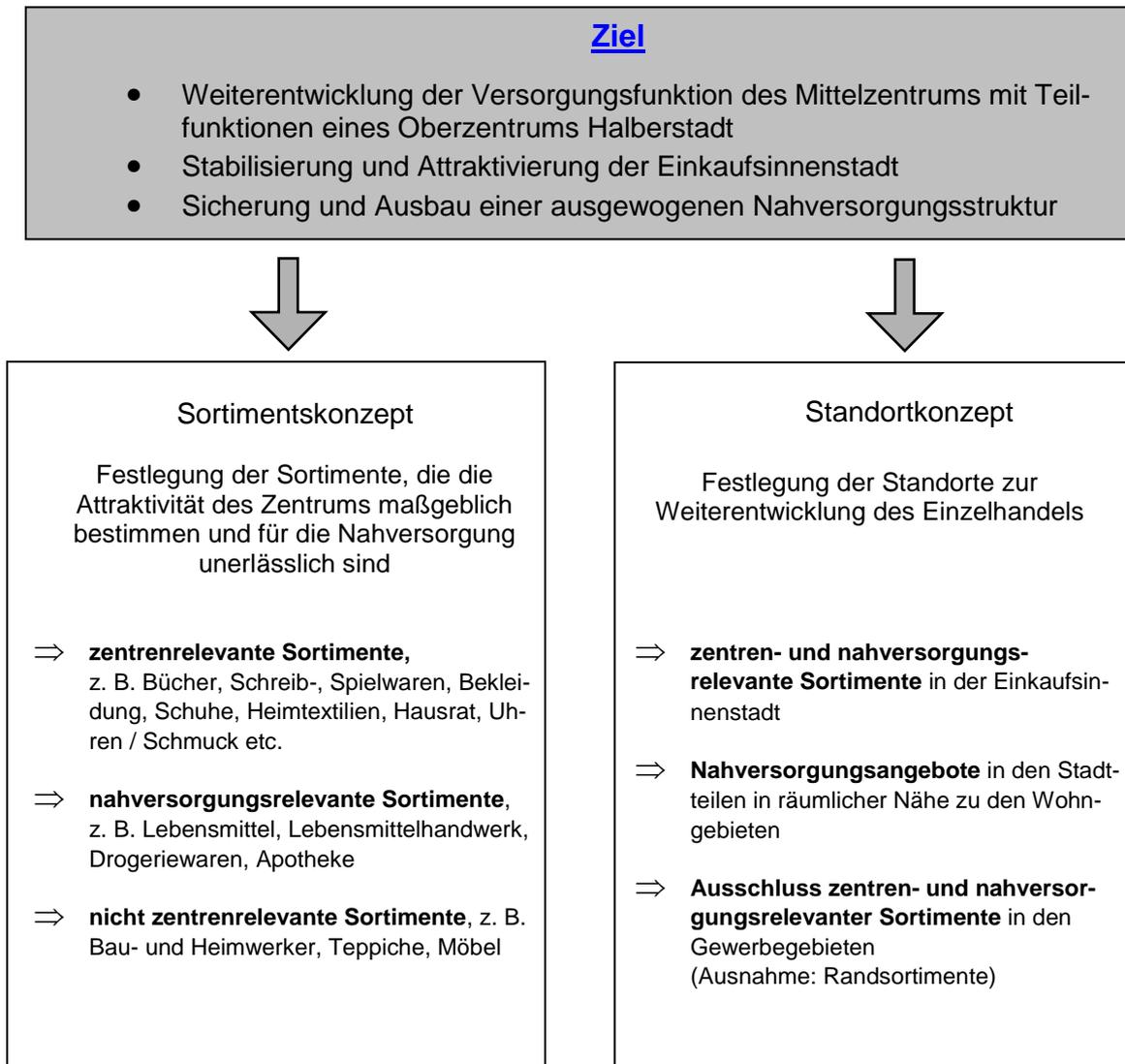
Mit Hilfe dieser funktional-räumlichen Gliederung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- eine qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung auf ansprechendem Niveau
- eine optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen, auch für nicht-mobile Bevölkerungsgruppen
- eine effiziente Nutzung der Verkehrsinfrastruktur durch Bündelung der Einkaufsverkehre
- eine Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungslagen (z. B. „Einkaufsinnenstadt“) gegenüber Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben an autokundenorientierten Standortlagen im Stadtgebiet und im Umland.

Das Einzelhandelskonzept umfasst im Wesentlichen folgende zwei Bausteine:

- **Sortimentskonzept:**  
Das sortimentsbezogene Leitbild dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben.
- **Standortkonzept:**  
Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Festlegung einer Zentren- und Standortstruktur sowie eine Abgrenzung und Definition der **zentralen Versorgungsbereiche** in Halberstadt.

**Abb. 1: Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt**



Quelle: GMA

Per Beschluss vom 22.10.2009 hat der Stadtrat der Stadt Halberstadt folgende zentrale Versorgungsbereiche festgelegt:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| A | Einkaufsinnenstadt mit Potenzialfläche: | Stadtzentrum (Märkte, Breiter Weg)   |
| B | Innerstädtischer Ergänzungsbereich:     | Altstadt (Johannesbrunnen / Voigtei)   |
| C | Stadtteilzentrum Nord:                  | Einzelhandelszentrum am Torteich   |
| D | Nahversorgungszentrum:                  | Sargstedter Weg<br>Richard-Wagner-Straße<br>Westerhäuser Straße<br>Harzstraße. |

Somit bleibt festzuhalten, dass das zu untersuchende Vorhaben im Bereich des Nahversorgungszentrums „Harzstraße“ liegt. Die Nahversorgungszentren sind gemäß Beschluss „Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß der anliegenden Listen anzusiedeln (Anmerkung: „Halberstädter Liste – Nahversorgungszentren“). Gemäß der Halberstädter Liste für Nahversorgungszentren sind folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant einzustufen:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Papier und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Toto / Lotto
- optische Waren, Hörgeräteakustik.

Vor diesem Hintergrund kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt sowohl hinsichtlich seines Kernsortimentes (Lebensmittel) als auch wesentlicher Teile seines Randsortimentes (Drogeriewaren) als nahversorgungsrelevant einzustufen ist.

### 3. Betriebstypendefinition

Zur betriebstypenbezogenen Einordnung des geplanten Lebensmittelmarktes und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:<sup>1</sup>

#### ***Discounter***

*„Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment<sup>2</sup> sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>3</sup> führt.“*

---

<sup>1</sup> Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010.

<sup>2</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>3</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

### **Supermarkt**

*„Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.“*

### **Großer Supermarkt<sup>1</sup>**

*„Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.“*

### **SB-Warenhaus**

*„Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.“*

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 10.500 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt die doppelte Sortimentsbreite an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor. Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Supermarkt bereits rd. 25 % der Artikel dem Nichtlebensmittelbereich zuzuordnen sind, liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 80 - 90 %).

**Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> ist der projektierte Lebensmittelmarkt als „Großer Supermarkt“ einzustufen.**

Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nichtlebensmittelsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahl der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z.B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

---

<sup>1</sup> Bis zum Jahr 2007 enthielt das Betriebstypenspektrum im Lebensmitteleinzelhandel noch den sogen. Verbrauchermarkt. Seit 2008 ist das EHI Köln von dieser Definition abgerückt und bezeichnet Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 2.500 – 5.000 m<sup>2</sup> seitdem als Große Supermärkte. Vgl. EHI Retail Institut, Handel Aktuell 2008/09, Köln 2008, S. 396.

Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“).

#### 4. Daten zur Projektplanung

Die Projektplanung am Standort „Harzhof“ sieht nach Angaben des Investors insgesamt drei Baukörper vor. Im Norden des insgesamt dreieckig geschnittenen Areals ist in einem kleineren Baukörper ein Fastfoodrestaurant vorgesehen. Südlich schließt sich ein Baukörper (Baukörper 2) mit einer Verkaufsfläche von 4.350 m<sup>2</sup> an. Hier ist nach vorliegenden Informationen die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes geplant. Am südlichen Rand des Plangrundstückes ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> vorgesehen (ohne Vorkassenzone). Eine detaillierte Aufgliederung der Verkaufsfläche nach Food- und Nonfoodwaren liegt nicht vor. Auf Basis von Erfahrungswerten der GMA kann jedoch bei einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> für den geplanten Großen Supermarkt folgende Verkaufsflächenaufteilung angenommen werden:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| ▪ Nahrungs- und Genussmittel | ca. 80 % (= 2.400 m <sup>2</sup> VK)             |
| ▪ Drogeriewaren              | ca. 10 % (= 300 m <sup>2</sup> VK)               |
| ▪ sonstige Nonfoodwaren      | ca. 10 % (= 300 m <sup>2</sup> VK). <sup>1</sup> |

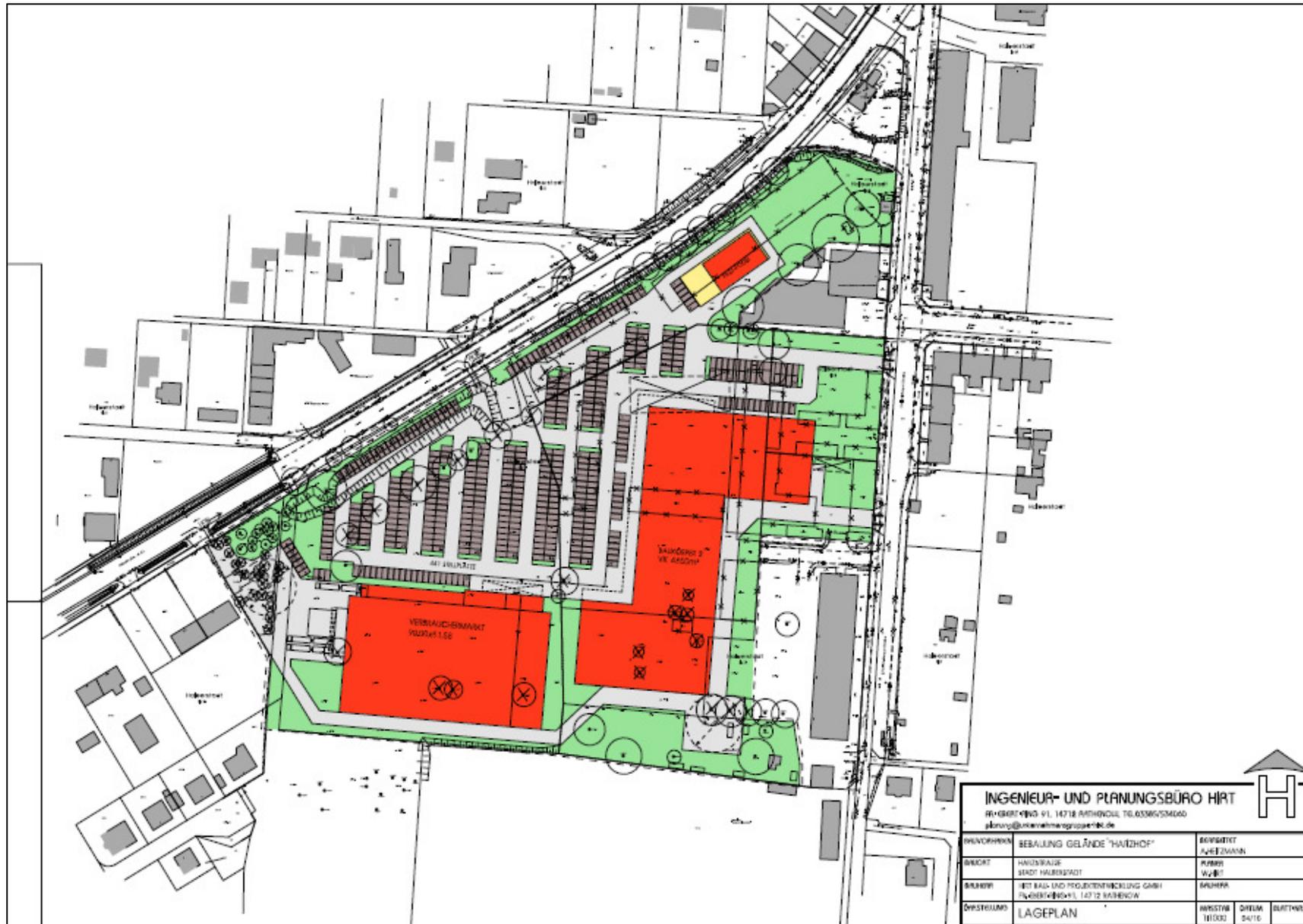
Die aktuelle Planung sieht zudem 441 Stellplätze vor, die den Verkaufsflächen zur Harzstraße hin vorgelagert werden sollen. Die verkehrliche Erschließung, die sich nach Aus-

---

<sup>1</sup> Hierunter fallen folgende Sortimente: Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf (Tiernahrung), Elektrowaren, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik (GPK) sowie wechselnde Nonfoodartikel (Aktionsware). Diese Sortimente werden jedoch nicht mehr einer fachhandelsspezifischen Breite und Tiefe angeboten.

kunft des Investors jedoch noch verändern kann, sieht derzeit drei Zufahrten vor. Im südwestlichen Bereich des Grundstückes soll die Lkw-Zufahrt für die Anlieferung des Großen Supermarktes sowie des Bau- und Heimwerkermarktes erfolgen. Kundenzufahrten sind an der Harzstraße sowie von der das Grundstück östlich begrenzenden Florian-Geyer-Straße vorgesehen (vgl. Karte 1).

Karte 1: Lageplan des Vorhabens



## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Halberstadt

Die Stadt Halberstadt liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und zählt gegenwärtig ca. 44.300 Einwohner<sup>1</sup>. Seitens der Landesplanung ist Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Vor diesem Hintergrund kommt der Stadt im Hinblick auf kulturelle, soziale und wirtschaftliche Einrichtungen sowohl eine gesamtstädtische als auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 56 km), das niedersächsische Braunschweig (ca. 80 km) sowie die Stadt Halle / Saale (ca. 104 km). Die nächst gelegenen Mittelzentren sind die Städte Quedlinburg (ca. 16 km), Wernigerode (ca. 24 km) und Oschersleben (ca. 25 km). Das Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Blankenburg liegt ca. 17 km südlich von Halberstadt.

Die **Erreichbarkeit** der Stadt Halberstadt für den Individualverkehr weist suboptimale Bedingungen auf. Zwar hat sich die Verkehrsanbindung mit der Teilfertigstellung der regional bedeutsamen Bundesstraße B 6 (Goslar – Quedlinburg – A 14) zwischen Aschersleben und Quedlinburg deutlich verbessert, dennoch ist die Erreichbarkeit Halberstadts aus Richtung Osten (Halle / Saale) durch das Fehlen des Teilstücks zwischen Bernburg und Aschersleben erschwert. Zudem ist die Stadt nicht direkt an die B 6 angebunden. Als weitere regional bedeutsame Bundesstraßen fungieren die B 245, die B 79 und die B 81, die das Umland radial erschließen. Die B 81 verbindet Halberstadt mit der B 6. An das überregionale Verkehrsnetz ist die Stadt Halberstadt über die B 6 (Richtung A 395 und A 14) angebunden. Die Anschlussstelle Dreieck Vienenburg (A 395) ist innerhalb von 30 Fahrminuten erreichbar, während die Fahrzeit zur A 14 ca. 45 min beträgt. Halberstadt ist daneben auch an das Fernschienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. So bestehen Verbindungen u. a. nach Magdeburg, Halle, Hannover, Vienenburg, Blankenburg (Harz) und Quedlinburg. Ergänzt wird dieses Trassensystem durch zwei Straßenbahnlinien und fünf Stadtbuslinien der Halberstädter Verkehrs-GmbH (HVG), die die innerstädtische Erschließung sicherstellen. Weiterhin existieren mehrere regionale Buslinien der Halberstädter Bus-Betriebe GmbH.

---

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Halberstadt, Stand: 30.06.2010.

Die **Siedlungsstruktur** Halberstadts ist durch eine zusammenhängende Kernstadt geprägt; insgesamt leben hier rund 38.300 Einwohner (ca. 86 % der Gesamtbevölkerung). Da die Stadt während des Zweiten Weltkrieges stark zerstört wurde, findet sich die charakteristische Fachwerkbauung heute nur noch im westlichen Bereich der Innenstadt. Siedlungsstrukturell abgesetzt sind die insgesamt sieben Ortsteile; in den überwiegend dörflich geprägten Ortsteilen leben etwa 6.000 Einwohner bzw. ca. 14 % der Gesamtbevölkerung Halberstadts.

Die **Wirtschaftsstruktur** der Stadt Halberstadt wird durch ein breites Spektrum kleiner und mittelständischer Firmen geprägt. Zu den Schwerpunkten gehören folgende Branchen: Kunststoff- und Medizintechnik, Maschinenbau, Holzverarbeitung, Nahrungsmittelindustrie, Nanotechnologie sowie unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe. Zu den bekanntesten Firmen der Stadt zählt die Halberstädter Würstchen- und Konservenvertriebs-GmbH.

Die **Einzelhandelsstrukturen** in Halberstadt werden neben der Innenstadt mit dem Hauptgeschäftsbereich am Holzmarkt, Fischmarkt, Breiten Weg sowie der Ergänzungslage in der Altstadt auch von Einkaufszentren und Handelsagglomerationen außerhalb der Innenstadt bestimmt (z.B. Gewerbegebiet Am Sülzegraben / Quedlinburger Landstraße, Einzelhandelsagglomeration Magdeburger Chaussee). Insgesamt ist in Halberstadt eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von knapp 130.000 m<sup>2</sup> verortet.<sup>1</sup> Als Steuerungsgrundlage für die Wirtschaftsgruppe Einzelhandel fungiert das „Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt“. Das hier verankerte dreigliedrige Standortkonzept umfasst folgende zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Karte 2):

- ***Einkaufsinnenstadt / innerstädtische Ergänzungslage***
  - *Einkaufsinnenstadt*: Holzmarkt, Fischmarkt, Breiter Weg
  - *innerstädtische Ergänzungslage*: Dominikaner Straße / Gröperstraße, Vogtei / Am Burcharditor
  
- ***Stadtteilzentrum***
  - Stadtteilzentrum „Nord“

---

<sup>1</sup> Quelle: GMA-Erhebung 2008.

▪ **Nahversorgungszentren**

- Nahversorgungszentrum „Richard-Wagner-Straße“
- Nahversorgungszentrum „Westerhäuser Straße“
- Nahversorgungszentrum „Sargstedter Straße“
- potenzielles Nahversorgungszentrum „Harzstraße“.

Zur Sicherung der Nahversorgung existieren darüber hinaus im Halberstädter Stadtgebiet diverse Standorte des Lebensmitteleinzelhandels (Lebensmitteldiscounter, Supermärkte). Atypisch ist in diesem Zusammenhang die Agglomeration von vier Lebensmitteldiscountern im Bereich Schützenstraße / Magdeburger Straße.

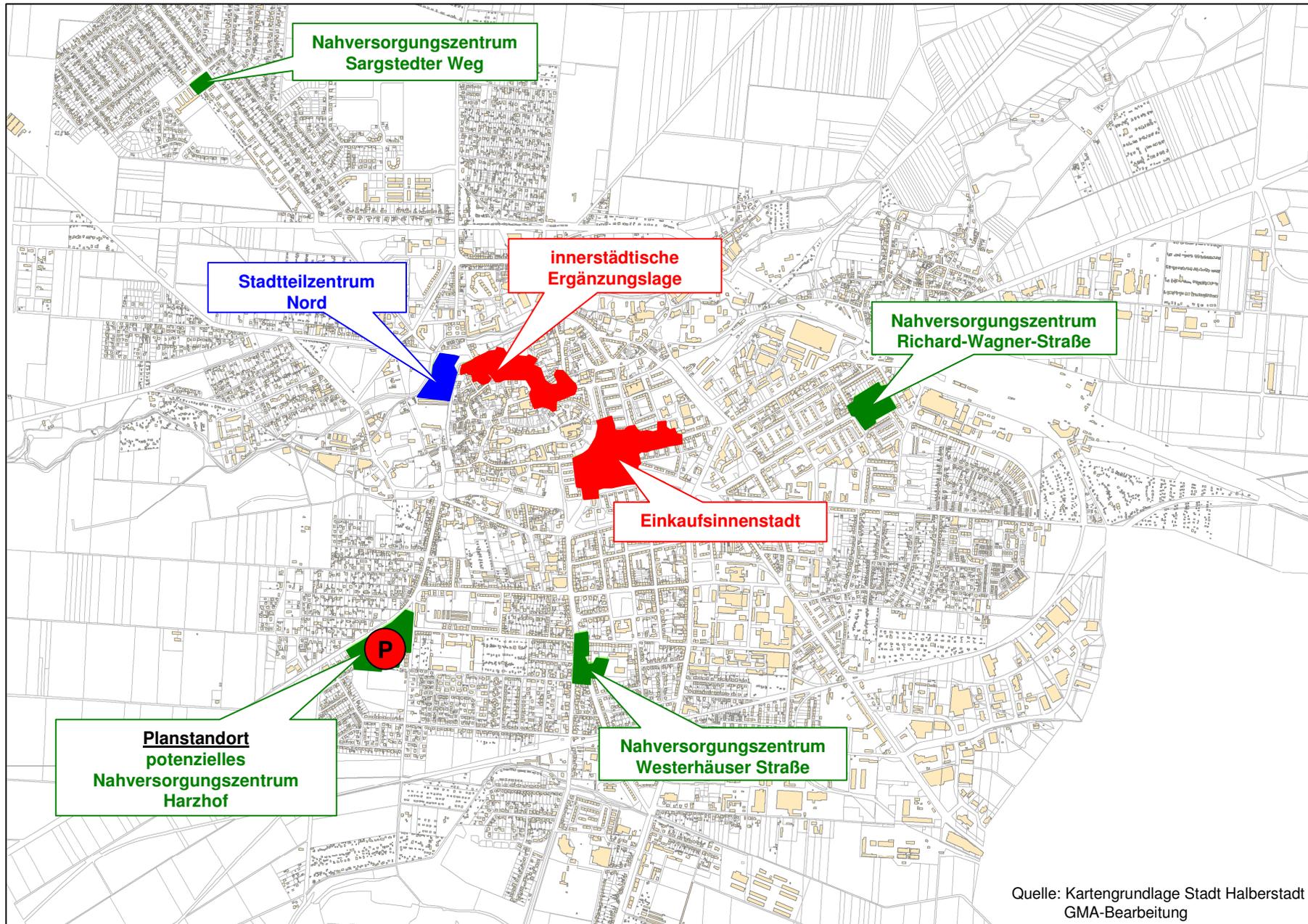
## 2. Mikrostandort Harzstraße

Der Untersuchungsstandort liegt im südwestlichen Randbereich der Halberstädter Kernstadt. Begrenzt wird das derzeit ungenutzte und teilweise durch Altbebauung geprägte Planareal im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich durch die Harzstraße sowie im Süden durch das Einfamilienhausgebiet Kuckucksfeld und eine Sport- und Freizeitanlage; als östliche Grenze fungiert die Florian-Geyer-Straße. Das Planareal weist insgesamt eine dreieckige Grundform auf.

Das **Standortumfeld** ist durch eine Mischnutzung bestehend aus Brachflächen im Bereich Südstraße, gewerblichen Nutzungen entlang der Harzstraße (u. a. Tankstelle), einer Sport- bzw. Freizeitanlage sowie Wohnquartieren geprägt. Das Bevölkerungspotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet des Planstandortes, zu denen das Wohngebiet Kuckucksfeld, der Stadtteil am Wasserturm sowie Teilbereiche der Stadtteile Wernigeröder Vorstadt und Musikerviertel zählen, umfasst ca. 3.600 – 3.700 Einwohner.

Die **Pkw-Erreichbarkeit** ist zum einen über die Harzstraße, die als Bundesstraße B 81 ausgewiesen ist und als Ausfallstraße in südwestlicher Richtung eine wichtige gesamtstädtische bzw. regionale Verkehrsbedeutung besitzt, gesichert. Zum anderen kann das Planareal über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Florian-Geyer-Straße angefahren werden.

**Karte 2: Lage des Untersuchungsstandortes und zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halberstadt**



Die **ÖPNV-Erreichbarkeit** ist aufgrund der Nahlage zu einer Bushaltestelle an der Harzstraße gegeben. Somit kann der Standort auch von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen gut erreicht werden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Untersuchungsstandort aus den umgebenden Wohnbereichen ebenfalls problemlos erreichbar.

Aufgrund der Lage an der stark frequentierten Harzstraße weist der Standort eine **gute Exposition und hohe Werbewirksamkeit** auf.

Im **Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt** ist das Planareal als zentraler Versorgungsbereich „potenzielles Nahversorgungszentrum Harzhof“ ausgewiesen. Ein Nahversorgungszentrum soll perspektivisch v. a. eine Versorgungsfunktion für die Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere übernehmen. In der Beschlussvorlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes heißt hierzu:

*„Am Standort Harzhof kann nicht auf einen Bestand aufgebaut werden. Bisherige Bemühungen, in diesem Teil des Stadtgebietes eine Versorgung aufzubauen, sind gescheitert (Wohngebiet Kuckucksfeld, Wohngebiet Am Wasserturm). Deshalb wurde mit Beschluss vom 19.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Harzhof“ zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) eingeleitet.“*

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche gem. beschlossenen Einzelhandelskonzept sind das Nahversorgungszentrum „Westerhäuser Straße“ (ca. 0,9 km), das sich östlich des Vorhabensstandortes liegt, die „Einkaufsinnenstadt“ (ca. 1,4 km), die „innerstädtische Ergänzungslage“ (ca. 1,4 km) sowie das „Stadtteilzentrum Nord“ (ca. 1,3 km), welche nördlich bzw. nordöstlich des Untersuchungsstandortes verortet sind.<sup>1</sup>

Die vorstehend beschriebenen Standorteigenschaften üben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung und Marktdurchdringung des geplanten Großen Supermarktes aus. Folgende positive und negative Standorteigenschaften sind dabei als wesentlich herauszuheben:

---

<sup>1</sup> Ca.-Angaben; Luftlinie.

### **Positive Standortfaktoren**

- + das Areal ist als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt planerisch verankert (Nahversorgungszentrum)
- + fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnquartieren
- + ÖPNV-Anbindung durch bestehende Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung
- + gute PKW-Erreichbarkeit für den Individualverkehr
- + gute Sichtbarkeit und Exposition durch Lage an der Harzstraße (B 81)
- + ausreichendes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet (vgl. Kap. III)
- + ausreichendes Flächenpotenzial (auch hinsichtlich der Schaffung entsprechender Stellplatzkapazitäten).

### **Negative Standortfaktoren**

- Altbebauung am Untersuchungsstandort
- hohe Wettbewerbsintensität im Einzugsgebiet (vgl. Kapitel IV).

Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich um einen integrierten Standort, der als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und für die umliegenden Wohngebiete zweifellos eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit übernimmt. Durch die Nahlage zu einer bestehenden Bushaltestelle ist der Untersuchungsstandort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Allerdings ist unter planerischen Gesichtspunkten der Standort „Harzhof“ als Nahversorgungszentrum festgelegt. Damit verbunden ist in erster Linie eine Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohnquartieren. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens wird dieses jedoch ein Einzugsgebiet erschließen müssen, welches deutlich über diesen Bereich hinausreicht.

Unter **wirtschaftlichen Gesichtspunkten** sind das ausreichende Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sowie das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial als positiv hervorzuheben. Als Nachteilig sind hingegen die Altbebauung am Planstandort und damit verbundene Abrisskosten sowie die hohe Wettbewerbsintensität im Einzugsgebiet anzuführen.

### **III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft**

#### **1. Einzugsgebiet und Bevölkerung**

Als Einzugsgebiet des geplanten Großen Supermarktes wird im Folgenden der Raum bezeichnet, aus dem ein deutlicher Anteil von Verbrauchern i. S. einer messbaren Einkaufsorientierung auf den Untersuchungsstandort Harzstraße zu erwarten ist. In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass das Einzugsgebiet des großflächigen Lebensmittelmarktes nicht mit dem Untersuchungsraum deckungsgleich ist. Vielmehr umfasst der Untersuchungsraum auch angrenzende Teilräume, da die hier verorteten, großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit ihren betrieblichen Einzugsgebieten das abgegrenzte Einzugsgebiet des Vorhabens maßgeblich überschneiden, so dass sich mögliche Umsatzumverteilungen nicht nur auf die Wettbewerber innerhalb, sondern auch außerhalb des Einzugsgebietes beziehen werden.

Zum Untersuchungsraum gehören insbesondere die Mittelzentren Wernigerode und Quedlinburg sowie das Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Blankenburg, in denen jeweils großflächige Lebensmittelmärkte verortet sind, deren einzelbetriebliche Einzugsgebiete sich mit dem Vorhaben zumindest teilweise überschneiden. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes aus dem Untersuchungsraum wurden folgende Kriterien / Datengrundlagen herangezogen:

- die aufgrund der Dimensionierung und Konzeption zu erwartende Anziehungskraft des projektierten Großen Supermarktes
- die projektrelevante Angebotssituation (= Wettbewerb) im Untersuchungsraum
- topografische und siedlungsstrukturelle Bedingungen im Untersuchungsraum
- Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte (= empirische Erfahrungswerte).

Zudem kommen bei der Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes warengruppenspezifische Besonderheiten hinsichtlich der angesprochenen Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherhaltens zum Tragen. Insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich ist von

sogenannten „Nearest-center-Bindungen“<sup>1</sup> der Konsumenten auszugehen, d. h. die Verbraucher sind bei Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs eher bereit, größere Distanzen zum präferierten Einkaufsstandort in Kauf zu nehmen. Dieser Aspekt wurde ebenfalls bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes berücksichtigt.

Mit Blick auf die angeführten Kriterien lässt sich das Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen (vgl. Karte 3):

<b>Zone I:</b>	Kernstadt Halberstadt	ca. 38.300 Einwohner
<b>Zone IIa:</b>	Ortsteile Halberstadt	ca. 6.000 Einwohner
<b>Zone IIb:</b>	Harsleben, Derenburg, Wegeleben	ca. 7.800 Einwohner

---

**Zone I - II Einzugsgebiet insgesamt ca. 52.100 Einwohner<sup>2</sup>**

Insgesamt leben im betrieblichen Einzugsgebiet gegenwärtig ca. 52.100 Personen. Auf die Zone I (= Kernstadt Halberstadt) entfällt davon ein Bevölkerungsanteil ca. 38.300 Einwohnern bzw. ca. 73,5 % der Gesamtbevölkerung im abgegrenzten Einzugsgebiet. In der Zone IIa, die die Ortsteile der Stadt Halberstadt repräsentiert, leben gegenwärtig rund 6.000 Einwohner (ca. 11,5 %). Das überörtliche Einzugsgebiet des geplanten Großen Supermarktes ist in der Zone IIb zusammengefasst und beinhaltet die Gemeinden Harsleben und das Grundzentrum Wegeleben (beide Verwaltungsgemeinschaft Vorharz) sowie den Blankenburger Ortsteil Derenburg. Hier ist ein Einwohnerpotenzial von knapp 7.800 (ca. 15 %) Einwohnern verortet.

Somit bezieht sich das Einzugsgebiet ganz überwiegend auf den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Halberstadt. Lediglich der Blankenburger Ortsteil Derenburg, der sich allerdings auch in räumlicher Nahlage zu Halberstadt befindet, liegt außerhalb des unmittelbaren Verflechtungsbereiches. Hierauf entfallen jedoch mit Bezug auf das abgegrenzte Einzugsgebiet nur rd. 5 % der Gesamtbevölkerung.

---

<sup>1</sup> Nearest-center-Bindungen bezeichnen die Einkaufsorientierungen der Konsumenten auf ihre zum Wohnstandort jeweils nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten. Dieser Ansatz beruht auf der Vorstellung eines überwiegend rational agierenden Verbrauchers, der beim Einkauf bestrebt ist, Transaktionskosten (Zeit, Geld) zu minimieren.

<sup>2</sup> Quellen: Stadt Halberstadt, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Darüber hinaus kann der Standort durch die Lage an der B 81 und der damit verbundenen hohen Verkehrsgunst weiteres Kaufkraftpotenzial binden. Hierbei handelt es sich um Umsätze von Besuchern und Touristen, sowie von Berufseinpendlern insbesondere aus dem südlichen und südwestlichen Umland. Diese Kaufkraftpotenziale bzw. Umsätze werden im weiteren Verlauf der Analyse als sogenannte Streukunden bzw. Streuumsätze adäquat berücksichtigt.

Bis zum Jahr 2020 wird jedoch im Einzugsgebiet von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang auszugehen sein. So wird gegenüber dem Basisjahr 2008 bis zum Jahr 2020 im Landkreis Harz die Bevölkerung von rd. 237.700 Einwohnern auf 205.100 Einwohner sinken. Der Bevölkerungsrückgang wird somit in diesem Zeitraum rd. 13,7 % betragen. Überträgt man diesen Wert überschlägig auf das abgegrenzte Einzugsgebiet, werden hier im Jahr 2020 nur noch 45.000 – 46.000 Menschen leben.<sup>1</sup>

Gegenüber der ursprünglichen Planung mit einem Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt wird ein „Großer Supermarkt“ aufgrund der höheren Attraktivität des Angebotes sowie der größeren Magnetwirkung nicht zuletzt auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen ein Einzugsgebiet erschließen, welches deutlich über das der Ursprungsplanung hinausgeht. Somit wird also von dem geplanten Großen Supermarkt eine stärkere Ausstrahlungskraft auch auf den überörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrum Halberstadt ausgehen, als von einem konventionellen Supermarkt in Verbindung mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt und einem Drogeriefachmarkt.

## **2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet**

Die Berechnungen der in den abgegrenzten betrieblichen Einzugsgebieten vorhandenen Kaufkraft werden für die untersuchungsrelevanten Sortimente der Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamts sowie GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt.

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 – 2025, überschlägige Berechnung bis zum Jahr 2020; ca.-Werte.

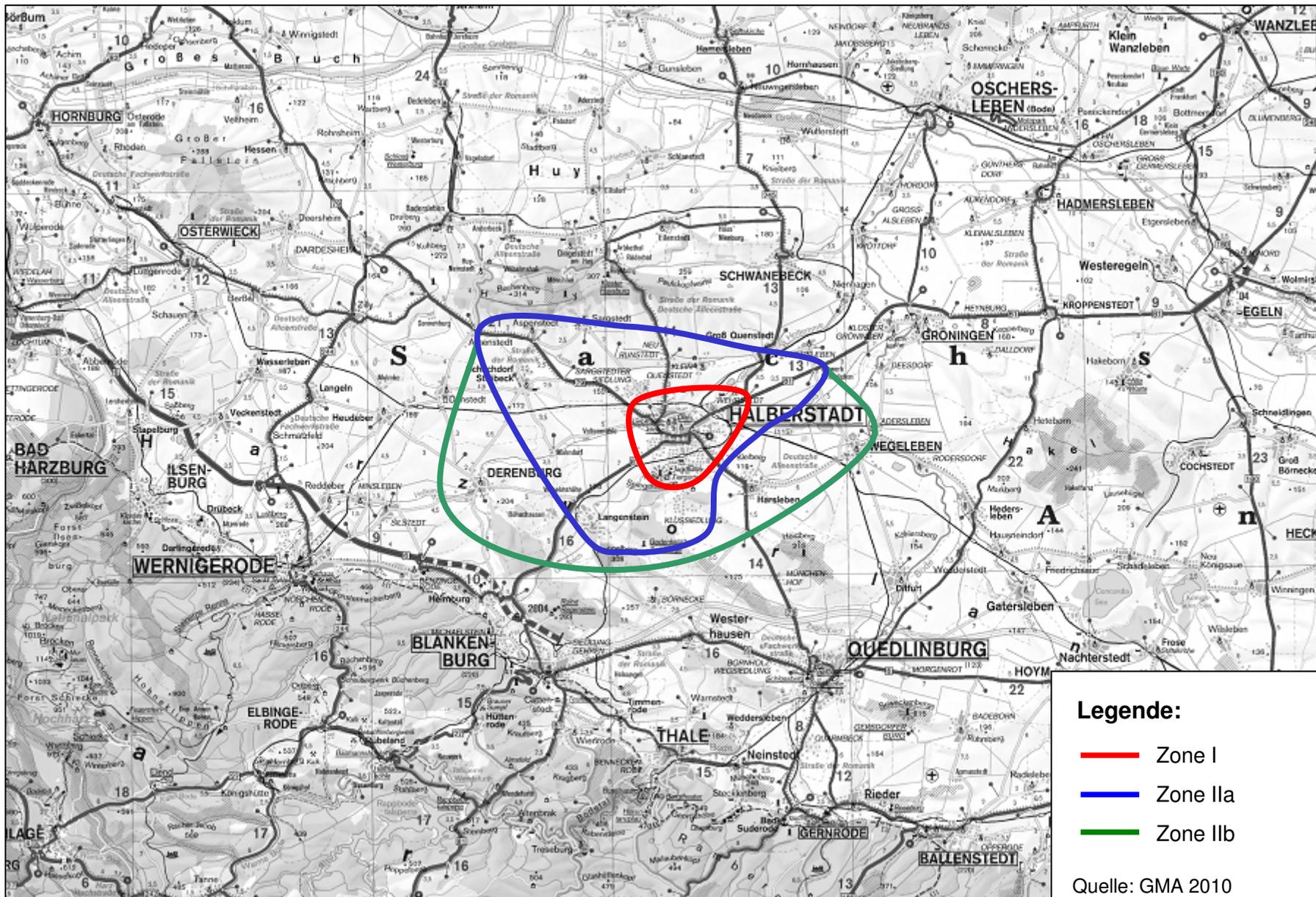
Nach GMA-Berechnungen kann für das untersuchungsrelevante Nahrungs- und Genussmittel-Sortiment ein **Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von ca. 1.788,- € / Jahr** angesetzt werden. Im betrieblichen Einzugsgebiet steht unter Berücksichtigung der lokalen Kaufkraftniveaus<sup>1</sup> damit ein projektrelevantes **Kaufkraftpotenzial** von insgesamt ca. **79,6 Mio. €** zur Verfügung. Mit ca. 58,6 Mio. € bzw. etwa 73,6 % entfällt der überwiegende Anteil davon die Kernstadt Halberstadt (= Zone I). In der Zone IIa ist ein relevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 9,2 Mio. € (ca. 11,6 %) verortet. Für das überörtliche Einzugsgebiet (= Zone IIb) kann ein Kaufkraftpotenzial von rund 11,8 Mio. € (ca. 14,8 %) ermittelt werden.

Überträgt man die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (5. regionalisierte Bevölkerungsprognose) überschlägig auf das Einzugsgebiet und prognostiziert hierauf basierend die Kaufkraft in den Sortimenten Lebensmittel und Droge-riewaren, so sind bis zum Jahr 2020 im Bereich Lebensmittel im Einzugsgebiet noch ca. 71 Mio. € vorhanden. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 10,8 %.

---

<sup>1</sup> Für die Stadt Halberstadt (einschließlich der zugeordneten Ortsteile) wird ein Kaufkraftkoeffizient von 85,6 ausgewiesen (Bundesdurchschnitt=100,0). Im überörtlichen Einzugsgebiet (= Zone IIb) variiert der Kaufkraftkoeffizient zwischen 84,0 (Wegeleben) und 85,4 (Harsleben). Quelle: GfK Nürnberg, 2007.

**Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens**



**Legende:**

- Zone I
- Zone IIa
- Zone IIb

Quelle: GMA 2010

#### IV. Relevante Wettbewerbssituation

Im Rahmen der Untersuchung erfolgte im Juni 2010 eine aktuelle Erhebung des projektrelevanten Wettbewerbs im Untersuchungsraum. Da der Untersuchungsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, wurden alle Anbieter aus diesem Segment erfasst. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. der unterschiedlichen Betriebsformen und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass sich mögliche Marktwirkungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen werden. Die nachfolgende Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand insofern Rechnung, als in der Einzeldarstellung nur die strukturprägenden Wettbewerber genannt werden.

In der Tabelle 1 sind die **strukturprägenden Lebensmittelanbieter** im Untersuchungsraum aufgeführt. Darüber hinaus sind weitere klein- und mittelflächige Lebensmittelanbieter bzw. Betriebe des Lebensmittelhandwerks etabliert.

Die aktuelle Situation im Lebensmitteleinzelhandel in der **Zone I** (= Kernstadt Halberstadt) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die in der Tabelle 1 aufgeführten **strukturprägenden Lebensmittelanbieter** verfügten zum Zeitpunkt der Erhebung über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt ca. 20.910 m<sup>2</sup> vorhanden. Nach Einschätzung der GMA erwirtschaften diese Betriebe einen jährlichen Brutto-Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel von ca. 68,8 Mio. €. Insgesamt erzielt der Lebensmitteleinzelhandel in der Halberstädter Kernstadt einen Umsatz von ca. 85,6 Mio. € auf einer Verkaufsfläche von ca. 25.885 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>
- Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich eine Verkaufsfächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 676 m<sup>2</sup> VK je 1.000 Einwohner in der **Kernstadt** ermitteln. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, der bei ca. 410 m<sup>2</sup> VK je 1.000 Einwohner liegt<sup>2</sup>, ist die Kennziffer zunächst

---

<sup>1</sup> Um Nichtlebensmittelumsätze bereinigter Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln. Die Umsatzschätzung erfolgt auf Basis branchenüblicher Flächenproduktivitäten (= Umsatz je m<sup>2</sup> VK / Jahr).

<sup>2</sup> Quelle: EHI Handel aktuell, Ausgabe 2009 / 2010, eigene Berechnung.

als überdurchschnittlich einzustufen. Allerdings ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass die Lebensmittelmärkte Versorgungsbedeutung für die Wohnbevölkerung der Halberstädter Ortsteile sowie die Einwohner in den angrenzenden Gemeinden besitzen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die großflächigen Anbieter Kaufland (Braunschweiger Straße) und E-Center (Quedlinburger Landstraße) anzusprechen; insofern relativiert sich die ausgewiesene Ausstattungskennziffer. Bezogen auf die aktuellen Einwohnerzahlen im betrieblichen Einzugsgebiet des Untersuchungsobjektes lässt sich unter Berücksichtigung der Betriebe in Zone II a und II b eine Ausstattungskennziffer von ca. 575 m<sup>2</sup> VK je 1.000 Einwohner ermitteln.

- Die Lebensmittelanbieter Netto (Westerhäuser Straße), Edeka aktiv (Holzmarkt / Einkaufszentrum „Rathauspassagen“), Kaufland (Braunschweiger Straße), NP (Sargstedter Weg) und Norma (Richard-Wagner-Straße) liegen in einem planerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich und sind damit als städtebaulich schutzwürdig einzustufen. Inkl. kleinflächiger Anbieter erwirtschaften die Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen einen Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich von jährlich ca. 24,9 Mio. €.
- Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation in den **zentralen Versorgungsbereichen** wie folgt dar<sup>1</sup>:
  - **Einkaufsinnenstadt / innerstädtische Ergänzungslage**, ca. 1.180 m<sup>2</sup> VK, Lebensmittelumsatz ca. 5,2 Mio. €
  - **Stadtteilzentrum Nord**, ca. 4.015 m<sup>2</sup> VK, Lebensmittelumsatz ca. 12,5 Mio. €
  - **Versorgungszentrum Sargstedter Weg**, ca. 740 m<sup>2</sup> VK, Lebensmittelumsatz ca. 2,4 Mio. €
  - **Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße**, ca. 670 m<sup>2</sup> VK, Lebensmittelumsatz ca. 2,2 Mio. €
  - **Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße**, ca. 825 m<sup>2</sup> VK, Lebensmittelumsatz ca. 2,7 Mio. €

---

<sup>1</sup> Ein Ausweis des Umsatzes des jeweiligen strukturprägenden Anbieters in den zentralen Versorgungsbereichen ist – da es sich jeweils nur um einen Betrieb handelt – aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

- Im Vergleich zur GMA-Erhebung 2008 bleiben Veränderungen hinsichtlich der planobjektrelevanten Angebotssituation in der Kernstadt Halberstadt festzuhalten. Insbesondere die Verlagerung und gleichzeitige Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters von der Kirchstraße an die Magdeburger Straße sowie die Schließung des Penny Marktes (Große Ringstraße) sind hervorzuheben.

In den Ortsteilen der Stadt Halberstadt (= **Zone IIa**) ist mit dem großflächigen Anbieter Wiglo Wunderland ein strukturprägender Betrieb angesiedelt. Der Anbieter, der die Räumlichkeiten des ehemaligen Real SB-Warenhaus Standortes in Emersleben nachnutzt, verfügt über eine relevante Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 1.200 m<sup>2</sup>; darüber hinaus verfügt Wiglo über ein breites Nichtlebensmittelsortiment, das u. a. Drogeriewaren, Bekleidung, Tiernahrung, Autozubehör und Haushaltswaren und Geschenkartikel umfasst. Insgesamt sind in Zone IIa ca. 1.515 m<sup>2</sup> VK vorhanden, auf denen ein Lebensmittelumsatz von ca. 3,8 Mio. € erzielt wird<sup>1</sup>.

Im überörtlichen Einzugsgebiet (= **Zone IIb**) sind – mit Ausnahme des SB-Marktes nah & gut in Harsleben (< 100 m<sup>2</sup> VK) – insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelanbieter verortet. Die Lebensmittelanbieter Netto und NP betreiben in Derenburg (Wernigeröder Straße bzw. Promenade) sowie im Grundzentrum Wegeleben (Harslebener Straße bzw. Lange Straße) jeweils eine Filiale. Insgesamt verfügen diese Lebensmittelanbieter über eine relevante Verkaufsfläche von ca. 2.590 m<sup>2</sup>; der jährliche Bruttoumsatz mit Lebensmitteln bewegt sich in einer Größenordnung von ca. 8,3 Mio. €, davon entfallen ca. 8,0 Mio. € auf die strukturprägenden Anbieter.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind großflächige Lebensmittelmärkte der Betreiber Real (Filialen in Blankenburg/Lerchenbreite und Wernigerode/Dornbergsweg), Edeka (Wernigerode/E-Center, Halberstädter Chaussee) und Kaufland (Filialen in Wernigerode/Am Schreiberteich und Quedlinburg/Rathenaustraße) hervorzuheben, die jeweils ein überörtliches Einzugsgebiet erschließen und zumindest in Randbereichen Überschneidungen mit dem betrieblichen Einzugsgebiet des Untersuchungsobjektes aufweisen.

---

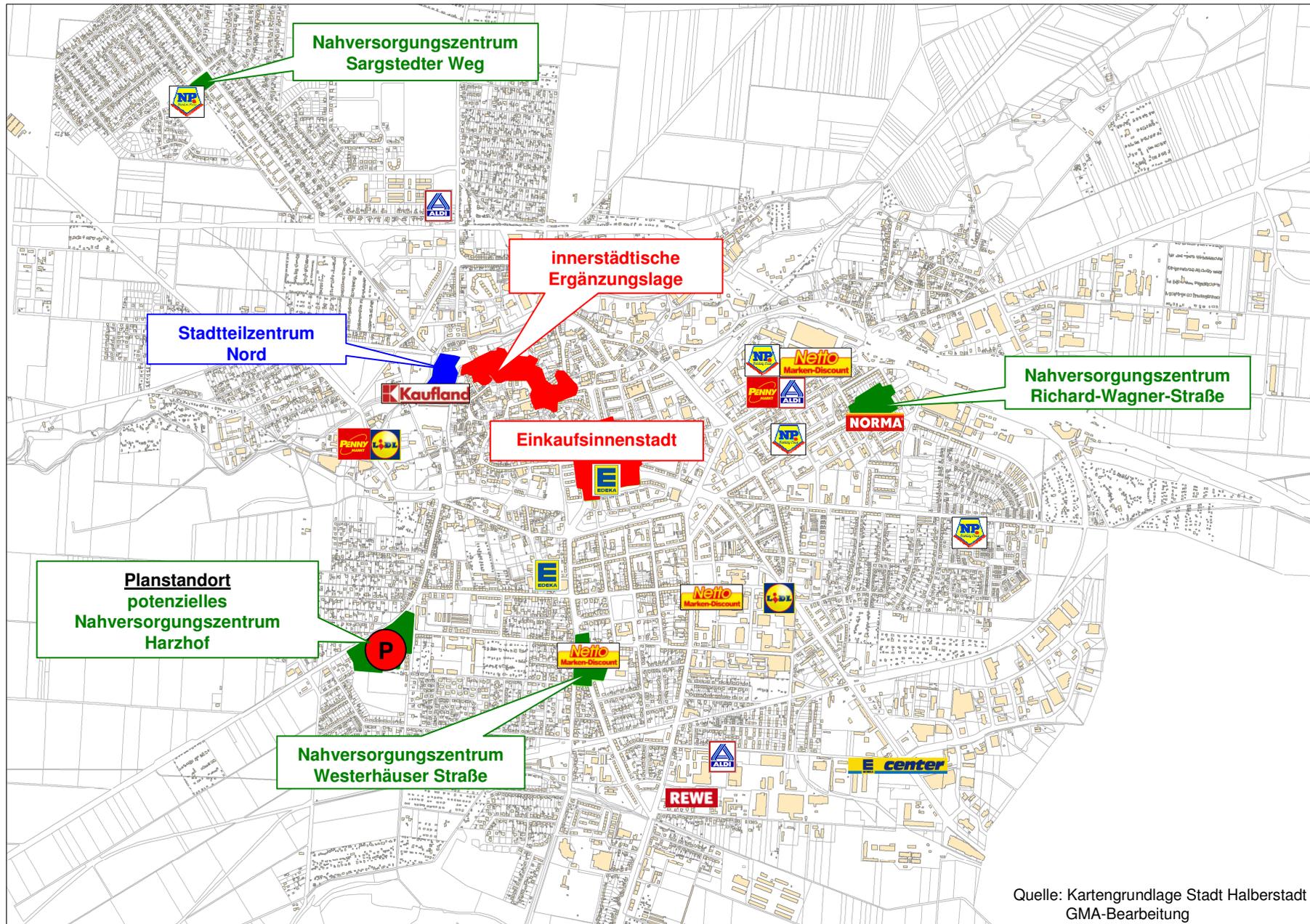
<sup>1</sup> Ein Ausweis des Umsatzes von Wiglo als strukturprägendem Betrieb ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

**Tabelle 1: Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum**

Anbieter	Straße	VK in m <sup>2</sup>	Betriebstyp	Lagequalität
<b>Zone I</b>				
Kaufland	Braunschweiger Str.	4.000	Großer Supermarkt	Stadtteilzentrum Nord
E-Center	Quedlinburger Landstraße	2.900	Großer Supermarkt	dezentral
Rewe	Klusstr.	1.220	Supermarkt	Neben-/Streulage
Edeka Neukauf	Theaterpassage	1.080	Supermarkt	Neben-/Streulage
Lidl	Rabahne	800	Discounter	Neben-/Streulage
Lidl	Tschaikowskistr.	800	Discounter	Neben-/Streulage
Penny	Magdeburger Str.	790	Discounter	Neben-/Streulage
Aldi	Magdeburger Str.	790	Discounter	Neben-/Streulage
Norma	R.-Wagner-Str.	770	Discounter	Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Str.
Penny	Rabahne	760	Discounter	Neben-/Streulage
Netto	Schützenstraße	760	Discounter	Neben-/Streulage
NP	NW 10 Straße	720	Discounter	Nahversorgungszentrum Sargstedter Weg
Netto	Straße des 20. Juni	720	Discounter	Neben-/Streulage
Edeka aktiv	Holzmarkt	700	Supermarkt	Einkaufsinnenstadt
NP	Augustenstr.	670	Discounter	Neben-/Streulage
Aldi	Wolfsburger Str.	670	Discounter	Neben-/Streulage
Aldi	R.-Diesel-Str.	650	Discounter	Neben-/Streulage
Netto	Westerhäuser Str.	620	Discounter	Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße
NP	E.-Bordach-Str.	540	Discounter	Neben-/Streulage
PUG Kauf	Harmoniestr.	250	SB-Markt	Neben-/Streulage
<b>Zone IIa</b>				
Wiglo Wunderland	Bruchweg, OT Emersleben	1.200 <sup>1</sup>	Sonderpostenmarkt	dezentral
<b>Zone IIb</b>				
NP	<b>Derenburg</b> , Promenade	670	Discounter	Neben-/Streulage
Netto	<b>Derenburg</b> , Wernigeröder Str.	760	Discounter	autokundenorientiert
Netto	<b>Wegeleben</b> , Harslebener Str.	680	Discounter	autokundenorientiert
NP	<b>Wegeleben</b> , Lange Str.	400	Discounter	Neben-/Streulage

Quelle: GMA-Darstellung 2010; ca.-Werte gerundet

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



## V. Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Im Vorfeld der Bestimmung möglicher wirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen eines Großen Supermarktes am Untersuchungsstandort ist es erforderlich, die voraussichtliche Umsatzleistung und Marktbedeutung des Vorhabens zu ermitteln. Die Umsatzprognose erfolgt dabei unter Verwendung des Marktanteilkonzeptes, welches von allen großen Einzelhandelsfirmen in Deutschland zur Umsatzermittlung herangezogen wird.

### 1. Umsatz und Marktbedeutung

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Wesentliche Rahmenbedingungen zur Einschätzung der Umsatzerwartung sind die dargelegten Wettbewerbsstrukturen, die grundsätzliche Marktposition der einzelnen Betriebstypen, die Dimensionierung des Untersuchungsobjektes und die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes Harzstraße. Demnach wird das Vorhaben im Nahrungs- und Genussmittelbereich mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet die in Tabelle 2 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen erzielen.

**Tabelle 2: Marktanteile und Umsatzerwartung des Großen Supermarktes**

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	58,6	12 – 13	7,0
Zone IIa	9,2	6 – 7	0,5 – 0,6
Zone IIb	11,8	3 – 4	0,3 – 0,4
<b>Zonen I – II</b>	<b>79,6</b>	<b>10</b>	<b>7,9</b>
Nichtlebensmittel-Umsatz (ca. 20 %)			2,0
Streuumsatz (ca. 20 %)			2,5 *
<b>Gesamt</b>			<b>12,4</b>
* Anteil Lebensmittel ca. 2,0 Mio. €; Lebensmittelumsatz insgesamt 9,9 Mio. € Quelle: GMA-Berechnungen 2010; ca.-Werte, gerundet			

Aus Tabelle 2 wird deutlich, dass der projektierte Große Supermarkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen Umsatz von knapp 7,9 Mio. € p. a. erwarten kann. Zuzüglich der Umsätze, die der Anbieter mit Nichtlebensmittelsortimenten (Umsatzanteil ca. 20 %) sowie Streuumsätzen (Umsatzanteil ca. 20 %)¹, ergibt sich eine jährliche **Gesamtumsatzleistung von ca. 12,4 Mio. €**

Aus dem über das Marktanteilkonzept ermittelten Umsatz lässt sich eine Flächenproduktivität für das Vorhaben mit ca. 3.000 m² VK von insgesamt knapp 4.130 € je m² Verkaufsfläche ermitteln. Damit kann unter wirtschaftlichen Aspekten für die betrachtete Nutzung zunächst davon ausgegangen werden, dass am Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung des erschließbaren Einzugsgebietes der betriebswirtschaftlich notwendige Umsatz erzielt werden kann. **Dieser betriebswirtschaftliche Aspekt ist allerdings unabhängig von städtebaulichen Gesichtspunkten zu werten.**

Hervorzuheben ist der besonders hohe Umsatzanteil durch Streukunden, welcher durch Besucher, Touristen und Einpendler generiert werden kann. Dieser erklärt sich v. a. mit der hohen Verkehrsgunst an der Lage an einer von Touristen, Besuchern und Einpendlern genutzten Haupteinfallsstraße zum Innenstadtbereich von Halberstadt. Der Anteil von 20 % ist dabei aus fachgutachterlicher Sicht als Maximalwert zu interpretieren, der kaum steigerbar erscheint.

## 2. Wettbewerbliche, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen

Zur Beurteilung möglicher wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen durch das Untersuchungsobjekt sind die von ihm ausgehenden Umsatzumverteilungen zu ermitteln. Da mit der Etablierung von Einzelhandelsobjekten Kaufkraftbewegungen bzw. Umsatzumverteilungsprozesse ausgelöst werden, bietet das Kaufkraftbewegungsmodell einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen.

---

<sup>1</sup> Der Umsatzanteil von Streuumsätzen ist bei Einzelhandelsbetrieben i. d. R. mit ca. 5 – 10 % zu taxieren. Aufgrund der exponierten verkehrlichen Lage und der als gut einzustufenden Erreichbarkeit des Untersuchungsstandortes wurden diese im Rahmen der Marktanteilsbetrachtungen mit ca. 20 % angesetzt.

Folgende Annahmen bzgl. der Kaufkraftbewegungen können durch die **Neuansiedlung** der geplanten Einzelhandelsnutzungen am Untersuchungsstandort getroffen werden:

- Ausgangspunkt für die Ermittlung der Größenordnung der voraussichtlichen Kaufkraftbewegungen ist die aus den Marktanteilen ermittelte **jährliche Umsatzleistung i. H. v. ca. 7,9 Mio. € zzgl. 2,0 Mio. € Streuumsätze bei Lebensmitteln**. Dabei wird mit dem Vorhaben keine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote in der projektrelevanten Warengruppe verbunden sein, da der geplante Betriebstyp „Großer Supermarkt“ mit den Hauptwettbewerbern Kaufland (Braunschweiger Straße) und E-Center (Quedlinburger Landstraße) bereits in Halberstadt vertreten ist. Für die weiteren Betrachtungen wird daher davon ausgegangen, dass der prognostizierte Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich **komplett** durch Umverteilungsprozesse gegenüber bestehenden Betrieben in- und außerhalb des Einzugsgebietes erwirtschaftet werden muss.
- **Streuumsätze** von ca. 2,0 Mio. € werden v. a. gegenüber den Großflächenanbietern außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets umverteilungsrelevant.
- In der Handelswirtschaft wird davon ausgegangen, dass von den zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozessen in erster Linie die sog. „**Systemwettbewerber**“, d. h. Wettbewerber der gleichen Betriebsform (hier: Große Supermärkte) betroffen sind. Darüber hinaus sind vorrangig die bestehenden und im Kapitel IV näher beschriebenen Wettbewerbsbetriebe von Umsatzumverteilungen betroffen, da diese Anbieter z. Z. das Ziel von Großmengeneinkäufen der Einwohner im Einzugsbereich sind und nach einer möglichen Etablierung des Untersuchungsobjektes diesbezüglich eine Hinwendung zum Planstandort wahrscheinlich ist. Spezialanbieter sind zwar auch betroffen, aber in deutlich geringerem Umfang.
- Der Modellrechnung liegen dabei die Verkaufsfläche und Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet sowie die Berücksichtigung von Entfernungsparametern zugrunde.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen liegen den weiteren Betrachtungen folgende Modellrechnungen zu Grunde:

- Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber in der Zone I (= Kernstadt Halberstadt) = ca. 7,0 Mio. €
  - davon gegenüber Wettbewerbern in zentralen Versorgungsbereichen = ca. 2,2 Mio. €
  - davon gegenüber Einkaufsinnenstadt / innerstädtische Ergänzungslage = ca. 0,2 Mio. €
  - davon gegenüber Stadtteilzentrum Nord = ca. 1,4 Mio. €
  - davon gegenüber Nahversorgungszentrum Sargstedter Weg = ca. 0,2 Mio. €
  - davon gegenüber Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße = ca. 0,2 Mio. €
  - davon gegenüber Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße = ca. 0,2 Mio. €
- Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern in der Zone IIa = ca. 0,4 Mio. €
- Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern in der Zone IIb = ca. 0,5 Mio. €
- Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern<sup>1</sup> in Blankenburg, Quedlinburg und Wernigerode = ca. 2,0 Mio. €.

Aus den modellhaften Betrachtungen lassen sich folgende wirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen ableiten:

- Betrachtet man die im Rahmen der Modellrechnung prognostizierten Umverteilungen i. H. v. 7,9 Mio. € im Verhältnis zum derzeitigen Umsatzvolumen der strukturprägenden Betriebe im **gesamten Einzugsgebiet** (ca. 79,8 Mio. € p. a.) ergibt sich insgesamt eine rechnerische Umsatzumverteilungsquote von ca. 9,9 %. Die 10%-Schwelle als Abwägungswert für die städtebauliche Verträglichkeit wird damit nicht ganz erreicht.<sup>2</sup>
- Mit ca. 7,0 Mio. € kommt der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in der **Zone I** (= Kernstadt Halberstadt) zum Tragen. Bezogen auf den

---

<sup>1</sup> Streuumsätze

<sup>2</sup> In der Fachwelt wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass bei Umverteilungseffekten von über 10 % des Umsatzes bestehende Betriebe durch die Realisierung des Planvorhabens gefährdet werden und versorgungsstrukturelle wie städtebauliche Auswirkungen in der betroffenen Einzelhandelslage zu erwarten sind (vgl. P. Vogels, S. Holl, H.-J. Birk: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, 1998).

derzeitigen Umsatz der hier verorteten **strukturprägenden Lebensmittelanbieter** (ca. 68,8 Mio. € p. a.) beträgt die Umverteilungsquote ca. 10,2 %.

- Da aus städtebaulicher Sicht die in den **zentralen Versorgungsbereichen** ansässigen projektrelevanten Wettbewerber als schutzwürdig einzustufen sind, stehen die möglichen Auswirkungen auf diese Betriebe zunächst im Fokus. Die in diesen Lagen anfallenden Umverteilungen sind mit ca. 2,2 Mio. € zu taxieren; angesichts des aktuellen Umsatzvolumens der hier verorteten **strukturprägenden Lebensmittelanbieter** i. H. v. ca. 21,1 Mio. € wird eine Quote von ca. 10,4 % erreicht. Im Einzelnen ergeben sich folgende Umverteilungsquoten:

– Einkaufsinnenstadt / innerstädtische Ergänzungslage	ca. 9,3 %
– Stadtteilzentrum Nord	ca. 11,3 %
– NVZ Sargstedter Weg	ca. 8,7 %
– NVZ Westerhauser Straße	ca. 10,3 %
– NVZ Richard-Wagner-Straße	ca. 8,5 %.

Im Falle einer möglichen Realisierung des Planobjektes sind demnach nicht nur von wirtschaftliche, sondern auch städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen. Von diesen Umsatzumverteilungen wird insbesondere der Anbieter Kaufland (Stadtteilzentrum Nord) betroffen sein; neben der räumlichen Nähe und der ungünstigeren Standortrahmenbedingungen des Wettbewerbers ist insbesondere der Aspekt, dass es sich bei Kaufland um einen sog. Systemwettbewerber handelt, von Bedeutung. Die wirtschaftlichen Einschnitte werden bei diesem Anbieter spürbar zum Tragen kommen. Darüber hinaus wird der Netto Discountmarkt (Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße) von entsprechenden Umverteilungen betroffen sein. Allerdings fallen diese im Vergleich zum Anbieter Kaufland geringer aus und erreichen aus gutachterlicher Sicht – da es sich auch nicht um sogen. Grenzertragsbetriebe handelt – keine betriebsgefährdenden Ausmaße. Die übrigen strukturprägenden Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen werden zwar auch betroffen sein, allerdings liegt hier die Umsatzumverteilungsquote noch im wettbewerbsüblichen Rahmen.

- Auf Lebensmittelbetriebe, die **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** gelegen sind, entfallen Umverteilungen i. H. v. 4,8 Mio. €; bei einem relevanten Jahresumsatzvolumen von ca. 47,7 Mio. € beträgt die Umverteilungsquote ca. 10,1 %. Auch hier ist der 10 %-Schwellenwert erreicht, d. h. neben wirtschaftlichen Auswirkungen sind auch städtebauliche Einschnitte nicht vollständig auszuschließen. Die zu erwartenden Umsatzrückgänge werden insbesondere Vollsortimenter und Discounter, die eine räumliche Nähe zum Untersuchungsstandort aufweisen, zum Tragen kommen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Vollsortimenter E-Center (Quedlinburger Landstraße), Rewe (Klusstr.) und Edeka Neukauf (Theaterpassage) sowie die Discountmärkte Aldi (Rudolf-Diesel-Straße), Penny und Lidl (beide Rabahne) sowie Lidl (Tschaikowskistr.) und Netto (Straße des 20. Juni) anzusprechen. Angesichts der Größenordnung der Umsatzumverteilungen ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftlichen Einschnitte bei den jeweiligen Betreibern z. T. deutlich bemerkbar machen werden. Entsprechende Betriebsabschmelzungen im Bestand sind somit nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist als schwächster Wettbewerber der Standort von Rewe in Klusstraße anzusprechen. Nach fachgutachterlicher Einschätzung dürfte dieser Standort mittelfristig vom Markt gehen.
- In der **Zone IIa** (= Ortsteile der Stadt Halberstadt) ist mit dem Anbieter Wiglo Wunderland lediglich ein strukturprägender Wettbewerber verortet. Angesichts der Größenordnung der Umverteilungsquote (ca. 13,3 %) sind deutliche wirtschaftliche Effekte in Form von Umsatzverlusten zu erwarten; diese liegen zwar deutlich über dem 10 %-Wert, betreffen aber nur einen Teilbereich des Gesamtangebotes, welches überwiegend von Nonfood-Waren geprägt ist und somit noch als wettbewerbsüblich einzustufen sind. Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass der Wettbewerber an einem Standort angesiedelt ist, der aus städtebaulicher Sicht als nicht schutzwürdig einzustufen ist.
- In der **Zone IIb** (= überörtliches Einzugsgebiet) werden im Zuge einer möglichen Realisierung des Untersuchungsobjektes Umverteilungen i. h. v. 0,5 Mio. € wirksam. Angesichts des derzeitigen jährlichen Brutto-Umsatzes der hier verorteten strukturprägenden Anbieter (ca. 8,0 Mio. €) lässt sich eine Umverteilungsquote von ca. 6,3 % ermitteln. Da die betreffenden Anbieter jedoch über weitgehend marktfähige Standortrahmenbedingungen verfügen, werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen ein als wettbewerbsüblich einzustufendes Maß nicht

übersteigen; Betriebsschließungen und damit städtebauliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Etablierung des Großen Supermarktes sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

- Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird davon ausgegangen, dass die durch das Vorhaben realisierten Streuumsätze in Höhe von ca. 2,0 Mio. € im Lebensmittelbereich gegenüber den großflächigen Anbieter in Wernigerode, Quedlinburg und Blankenburg umverteilt werden. In der Tendenz dürften dabei die Umsatzumverteilungen in erster Linie wegen der räumlichen Bezüge auf die Betriebe in Wernigerode und Blankenburg beziehen. Insbesondere sind dabei die Systemwettbewerber Real, E-Center und Kaufland in Wernigerode sowie Real in Blankenburg anzusprechen. Die genannten Wettbewerber verfügen insgesamt über eine Verkaufsfläche von 21.220 m<sup>2</sup> und erzielen nach gutachterlicher Einschätzung einen Umsatz mit Lebensmitteln von ca. 48 Mio. €<sup>1</sup>. Gegenüber diesen Hauptwettbewerbern in den benachbarten Zentralen Orten werden bei Realisierung des Großen Supermarktes max. 2,0 Mio. € umverteilt. Es ergibt sich somit eine Umverteilungsquote von ca. 4,2 %, woraus sich jedoch keine nachhaltigen wettbewerblichen Auswirkungen ableiten lassen. Städtebaulich ist vor diesem Hintergrund zu berücksichtigen, dass die genannten Hauptwettbewerber alle außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, überwiegend an autokundenorientierten Standorten verortet sind, so dass eine Schädigung insbesondere der Innenstadtstrukturen in Wernigerode und Blankenburg auszuschließen ist.
- Im Bereich der Nichtlebensmittel-Sortimente sind die Umverteilungseffekte des Großen Supermarktes aufgrund der vergleichsweise geringen Größenordnung, welche sich zudem auf unterschiedliche Sortimente und zahlreiche Wettbewerber in Einzugsgebiet verteilen, städtebaulich nicht relevant.

In der Zusammenschau bleibt zunächst festzuhalten, dass von dem Untersuchungsobjekt am Standort Harzstraße erhebliche wettbewerbliche Auswirkungen ausgehen. Angesichts der Größenordnung der Umsatzumverteilungsquote, die in der Kernstadt Halberstadt gegenüber zentralen Versorgungsbereichen bei über 10 % liegt, ist davon auszugehen, dass in der Zone I zusätzlich auch städtebauliche und nahversorgungsrelevante Effekte zu er-

---

<sup>1</sup> Quelle: GMA-Erhebungen 2010 in der Stadt Wernigerode und PKV-Datenbank, Stand Januar 2010 für Blankenburg. Umsatz um Nonfood-Anteil bereinigt. Insbesondere Real erzielt einen hohen Anteil mit Nonfood-Waren.

warten sein werden. Insbesondere der Anbieter Kaufland im Stadtteilzentrum Nord wird von entsprechenden Umsatzrückgängen betroffen sein; bei einer möglichen Aufgabe von Magnetbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen ist von einem Funktionsverlust dieser „schutzwürdigen Lagen“ auszugehen. Umsatzverluste, die als betriebsgefährdend einzustufen sind, werden z. T. auch bei den außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen verorteten projektrelevanten Anbietern ausgelöst (z. B. Rewe, Klusstraße).

Mit Blick auf die Eingangs zitierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt bzw. in der Planungsregion Harz ist das Vorhaben wie folgt zu beurteilen:

- Die Stadt Halberstadt ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft. Damit ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe – wie im vorliegenden Fall geplant – zulässig, da es sich bei Halberstadt um einen zentralen Ort der oberen bzw. mittleren Stufe handelt.
- Der geplante Große Supermarkt weist ein überörtliches Einzugsgebiet auf. Außerhalb des Stadtgebietes wird ein Umsatz von ca. 2, 8 – 2,9 Mio. € generiert. Dies entspricht rd. 23 % des prognostizierten Gesamtumsatzes des Vorhabens (Umsatz aus Zone IIb und Streuumsätze). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass weder von der Landesplanung noch der Regionalplanung ein zentralörtlicher Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Halberstadt räumlich fixiert wird. Im Sinne des Systems Zentraler Orte übernehmen die zentralen Orte der jeweils oberen Stufe auch Versorgungsfunktionen für die Zentralen Orte der unteren Stufe. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Umsatzzufluss aus dem Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Blankenburg zu berücksichtigen. Dieser dürfte jedoch nach gutachterlicher Einschätzung max. 10 % des Gesamtumsatzes des Vorhabens betragen, so dass insgesamt der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Halberstadt durch das Vorhaben nicht wesentlich überschritten wird.
- Bei dem Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist. Er ist somit durchaus als Nahversorgungsstandort zu interpretieren.

- Durch das Vorhaben wird in der geplanten Größenordnung die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insgesamt nicht gefährdet. Jedoch kann es insbesondere in einigen zentralen Versorgungsbereichen in Halberstadt zu Abschmelzungen führen, so dass sich hieraus die Forderung nach einer Anpassung des Vorhabens an die örtlichen Gegebenheiten ableiten lässt.
- Der Standort ist mit dem ÖPNV-Netz verbunden. Aus den umliegenden Wohngebieten ist der Standort auch fußläufig gut erreichbar<sup>1</sup>.
- Der Vorhabensstandort ist als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Eine bedarfsorientierte Versorgung mit Ge- und Verbrauchsgüter sowie mit Nahrungsmitteln und Dienstleistung insbesondere für die umliegende Bevölkerung könnte bereits durch eine kleinere Verkaufseinheit gewährleistet werden. In diesem Sinne überschreitet das Vorhaben in seiner Dimensionierung die Funktionszuweisung als Nahversorgungszentrum<sup>2</sup>.
- Bei dem Standort handelt es sich um eine brachgefallene Fläche, die somit einer Nutzung zugeführt wird. Somit werden keine Freiflächen in Anspruch genommen und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden. Es entsteht mit hin auch kein Neubau im Außenbereich.
- Mit dem Vorhaben wird die verbrauchernahe Versorgung im südwestlichen Bereich von Halberstadt gesichert, bzw. überhaupt erst geschaffen. Auf die Frage der Dimensionierung des Vorhabens wurde in diesem Zusammenhang bereits zuvor hingewiesen.
- Mit Blick auf die zu erwartende Bevölkerungsstruktur und Entwicklung ist darauf hinzuweisen, dass in Zukunft von einem niedrigeren Bevölkerungsbestand und damit auch einem Rückgang des Kaufkraftpotenzials auszugehen ist. Insofern wird das Vorhaben voraussichtlich auch einen Marktberreinigungseffekt erwarten lassen, wovon neben den Vollsortimentern auch Discountbetriebe z. B. im Bereich Magdeburger Straße, die eindeutig am zukünftigen Bedarf vorbei gehen, nach sich ziehen.

---

<sup>1</sup> Zu der möglichen Belastung durch Personen- und Lastkraftwagenverkehre kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden, da das letztendliche Erschließungskonzept noch nicht abgestimmt ist.

<sup>2</sup> Vgl. hierzu auch die Empfehlung im Einzelhandelskonzept, welche für die reine wohnquartiersbezogene Nahversorgung eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> vorschlägt.

Zusammengefasst bleibt festzuhalten, dass im Wesentlichen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landes- bzw. Regionalplanung eingehalten werden. Ein Anpassungsbedarf des Vorhabens ist allerdings mit Bezug auf seine Dimensionierung im Lebensmittelbereich zu empfehlen<sup>1</sup>. Auch wenn das Vorhaben ein überörtliches Einzugsgebiet erschließt, so wird doch der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Halberstadt nicht wesentlich überschritten. Es kommt zwar auch zu Umsatzumverteilung ggü. den benachbarten Zentralen Orten und hier insbesondere Blankenburg und Wernigerode, diese Effekte führen jedoch nicht zu einem Funktionsverlust der benachbarten Zentralen Orte namentlich in den Innenstädten. Insgesamt wird das zentralörtliche System in der Planungsregion Harz somit nicht geschädigt.

---

<sup>1</sup> vgl. Kap. VI – Zusammenfassung und Empfehlungen.

## VI. Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Untersuchungsergebnisse der Wirkungsanalyse zur geplanten Realisierung eines Großen Supermarktes am Standort Halberstadt/Harzhof können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Am Standort Harzstraße (sogen. Harzhof) ist die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Bei dem Untersuchungsobjekt handelt es sich um den Betriebstyp „Großer Supermarkt“.
- Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen („potenzielles Nahversorgungszentrum Harzhof“) ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Nahrungs- und Genussmittelsortiment im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant eingestuft ist.
- Das Einzugsgebiet umfasst rd. 52.100 Einwohner, die im Nahrungs- und Genussmittelsektor über eine projektrelevante Kaufkraft von ca. 79,6 Mio. € verfügen. Mit ca. 58,6 Mio. € bzw. etwa 73,6 % entfällt der überwiegende Anteil davon die Kernstadt Halberstadt (= Zone I).
- Mit Blick auf die planobjektrelevante Angebotssituation ist die Kernstadt Halberstadt als Wettbewerbsschwerpunkt zu nennen. Die hier verorteten strukturprägenden Lebensmittelanbieter verfügten zum Zeitpunkt der Erhebung über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt ca. 20.910 m<sup>2</sup> und erwirtschafteten einen jährlichen Brutto-Umsatz von ca. 68,8 Mio. €.
- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich kann der geplante Große Supermarkt mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen Umsatz von ca. 7,9 Mio. € p. a. erwarten. Zuzüglich der Streuumsätze und der Nichtlebensmittelumsätze ergibt sich eine voraussichtliche jährliche Gesamtumsatzleistung von ca. 12,4 Mio. €.
- Im Rahmen der Ermittlung der voraussichtlichen Kaufkraftbewegungen ist im Nahrungs- und Genussmittelsektor davon auszugehen, dass mit der Etablierung des Untersuchungsobjektes keine zusätzliche Kaufkraftbindung verbunden ist. Demnach muss der prognostizierte Umsatz vollständig durch Umverteilungsprozesse gegenüber bestehenden Betrieben im Einzugsgebiet erwirtschaftet werden. Allerdings wird das Vorhaben in seiner geplanten Dimensionierung deutlich über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgehen und auch eine überörtliche Versorgungsbedeutung erlangen.

- Betrachtet man die im Rahmen der Modellrechnung prognostizierten Umverteilungen i. H. v. 7,9 Mio. € im Verhältnis zum derzeitigen Umsatzvolumen des Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsgebiet, ergibt sich eine rechnerische Umsatzumverteilungsquote von insgesamt ca. 9,9 %. In der Kernstadt Halberstadt liegt die Quote bei ca. 10,2 %, gegenüber den Lebensmittelanbietern in den zentralen Versorgungsbereichen werden Umverteilungen i. H. v. ca. 10,4 % erreicht. Damit wird der 10 %-Schwellenwert tangiert bzw. überschritten
- Im Ergebnis bleibt zunächst festzuhalten, dass von dem Untersuchungsobjekt am Standort Harzstraße erhebliche wettbewerbliche Auswirkungen ausgehen. Angesichts der Größenordnung der Umsatzumverteilungsquoten ist nicht auszuschließen, dass in der Kernstadt Halberstadt zusätzlich auch städtebauliche und nahversorgungsrelevante Effekte zu erwarten sein werden. Insbesondere der Anbieter Kaufland im Stadtteilzentrum Nord wird von entsprechenden Umsatzrückgängen betroffen sein; grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass bei einer möglichen Aufgabe von Magnetbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen von einem Funktionsverlust dieser „schutzwürdigen Lagen“ auszugehen ist. Umsatzverluste, die als betriebsgefährdend einzustufen sind, werden z. T. auch bei den außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen verorteten projektrelevanten Anbietern ausgelöst; nicht vollständig auszuschließen sind daher auch Abschmelzungen im aktuellen Bestand. Raumordnerische Auswirkungen i. S. eines Funktionsverlustes benachbarter Zentrale Ort sind dagegen im Zusammenhang mit der Etablierung des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

Insbesondere aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilung gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in Halberstadt ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduzierung der Lebensmittelverkaufsfläche, die modellhaft mit 2.400 m<sup>2</sup> angesetzt wurde, zu empfehlen. Ziel ist es, die Umsatzumverteilungsquote unter den Abwägungsschwellenwert von ca. 10 % zu drücken. Rechnerisch würde dies bei einer Reduzierung der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> auf eine Größenordnung von etwa 2.100 – 2.200 m<sup>2</sup> gelingen. Daraus ergäbe sich eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.700 – 2.800 m<sup>2</sup> für den geplanten Großen Supermarkt. Eine mögliche Aufstockung der Verkaufsfläche auf 3.000 m<sup>2</sup> mit sonstigen Nonfood-Waren sowie eine geringfügige Erhöhung des Anteils für Drogeriewaren ist aus gutachterlicher Sicht weitestgehend unproblematisch. Gleichwohl ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich der Lebensmittelverkaufsfläche zu empfehlen.

## **Karten- und Tabellenverzeichnis**

**Seite**

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lageplan des Vorhabens	15
Karte 2:	Lage des Untersuchungsstandortes und zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halberstadt	19
Karte 3:	Einzugsgebiet des Vorhabens	26
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	31

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum	30
Tabelle 2:	Marktanteile und Umsatzerwartung des Großen Supermarktes	32