



Auswirkungsanalyse zur Schaffung einer Lebensmittelversor- gung auf dem ehem. RAW-Gelände im Magdeburger Südosten unter Berücksichtigung der Planungen am Fahlberg-List-Gelände

AUFTRAGGEBER: Landeshauptstadt Magdeburg

PROJEKTLEITUNG: Dr. Stefan Holl
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg, den 26.06.2024

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Gelände RAW: Landeshauptstadt Magdeburg © www.AndreasLander.de



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

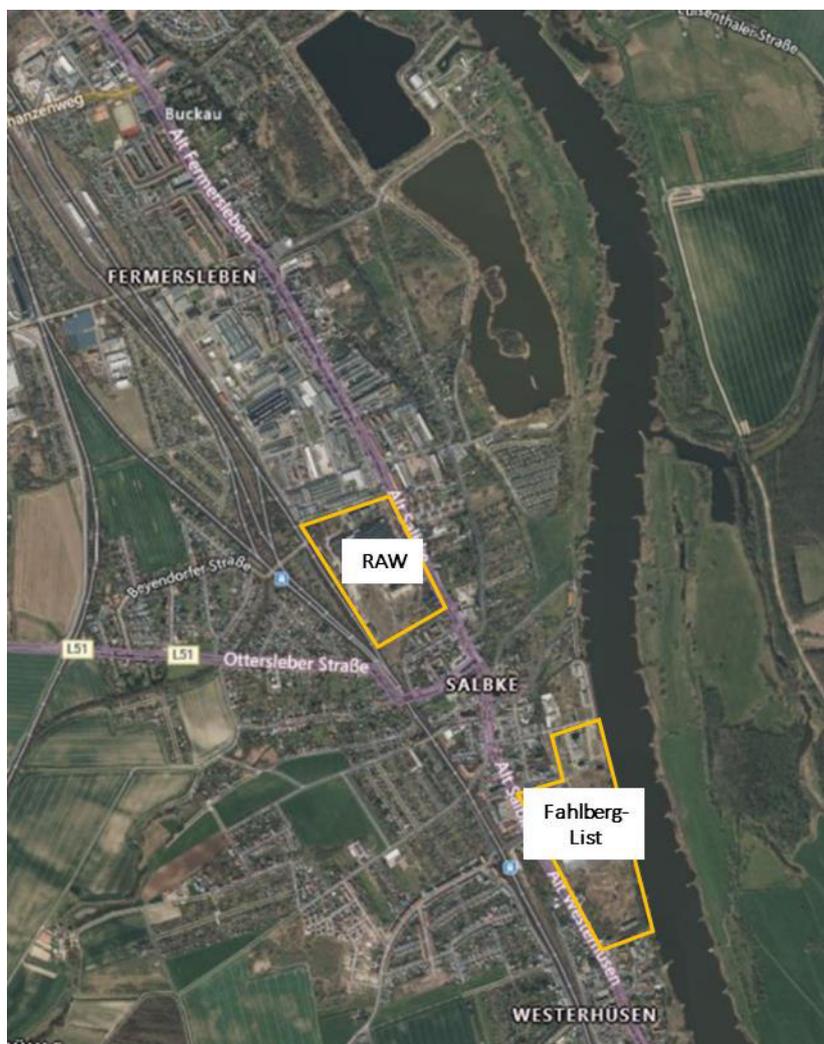
Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen (Baurecht, Marktentwicklung, Standort)	4
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2. Ergebnisse der Potenzialanalyse im Februar 2024 und Ableitung des Prüfprogrammes	6
3. Rechtsrahmen	8
3.1 Bauleitplanung - § 11 Abs. 3 BauNVO	8
3.2 Landes- und Regionalplanung	8
4. Marktentwicklung im Lebensmittelbereich	9
5. Mikrostandort „ehemaliges RAW-Gelände“ - Standortbewertung	11
II. Grundlagendaten	14
1. Standortbewertung Untersuchungsraum	14
2. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	17
2.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	17
2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	18
3. Wettbewerbssituation	19
4. Umsatzerwartung	23
III. Auswirkungsanalyse	24
1. Methodik zur Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	24
2. Variante A – Realisierung der Vorhaben auf dem RAW-Gelände (alleinige Betrachtung)	24
2.1 Umsatzzumlenkungen	24
2.2 Wettbewerbliche und städtebaulicher Auswirkungen-Variante A	31
3. Variante B – Realisierung des Vorhabens auf dem RAW-Gelände unter Berücksichtigung der Planungen am Fahlberg-List-Gelände (kumulierte Betrachtung)	33
3.1 Umsatzzumlenkungen	38
3.2 Wettbewerbliche und städtebaulicher Auswirkungen-Variante B	
IV. Bewertung des Planvorhabens gemäß den Vorgaben der Regional- und Landesplanung	40
1. Konzentrationsgebot	40
2. Integrationsgebot	40
3. Kongruenzgebot	41
4. Beeinträchtigungsverbot	41
V. Zusammenfassung und Fazit der Bewertung	43

I. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen (Baurecht, Marktentwicklung, Standort)

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Landeshauptstadt Magdeburg sind im südöstlichen Stadtgebiet großzügige Planungen zur Nachnutzung von Gewerbe- und Industriebrachen u. a. durch eine Mischnutzung mit Wohnungsbau vorgesehen. Dabei sollen im Stadtteil Salbke folgende Teilbereiche einer Wohn-(Misch)bebauung¹ zugeführt werden:

Karte 1: Lage der Wohnbauprojekte im Magdeburger Südosten



Quelle: © Microsoft, Nokia; GMA-Bearbeitung 2024

¹ Angaben der Landeshauptstadt Magdeburg

Im Februar 2024 wurde von der GMA für diese südöstlichen Stadtteile eine **Potenzialanalyse² als Orientierungsrahmen** für die Ansiedlung neuer Versorgungsstrukturen aus dem Lebensmittelsegment erarbeitet. Grundlage hierfür waren mit der Landeshauptstadt abgestimmte Rahmenbedingungen u. a. zum Untersuchungsraum oder der Dauer der Aufsiedlung. Für den gesamten Untersuchungsraum wurden Entwicklungspotenziale für den Lebensmitteleinzelhandel ermittelt, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Angebote im Untersuchungsraum eingeordnet sowie Empfehlungen für eine städtebaulich angemessene und sinnvolle Entwicklung getroffen.

Auf beiden näher zu betrachtenden Teilflächen Fahlberg-List-Gelände und RAW sind Handelsangebote geplant. Ausgehend vom Orientierungsrahmen der Potentialanalyse sollen nachfolgend die Auswirkungen der Planungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum, im weiteren Magdeburger Stadtgebiet und im Umland aufgezeigt werden. Diese **Auswirkungsanalyse** wird die Frage zu beantworten, ob von den Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf die im Magdeburger Märktekonzept ausgewiesenen Versorgungszentren bzw. die Nahversorgung ausgehen.

Für die beiden Planstandorte werden zunächst separate Betrachtungen (Variante A) vorgenommen, die anschließend kumuliert bezogen auf deren umsatzseitige „Außenwirkungen“ auf „dritte Betriebe“ (Variante B) betrachtet werden. Selbstverständlich werden auch Wirkungen/Überschneidungen zwischen den jeweiligen Vorhaben berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden **Auswirkungsanalyse „RAW-Gelände“ unter Berücksichtigung der Planung am Fahlberg-List-Gelände** folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung der Ergebnisse der Potenzialanalyse und Überprüfung Untersuchungsraum
- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung des Makrostandortes Magdeburger Südosten
- /// Abgrenzung und ggf. Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebiets für das Vorhaben RAW, Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale (Lebensmittel)
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Magdeburger Südosten sowie im weiteren Stadtgebiet und im relevanten Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose für das Planvorhaben und Ermittlung der dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungen
- /// Auswirkungsanalyse mit Darstellung und Bewertung möglicher wirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen beider Vorhaben auf das Standortgefüge in Magdeburg und im Umland unter besonderer Berücksichtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung
- /// Prüfung der Kompatibilität mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

² GMA mbH, Ludwigsburg, Potenzialanalyse Lebensmittel für den Magdeburger Südosten“ vom 05.02.2024. Die Potenzialanalyse stellt keine Auswirkungsanalyse i.S. des Bauleitplanverfahrens dar.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde auf eine im Februar/März 2024 vorgenommene intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen, insbesondere von Wettbewerbsstandorten und der zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld, zurückgegriffen. Weiterhin wurden Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten verwandt.

2. Ergebnisse der Potenzialanalyse im Februar 2024 und Ableitung des Prüfprogrammes

Die Potenzialanalyse vom Februar 2024 legte für die Berechnung der Entwicklungspotenziale den Untersuchungsraum der im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg befindlichen Stadtteile Fermersleben, Salbke und Westerhüsen mit ca. 11.520 Einwohnern zugrunde. In zwei Berechnungsansätzen wurden die marktseitigen Entwicklungspotenziale für die drei Betriebstypen Vollsortimenter, Discounter und Bio-Markt (Variante Nachfragepotenziale nach Betriebstypen auf Grundlage von Marktanteilsdaten) als Orientierungsrahmen ermittelt. Dabei waren neben dem Kaufkraftpotential auch die vorhandenen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum sowie deren Flächenbedarfe im Bestand zu berücksichtigen:

Tabelle 1: Ergebnisse der Potenzialanalyse vom Feb. 2024

	Supermarkt	Discounter	Bio-Markt
Entwicklungspotenziale	4.200 – 4.300 m ²	1.500 – 1.600 m ²	900 – 1.000 m ²

GMA-Berechnungen 2024

Im Rahmen einer **weiteren Abstimmung mit der Landeshauptstadt (März 2024)** wird der Untersuchungsraum um den Stadtteil Beyendorf-Sohlen erweitert, da dieser über keine eigenen Versorgungsstrukturen verfügt und die Vorhabenstandorte jeweils relativ zügig erreichen kann³. Das aktuelle Bevölkerungspotenzial im Untersuchungsraum erhöht sich damit auf ca. 12.770 Einwohner⁴; das Bevölkerungspotenzial ergibt nach den GMA-Berechnungen folgende Entwicklungspotenziale:

Tabelle 2: Entwicklungspotenziale für den Lebensmittelhandel auf Basis des Untersuchungsraumes (März 2024)

	Supermarkt	Discounter	Bio-Markt
Entwicklungspotenziale	4.500 – 4.600 m ²	1.900 – 2.000 m ²	1.000 – 1.100 m ²

GMA-Berechnungen 2024

Für den **Betriebstyp „Supermarkt“** kann ein Flächenpotenzial von **ca. 4.500 – 4.600 m² VK** im erweiterten Untersuchungsraum insgesamt bei einer Kaufkraftabschöpfung von ca. 30 % abgeleitet werden. Da es aktuell keinen Bestand in diesem Segment in diesem Stadtraum gibt, kann die Gesamtfläche im Bereich beider Wohnbauentwicklungsgebiete realisiert werden. Hierbei sollte jedoch vermieden werden, dass das Potenzial auf einen Standort konzentriert wird, da bei der Dimension der Gesamtfläche nicht mehr von einer vorrangigen Nahversorgung (als städtebauliches Entwicklungsziel) ausgegangen werden kann. Eine Entwicklung an beiden Wohnbaustandorten ist dagegen potenziell darstellbar. Folglich wird **für beide**

³ Im Rahmen der ersten GMA-Betrachtung wurde der von dort zufließende Umsatz bei den Streuumsätzen berücksichtigt.

⁴ Angaben Landeshauptstadt Magdeburg; 31.12.2022 (Hauptwohnung)

Entwicklungsstandorte ein Vollsortimenter mit jeweils ca. 2.200 m² VK in das Prüfprogramm der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen übernommen.

Für den **Betriebstyp „Discounter“** kann mit dem Ansatz der Kaufkraftabschöpfung ebenfalls ein Flächenpotenzial im Untersuchungsraum ermittelt werden. Dieses Flächenpotenzial ist anders als beim Betriebstyp Supermarkt bereits durch bestehenden Discounterstandorte „gebunden“. Zudem sind auch die zu erwartenden Entwicklungsbedarfe des Bestands zu berücksichtigen. Bei Berücksichtigung der Bestandsbetriebe und bei Annahme einer Entwicklungsbedarfsfläche für Lidl (Alt Salbke) von ca. 300 m² VK verbleibt somit ein Flächenpotenzial von **ca. 1.900 – 2.000 m² VK** für „neue“ Betriebe. Mit dem Fokus der wohnortnahen Versorgung wäre aus städtebaulicher Sicht

- /// **eine zukunftsfähige Sicherung des Lidl-Marktes für das Fahlberg-List-Gelände im Süden und**
- /// **ein weiterer Discounterstandortes⁵ für das RAW-Gelände**

positiv zu bewerten. Für den Discounter wäre eine Verkaufsfläche von 1.000 m² als standortgerecht einzuordnen.

Im Sinne des Paritätsprinzips ist jedoch auch für das Fahlberg-List-Gelände eine weitere Lebensmittelmarktlfläche vorzusehen, da für das RAW-Gelände zwei Lebensmittelmarktlflächen (ca. 2.200 m² VK & ca. 1.000 m² VK) geprüft werden. Somit wird eine vergleichbare Flächeneinheit von ca. 1.000 m² VK am Fahlberg-List-Gelände in das Prüfprogramm aufgenommen. Da im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nur eine sortimentsbezogene, aber keine betriebstypenbezogene Festsetzung erfolgen kann, wäre auf dieser Fläche ebenfalls ein Discounter, ggf. aber auch z. B. ein Bio-Markt möglich. Nach aktuellen GMA-Beobachtungen werden marktseitig vorrangig sich ergänzende Angebotsformen etabliert - dagegen schwimmt die früher noch mögliche klare angebotsbezogene Abgrenzung der Betriebstypen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass bei einem Bevölkerungspotenzial im Endausbau im Untersuchungsraum von ca. 21.500 Einwohnern die Grundversorgung im Lebensmittelsegment durch die bestehenden Strukturen (Lidl, Norma, NP), zwei zusätzliche Vollsortimenter (mit ca. 4.400 m² VK), mind. einem weiteren modernen Discounter (ca. 1.000 m² VK) und ggf. einem (Spezial-)anbieter (ca. 1.000 m² VK; ggf. Bio-Markt) als angemessen zu bewerten ist. Weitere Lebensmittelmarktlflächen (> 800 m² VK) wären zwar potenziell darstellbar, aber würden einerseits das standortgerechte Maß für den Untersuchungsraum aus städtebaulicher Sicht überschreiten und wären andererseits unter dem Aspekt einer auch ausgeglichenen Grundversorgung durch unterschiedliche Angebotsformen entbehrlich.

Sollten die Wohnbauprojekte aufgrund sich ggf. ändernder Rahmenbedingungen nicht im geplanten Umfang umgesetzt werden können, dann wären zur Erreichung einer Wirtschaftlichkeit der Märkte Zuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes erforderlich.

Zusammengefasst wird vor dem geschilderten Hintergrund für folgende Versorgungsbau- steine eine Prüfung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen vorgenommen:

⁵ ggf. durch eine Norma-Verlagerung; ggf. kann auch hier ein Spezialanbieter wie z.B. ethnischer Lebensmittelmarkt untergebracht werden

Tabelle 3: Prüfungsprogramm

Lebensmittelmarktflächen für...	Fahlberg-List-Gelände	RAW
Supermarkt / Vollsortimenter	2.200 m ²	2.200 m ²
Discounter oder Spezialanbieter wie Bio-Markt, ethn. Lebensmittelmarkt	1.000 m ²	1.000 m ²

GMA-Zusammenstellung 2024

3. Rechtsrahmen

3.1 Bauleitplanung - § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:⁶

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

3.2 Landes- und Regionalplanung

Neben den Instrumentarien der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch **landes- und regionalplanerische Regelungen**. Demnach sind für großflächige Ein-

⁶ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

zelhandelsvorhaben in Sachsen-Anhalt grundsätzlich die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2010 zum großflächigen Einzelhandel heranzuziehen (vgl. Kapitel 2.3 – Großflächiger Einzelhandel):

- /// **Konzentrationsgrundsatz:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren und ausnahmsweise, sofern sie ausschließlich der Grundversorgung dienen und unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, auch in Grundzentren zulässig.
- /// **Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen, d.h. der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch die Regelungen der **Regionalplanung** zu berücksichtigen. Die Landeshauptstadt Magdeburg zählt zur Planungsregion Magdeburg. Am 16.04.2024 trat der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ in Kraft. Hier spielt insb. Kap. 4.3 „Großflächiger Einzelhandel“ eine wichtige Rolle.

4. Marktentwicklung im Lebensmittelbereich

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.⁷

⁷ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 397.

- /** Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten Marktanteil ein (ca. 45 % im Jahr 2022, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen 32 %, auf Große Supermärkte ca. 11 %, auf SB-Warenhäuser ca. 10 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 2 %.⁸
- /** Hinsichtlich der **Artikelzahl** beschränken sich Discounter auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rd. 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rd. 14.900 Artikel, Große Supermärkte sogar rd. 25.000 Produkte (vgl. folgende Tabelle). Jedoch sind Discounter wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte und Große Supermärkte) profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und persönliche Kundenansprache.
- /** Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Aldi ca. 80 %, bei anderen Betreibern z. B. Netto höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. folgende Tabelle).
- /** Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 826 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.120 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.310 m² VK).⁹ Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

Tabelle 4: Sortimentangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 826 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.310 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	3.592	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	14.876	100	25.005	100

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, S. 86

⁸ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 76; GMA-Berechnungen.

⁹ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 77 f.; GMA-Berechnungen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen wie folgt lauten:¹⁰

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment¹¹ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II¹² führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², 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 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

5. Mikrostandort „ehemaliges RAW-Gelände“ - Standortbewertung

Das Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) befindet sich im Südosten des Magdeburger Stadtgebietes an der Straße „Alt Salbke“ zwischen der Ferdinand-Schrey-Straße im Süden und dem Lüttgen-Salbker Weg im Norden. Im Westen wird das Gelände von der Bahntrasse bzw. von Kleingartenanlagen begrenzt.

Das **Standortumfeld** ist im Norden durch Gewerbe- und Industrieflächen, im Osten jenseits der Straße „Alt Salbke“ durch Wohnbebauung und Kleingartenbereiche, im Süden durch gemischte Wohnbebauung und im Westen durch einen Grünstreifen, Kleingartenbereiche mit dem sich anschließenden Bereich der Bahntrasse (Haupt- bzw. Nebenstrecke) geprägt.

Verkehrlich ist der Standort gut durch den Individualverkehr erreichbar. Die Straße „Alt Salbke“ wird hier der Erschließung dienen und stellt im gesamtstädtischen Kontext eine der Verbindungsstraßen in bzw. aus dem südlichen Umland (insb. Schönebeck) in die Landeshauptstadt

¹⁰ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2023, S. 394.

¹¹ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

¹² Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

dar. Südlich des Geländes führt die L 51 („Faulmannstraße“) vorbei, die nach Schönebeck führt. Bei einer Verkehrszählung im April 2017 wurde eine Frequenz von rund 14.000 Fahrzeuge (6 - 19 Uhr) erfasst. Die zweispurige Fahrbahnführung ist im Westen durch das Gleisbett der Straßenbahn und einen parallel verlaufenden Radweg getrennt. Eine phasenweise Nutzung des Gleisbettes durch die aktuell zweistreifige Fahrbahn ist in diesem Bereich nicht möglich.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist durch die Straßenbahn-Haltestellen der Linie 2 „Turmpark“ im mittleren Bereich und „SKL“ am nördlichen Rand vorhanden. Im südlichen Bereich des Gebietes ist die Haltestelle „Salbker Platz“ (ca. 200 m südlich des Gebietes) nutzbar. Zudem befindet sich im Westen des Geländes eine Haltestelle der S- und Regional-Bahn („Salbke“). Aktuell stellt der Lüttgen-Salbker Weg die Verbindungsstraße von dieser Haltestelle zur Straße „Alt Salbke“ dar.

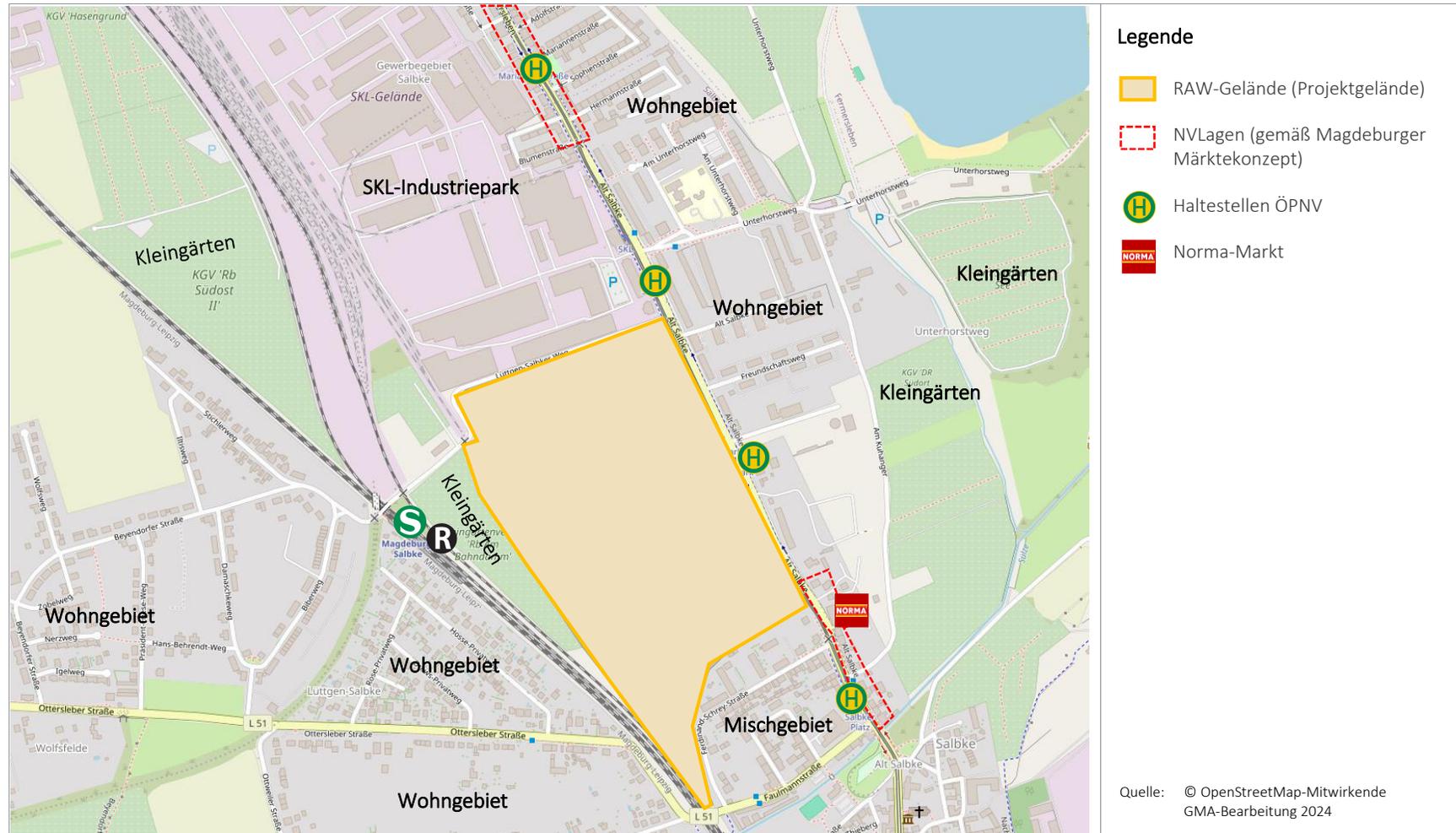
Eine **fußläufige Anbindung an Wohnbebauung** ist neben den auf dem Gelände vorgesehenen Wohneinheiten auch an die bestehende Wohnbebauung über Geh- und Radwege entlang der Straße „Alt Salbke“ vorhanden. Für den Stadtbereich Salbke ist aber heute von einer geringen Einwohnerdichte (ca. 589 EW / km²)¹³ auszugehen. Diese könnte durch den geplanten Wohnungsbau auf rund 1.040 EW / km² ansteigen.

Handelsbezogen befinden sich im Umfeld nur punktuell Einzelhandelsbetriebe (u.a. Getränke Lindner, Verkaufshaus Röper), die mit Ausnahme des Norma-Marktes nur kleinflächig sind. Unmittelbar südlich des Geländes ist die Nahversorgungslage Salbke Nord mit dem benannten Norma-Markt als Magnetbetrieb abgegrenzt. Nördlich des Geländes (ca. 350 m vom nördlichen Gebietsrand) beginnt die langgestreckte Nahversorgungslage Farmersleben.

Bezogen auf das **Magdeburger Märktekonzept** ist der Standort aktuell nicht als Zentraler Versorgungsbereich oder Nahversorgungslage eingestuft. Hier soll eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen.

¹³ Bevölkerungsdichte Gesamtstadt (2022): 1.200 EW / km² – Maximalwerte in den Stadtteilen Altstadt / Alte Neustadt / Neustädter Feld / Kannenstieg / Leipziger Straße mit Werten über 4.000 EW/ km²

Karte 2: Mikrostandort „RAW“ - Standortumfeld



II. Grundlagendaten

1. Standortbewertung Untersuchungsraum

1.1 Makrostandort Magdeburg

Als Einzelhandelsplatz nimmt die Landeshauptstadt Magdeburg mit aktuell rd. 242.750 Einwohnern¹⁴ die oberzentrale Versorgungsfunktion für ein Einzugsgebiet von über 900.000 Menschen wahr. Im Rahmen der turnusmäßigen Bestandserhebung im 3. Quartal 2020 wurden insgesamt 1.290 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Verkaufsfläche von rund 530.000 m² ermittelt. Das entspricht einem Verkaufsflächenbesatz von rund 2.181 m² je 1.000 Einwohner (Bundesvergleich ca. 1.450 – 1.500 m² VK).

Mit dem Magdeburger Märktekonzept besitzt die Landeshauptstadt ein bewährtes Steuerungsinstrument als Handlungsgrundlage, das die Einzelhandelsentwicklung auf der Basis eines Sortiments- und Standortkonzepts sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen konzentriert.

1.2 Vereinbarter Untersuchungsraum und wesentliche Strukturdaten

Das vereinbarte erweiterte Untersuchungsgebiet „Magdeburger Südosten“ umfasst die **Stadtteile Fermersleben, Salbke, Westerhüsen**, die sich südlich von Buckau beginnend von Norden nach Südosten aneinanderreihen und siedlungsstrukturell z.T. ineinander übergehen, **sowie den Stadtteil Beyendorf-Sohlen**, der sich im Westen an Westerhüsen anschließt und über die Sohlener Straße angebunden ist.

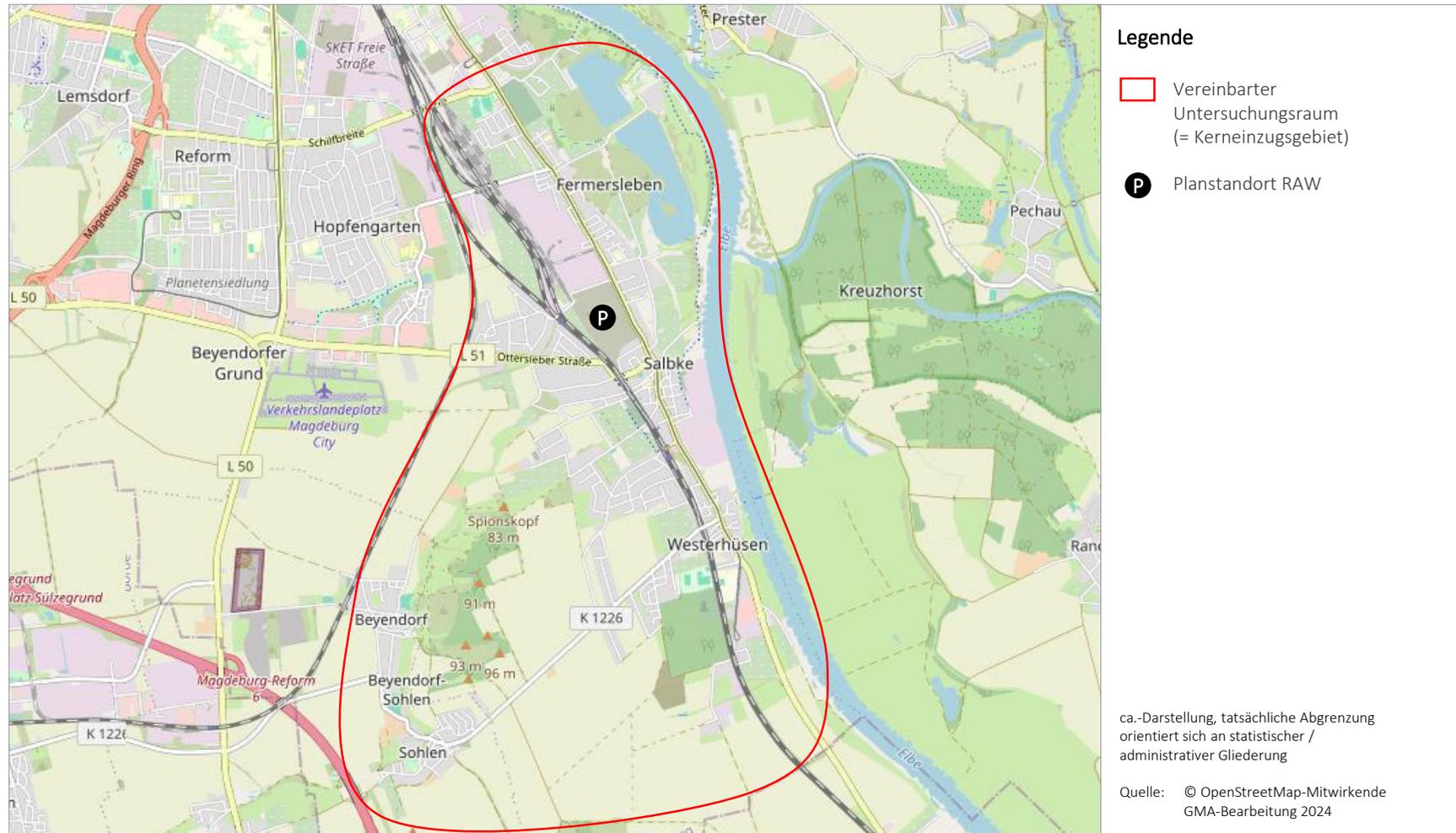
Mit insgesamt rund **12.770 Einwohnern** stellen die vier Stadtteile lediglich rd. 5 % der Gesamtbevölkerung der Landeshauptstadt dar. Bezogen auf die **Bevölkerungsentwicklung** in der letzten Dekade sind deutliche Zuwächse von insgesamt rund 10 % festzuhalten. Der Stadtteil Salbke wuchs mit + 15 % dabei am stärksten. Zur Einordnung: der Wert für die Gesamtstadt liegt bei + 4 %.

Der **Altenquotient**, d.h. der Anteil von Personen über 65 Jahren gegenüber Personen zwischen 15 und 65 Jahren, liegt in Fermersleben mit 28,1 im Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Salbke und Westerhüsen sowie die Gesamtstadt weisen höhere Werte von 40 – 43 % auf. Auch das **Durchschnittsalter** steigt je weiter man nach Süden kommt, bewegt sich aber mit 45,2 Jahren auf einem gesamtstadtähnlichen Niveau (45,2 Jahre).

Verkehrlich sind die Stadtteile Fermersleben, Salbke, Westerhüsen über die L 51/Schönebecker Straße, welche südlich der Altstadt auf die B 71 (Stadtautobahn) und Richtung Schönebeck führt, lokal und regional angebunden. Hier spielen insbesondere die Pendlerbeziehungen zur Stadt Schönebeck bzw. den Kommunen im Landkreis Schönebeck eine wichtige Rolle.

¹⁴ Quelle: Einwohnermelderegister Magdeburg. Stand: 31.12.2022.

Karte 3: Vereinbarer Untersuchungsraum



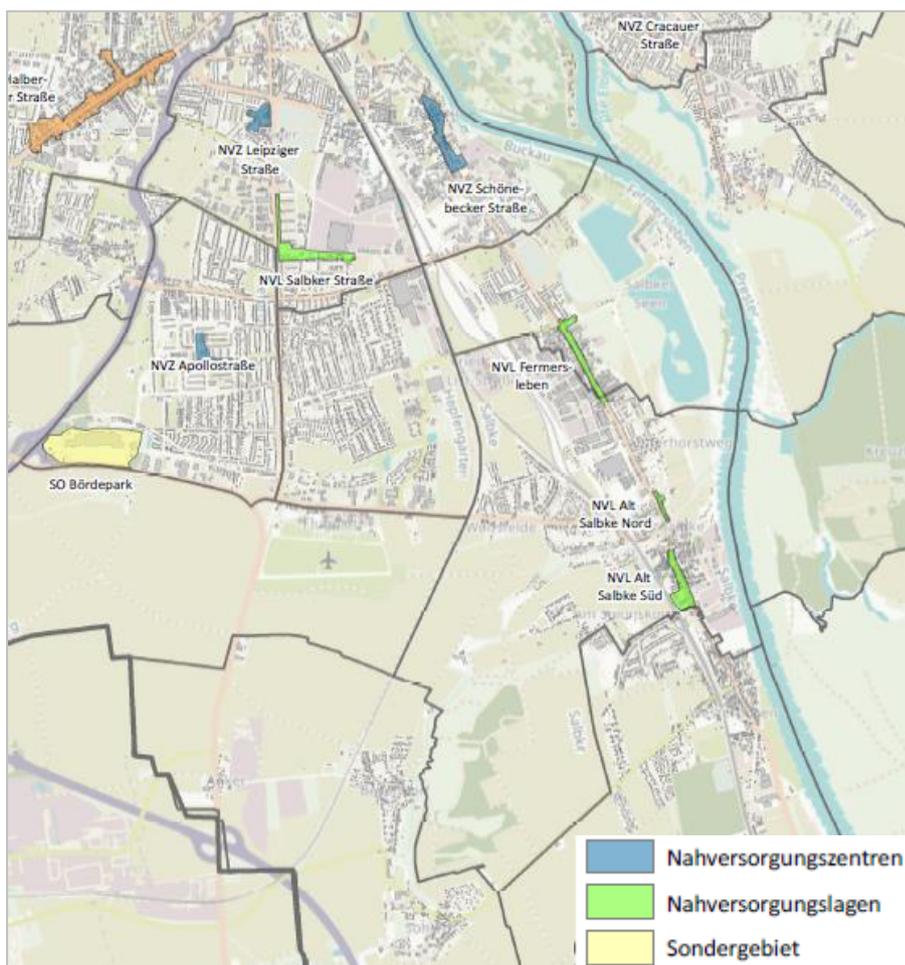
Bezogen auf die **Kaufkraft 2022** ist ein unterdurchschnittliches Niveau¹ im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (100,0) und z.T. auch zur Gesamtstadt (92,7) festzuhalten. Dies spiegeln auch die Stadtteildaten für die **Arbeitslosenquote** (31.12.2021) wieder. Gesamtstädtisch lag der Wert bei 6,2 %, für die relevanten Stadtteile schwankt dieser zwischen 5,7 % in Westerhüsen und 11,7 % in Fermersleben.

Mit den neuen städtebaulichen Entwicklungsgebieten sind moderne Wohnquartiere geplant, die eine bessere Durchmischung der Bevölkerung hin zu jüngeren einkommenstärkeren Personen initiieren sollen, und das Kaufkraftniveau entsprechend positiv verändern können.

Im Magdeburger Märktekonzept sind im Untersuchungsraum folgende Zentren / Nahversorgungslagen und -standorte¹⁵ definiert (vgl. folgende Karte):

- /// Nahversorgungslage (NVL) „Fermersleben“ im Stadtteil Fermersleben
- /// Nahversorgungslage (NVL) „Alt Salbke“ Nord im Stadtteil Salbke
- /// Nahversorgungslage (NVL) „Alt Salbke“ Süd im Stadtteil Salbke

Karte 4: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2020 (Ausschnitt)



Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2020

¹⁵ Die Kategorie NVZ ist als zentraler Versorgungsbereich zu bewerten. Eine NVL ist dagegen kein zentraler Versorgungsbereich, aber im Vergleich zu nicht integrierten Standorten vorrangig zu behandeln.

2. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials bildet die Basis für die weiteren Berechnungen.

2.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Marktstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// mögliche Betreiber, geplante Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// bestehende Standorte von Vollsportimentern/Discountern, die als Betreiber in Frage kommen könnten
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Magdeburg (inkl. Wettbewerbsplanungen)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Magdeburg.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren kann das Gesamtvorhaben am Standort RAW ein Einzugsgebiet erschließen, das im Kern die Stadtteile des Untersuchungsraumes im Magdeburger Südosten umfasst. Aufgrund der räumlichen Distanzen sowie der Mehrfachorientierung der Wohnbevölkerung innerhalb des Einzugsgebietes ist von einer unterschiedlichen Marktdurchdringung durch das RAW-Vorhaben auszugehen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird eine Zonierung des Einzugsgebietes vorgenommen.

Eine weiter gehende Ausdehnung ist aufgrund der Entfernung und auch der bestehenden Wettbewerbsstrukturen kaum darstellbar. Darüber hinaus sind Zuflüsse aus dem angrenzenden Stadtteilen Hopfengarten bzw. durch Streukunden aufgrund Verkehrsfrequenz an der L 51, zu beachten.

Tabelle 5: Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes und perspektivisches Einwohnerpotenzial

Zone	Zugehörige Stadtteile	Bevölkerungspotenzial
Zone I	Salbke, Westerhüsen	7.910 EW
Zone II	Fermerleben	3.610 EW
Zone III	Beyendorf-Sohlen	1.260 EW
Kerneinzugsgebiet insgesamt (= vereinbarter Untersuchungsraum) - Bestand		12.780 EW
Wohnbauprojekte (RAW/Fahlberg-List-Gelände)*		8.750 EW
Perspektivisches Einwohnerpotenzial im vereinbarten Untersuchungsraum		21.530 EW

* Wohnbauplanungen im Endausbau; Fahlberg-List-Gelände 4.000 WE & RAW 3.000 WE * 1,25 Haushaltsgröße

GMA-Berechnungen 2024

Das Kerneinzugsgebiet umfasst im Endausbau der beiden Wohnbauprojekte ein Bevölkerungspotenzial von rund 21.530 Einwohnern, wobei an dieser Stelle bereits auf die Unwägbarkeiten bei der Realisierung der Planungen im Wohnbau hinzuweisen ist.

2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.864.¹⁶

Bezogen auf die konkreten Vorhaben in Magdeburg, deren Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegen, beträgt die sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgabe

ca. 2.930 €¹⁷

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus der lokale Kaufkraftindex von 90,6¹⁸ zu beachten. Für das Kerneinzugsgebiet ergeben sich folgende Kaufkraftpotenziale:

Tabelle 6: Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet (inkl. Wohnbauprojekte im Endausbau)

Sortiment	Zone I	Zone II	Zone III	Kaufkraft im Untersuchungsraum Bestand	Wohnbauprojekte	Persp. Kaufkraftpotenzial
	in Mio. €					
Nahrungs- und Genussmittel	20,9	9,6	3,3	33,8	23,3	57,1

GMA-Berechnungen 2024

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁷ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁸ Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Bundesdurchschnitt 100,0; An dieser Stelle sei noch der Hinweis gegeben, dass bezogen auf das Kaufkraftniveau der zuziehenden Einwohner nur Vermutungen angestellt werden können. Bei einem Zuzug von Fachkräften könnte von einem leicht höheren Kaufkraftniveau ausgegangen werden. Aufgrund der Unwägbarkeiten wird jedoch der Wert des Untersuchungsraumes angenommen.

3. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der **Wettbewerbssituation** im Einzugsgebiet wurde von der GMA eine aktuelle Erhebung aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als relevante Anbieter für Lebensmitteldiscounter gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen (mit Fokus auf Lebensmittel) angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden.

Folgende strukturprägende Anbieter sind im Untersuchungsraum zu nennen:

Salbke

- Norma, Discounter, Alt Salbke, ca. 500 – 600 m² VK, NVL „Alt Salbke Nord“; geringe, nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsflächengröße; Lage im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit rückwärtig angeordnetem Parkplatz; Ärzte im Standortumfeld.
- Lidl, Discounter, Alt Salbke, ca. 1.200 – 1.300 m² VK, NVL „Alt Salbke Süd“; moderner Standort im Verbund mit Getränkemarkt, Bäckerei, TEDI-Sonderposten und Sparkasse; gemeinsam genutzte Stellplatzanlage.

Fermersleben

- NP, Discounter, Alt Fermersleben, ca. 400 – 500 m² VK, NVL „Fermersleben“; geringe, nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsflächengröße; Lage im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit rückwärtig angeordnetem Parkplatz; wird perspektivisch firmenintern zu nah & gut umfirmiert. Apotheke und Ärzte im Standortumfeld.

Darüber hinaus sind im Untersuchungsraum vereinzelt weitere Nahversorgungsangebote insbesondere im Lebensmittelhandwerk, aber auch im Segment der Spezialanbieter (Getränke, Tankstellenshops, Kiosk etc.) vorhanden.



Norma, Alt Salbke



Lidl, Alt Salbke



NP, Alt Fermersleben

Fotos: GMA

In der folgenden Tabelle werden die strukturprägenden Wettbewerber, die die höchsten tatsächlichen Überschneidungen aufweisen zusammenfassend aufgeführt und hinsichtlich der Entfernung zum RAW-Gelände sowie der Überschneidungen mit dem Planvorhaben überblicksartig bewertet:

Tabelle 7: Strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum bzw. in den benachbarten Stadträumen

Stadtteil	Name	Betriebs-typ	Straße	VK-Größen-klasse	zentraler Versor-gungsbereich	Entfer-nung (in km)*	Gesamteindruck**	Wettbewerbsüber-schneidungen
				in m ²		RAW		
Untersuchungs- raum	NP	DISC	Alt Fermersleben	500 – 800	NVL Fermersleben	1,3	unterdurchschnittlich, Marktanpas-sung nötig	hoch
	Lidl	DISC	Alt Salbke	1.200 – 1.500	NVL Alt Salbke Süd	1,2	sehr gut, sehr wettbewerbsfähig	hoch
	Norma	DISC	Alt Salbke	<500	NVL Alt Salbke Nord	<500m	unterdurchschnittlich, Marktanpas-sung nötig	hoch
Buckau	Lidl	DISC	Schönebecker Straße	800 – 1.000	---	2,3	gut, wettbewerbsfähig	hoch
	Norma	DISC	Schönebecker Straße	800 – 1.000	---	2,6	gut, wettbewerbsfähig	hoch
	Rewe Cindy Wil-gotzki	SM	Schönebecker Straße	2.000 – 2.500	---	2,6	sehr gut, sehr wettbewerbsfähig	hoch
	Netto (dansk)	DISC	Schönebecker Straße	500 – 800	NVZ Schönebecker Straße	3	unterdurchschnittlich, Marktanpas-sung nötig	gering
Leipziger Straße	Penny	DISC	Arnold-Zweig-Straße	500 – 800	NVL Salbker Straße	4,1	durchschnittlich	mittel
	Lidl	DISC	Salbker Straße	800 – 1.000	NVL Salbker Straße	4,1	gut, sehr wettbewerbsfähig	mittel
	Rewe Mandy Kanter	SM	Hopfenbreite	1.500 – 2.000	NVL Salbker Straße	3,7	sehr gut, sehr wettbewerbsfähig	mittel
	Edeka Wucher-pfennig	SM	Semmelweisstraße	1.200 – 1.500	NVZ Leipziger Straße	5,7	gut, wettbewerbsfähig	gering
	Aldi Nord	DISC	Ackerstraße	800 – 1.000	---	6	gut, wettbewerbsfähig	gering
Hop-fen-gar-	Nah & Gut Grave	SM	Gustav-Ricker-Straße	1.000 – 1.200	NV Standort	3,1	gut, wettbewerbsfähig	mittel

Stadtteil	Name	Betriebs-typ	Straße	VK-Größen-klasse	zentraler Versor-gungsbereich	Entfer-nung (in km)*	Gesamteindruck**	Wettbewerbsüber-schneidungen
				in m ²		RAW		
	Norma	DISC	Leipziger Chaussee	500 - 800	NV Standort	4,9	durchschnittlich	gering
Börde-Park	E Center Magde-burg	gr. SM/SBW	Salbker Chaussee	<5.000	SO Bördepark	5,5	sehr gut, sehr wettbewerbsfähig	hoch
	Aldi Nord	DISC	Salbker Chaussee	1.000 – 1.200	SO Bördepark	5,5	gut, wettbewerbsfähig	mittel
	Netto	DISC	Salbker Chaussee	500 - 800	---	5,1	durchschnittlich	mittel
Reform	Edeka Kudwin	SM	Apollostraße	1.200 – 1.500	NVZ Apollostraße	5,3	gut, wettbewerbsfähig	mittel
	Rewe Volker Brand	SM	Lunochodstraße	1.500 – 2.000	NVZ Apollostraße	5,3	sehr gut, sehr wettbewerbsfähig	mittel
	Netto (dansk)	DISC	Hermann-Hesse-Straße	1.000 – 1.200	---	5,3	gut, wettbewerbsfähig	gering

* Entfernungen lt. google maps Routenplaner; ** Umsatzschätzung vgl. Kap. III, 2.2

GMA-Erhebung und -Bewertung 2024

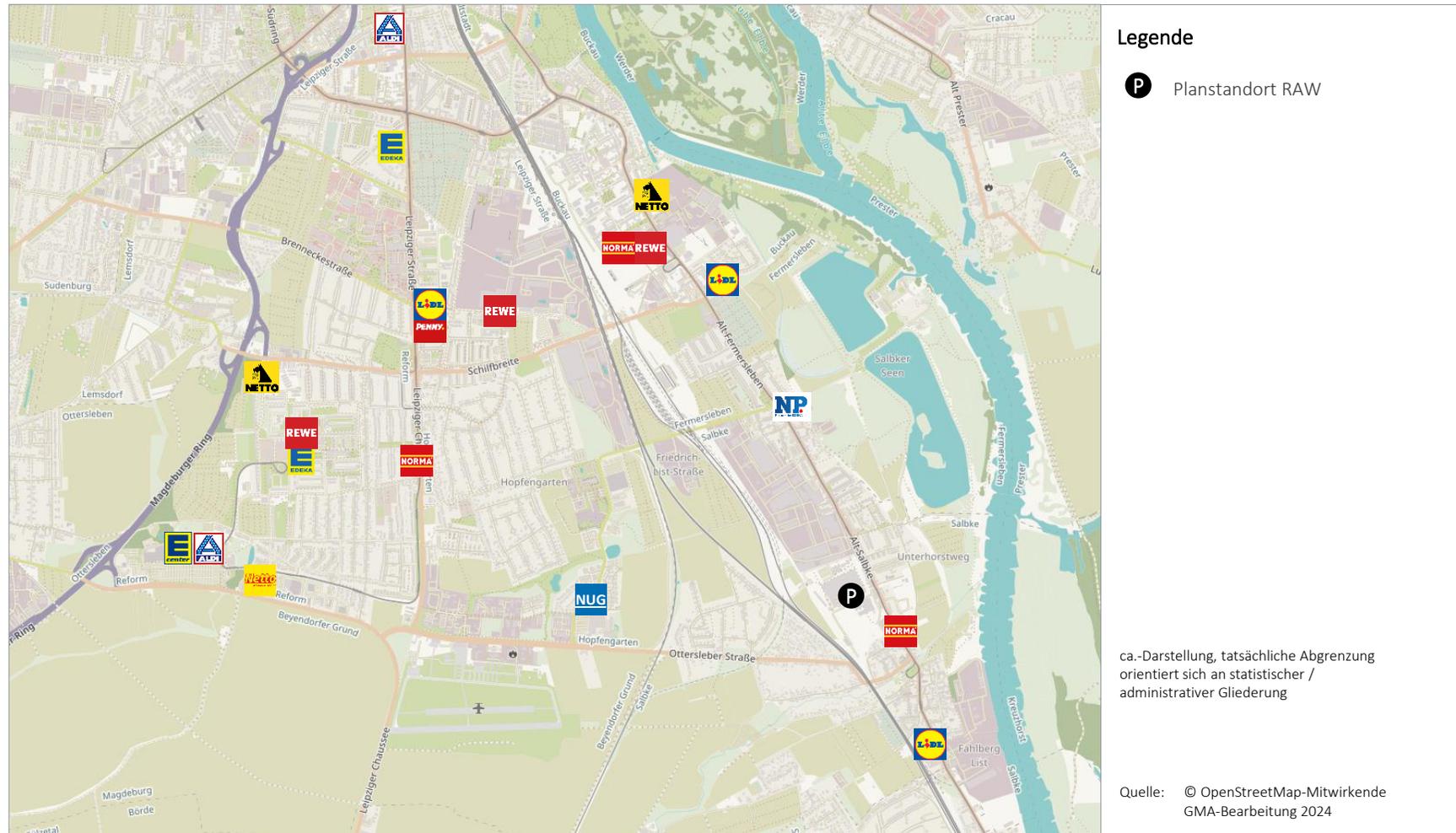
Darüber hinaus sind insbesondere die Angebotsstrukturen der **Großflächenstandorte von Kaufland** im Stadtgebiet zu beachten, die traditionell die Einkaufsorientierung im Stadtgebiet prägen (u. a. Halberstädter Straße, Schlachthof, Kantstraße). Aktuell ist im Florapark im Norden des Stadtgebietes nach der real-Insolvenz kein Lebensmittelanbieter vorhanden.

In der südlich von Magdeburg gelegenen Nachbarstadt **Schönebeck** ist auf folgende prägende Standortlagen hinzuweisen:

- /// E-Center im Salzer Park (Stadionstraße) mit Anbietern wie z. B. dm, Takko, Reno, mister+lady, Ernstings Family, MäcGeiz, toom-Baumarkt, Möbel Boss, Jysk etc.
- /// Kaufland an der Calbesche Straße im Kontext des „Kaufland-Centers“ mit Anbietern wie AWG, KiK, Fressnapf, Mayer’s Markenschuhe, Jawoll, Action, Hammer Heimtex, Woolworth etc.

Darüber hinaus verfügt Schönebeck über eine Vielzahl an Anbietern verschiedener Betriebstypen. Ergänzend ist noch auf die Nahversorgungsbetriebe im südwestlich des Untersuchungsraumes befindlichen **Sülzetal-Nord** hinzuweisen. Hier sind die Anbieter nah & gut (2 x) und eine Filiale des Discounters Aldi ansässig.

Karte 5: Strukturprägende Wettbewerbsstandorte (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK) in Magdeburg



4. Umsatzerwartung

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird ein betreiber- bzw. betriebstypenbezogener Durchschnittswert herangezogen, der aufgrund lokaler Rahmenbedingungen (u. a. erschließbares Einzugsgebiet, Kaufkraftniveau, Lage, Wettbewerb etc.) angepasst wird.

Für die üblichen Marktbetreiber eines **Vollsortimenters** bewegen sich die bundesdurchschnittlichen Flächenleistungen gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2023/24 zwischen 4.510 € / m² VK (Rewe) und 5.320 € / m² VK (Edeka). Für mögliche **Discounter** liegen die Flächenleistungen der Anbieter (außer Lidl) zwischen 4.209 € / m² VK (Norma) und 6.720 € / m² VK (Aldi-Nord). Aufgrund des niedrigeren Kaufkraftniveaus von 90,6, welches ggf. durch die Ansiedlung von Fachkräften im Rahmen der Intel-Ansiedlung leicht gesteigert werden kann und der Wettbewerbssituation in beiden Segmenten kann ein gewisser Abschlag angenommen werden. Nach gutachterlicher Einschätzung liegt bei max. 10 %. Bezogen auf einen alternativ möglichen Bio-Markt ist auf Unternehmensangaben zu verweisen. Dabei erwirtschaften die führenden Bio-Märkte eine Flächenleistung zwischen 5.500 € und 6.500 € / m² VK, wobei die durchschnittliche Verkaufsfläche zwischen 550 und 650 m² (Verkausflächenspektrum zwischen 100 – 1.800 m² VK) schwankt. Für eine tendenziell größere Planung und den Rahmenbedingungen wird vom unteren Ansatz ausgegangen.

Somit ergeben sich folgende Einzelumsätze:

Tabelle 8: Umsatzprognose der Vorhaben im Untersuchungsraum

Betriebstyp	Geplante VK in m ²	Flächenleistung in € / m ² VK	Umsatz insg. in Mio. €	Umsatz Food* in Mio. €
Vollsortimenter	2.200	4.900	10,8	9,2
Discounter/ Bio-Markt**	1.000	5.500	5,5	4,7
Summe (ohne interne Umverteilungen)	3.200	5.100	16,3	13,9
Summe (inkl. interne Umverteilungen)	3.200	5.100	14,7	12,5

* Nonfood-Anteile: Vollsortimenter: ca. 15 %; Discounter: zwischen 13 % und 20 % (Ø 15 %); Bio-Markt max. 5 %

** weitere Spezialanbieter erwirtschaften in der geplanten Größenordnung geringere Flächenleistungen (als worst-case-Ansatz zu bewerten)

Quelle: GMA-Berechnungen 2024

Da es sich jeweils um Anbieter aus dem Lebensmittelsegment handelt, muss eine kumulierte Betrachtung der Auswirkungen vorgenommen werden. Unter der Annahme eines Überschneidungsgrades von max. 10 % (z. B. Markenartikel im Angebot; Discountprodukte, sog. Kannibalisierungseffekte) ergibt sich für den **Standort RAW¹⁹ ein kumulierter Umsatz von ca. 14,7 Mio. insg. bzw. ca. 12,5 Mio. € Food**, der in den nachfolgenden Berechnungen als wettbewerbswirksam betrachtet wird.

¹⁹ Für das Fahlberg-List-Gelände ergibt sich bei der Umsetzung der beiden Einzelvorhaben ein Umsatz von ca. 16,3 Mio. €. Auch am Fahlberg-List-Gelände ist bereits vorhabenintern mit gewissen Überschneidungen von ca. 10 % zu rechnen, sodass sich der Gesamtumsatz auf ca. 14,7 Mio. € insgesamt und ca. 12,5 Mio. € Food reduziert.

III. Auswirkungsanalyse

1. Methodik zur Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen hierbei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind folgende Faktoren zu nennen:

- ▀ die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- ▀ der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Wie bereits in der Aufgabenstellung verdeutlicht, kann GMA heute keine abschließende Einschätzung über die tatsächliche Realisierbarkeit beider an den jeweiligen Standorten verfolgten Entwicklungen treffen. Da für das jeweilige Bebauungsplanverfahren eine Auswirkungsanalyse erforderlich ist, bietet sich im Folgenden eine zweistufige Prüfung der Auswirkungen an: In einem **ersten Schritt wird das Einzelvorhaben RAW** unter der Annahme geprüft, dass das Vorhaben Fahlberg-List-Gelände nicht umgesetzt wird (Variante A). In einem **zweiten Schritt wird dann die Maximalvariante** des Ausbaus der Versorgungsstrukturen im Südosten, d. h. die (nahezu gleichzeitige) Umsetzung beider Handelsvorhaben, angenommen und eine **kumulierte Betrachtung** vorgenommen (Variante B).

2. Variante A – Realisierung der Vorhaben auf dem RAW-Gelände (alleinige Betrachtung)

2.1 Umsatzumlenkungen

Folgende Ausgangsbedingungen sind bei der Berechnung der Auswirkungen bei **alleiniger Betrachtung des RAW-Vorhabens**²⁰ zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen zwei Komponenten zu unterscheiden, aus denen sich die tatsächlichen Umsatzwirkungen ergeben.

- Nachfragepotenzial durch zusätzliche Einwohner
- Umverteilungswirkungen durch das Gesamtvorhaben i.e.S.

Nachfragepotenzial durch zusätzliche Einwohner

- ▀ Auf dem RAW-Gelände sind nach Angaben der Landeshauptstadt ca. 3.700 – 3.800 Einwohner im Endausbau vorgesehen. Aufgrund der aktuell schwierigen (wohnungsbau-)wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann die Bewertung in Realisierungsstufen erfolgen.

²⁰ Bei dieser Variante wird das Projekt „Fahlberg-List-Gelände“ nicht realisiert. Die kumulierte Betrachtung beider Vorhaben erfolgt in Kapitel 3.

Bezogen auf die **Herkunft der Einwohner i.S. des Zuzugsortes** (innerhalb der Stadt oder von außerhalb) sind an dieser Stelle nur Vermutungen möglich: Im Rahmen z. B. der Ansiedlung der Intel-Fabrik ist ein stärkerer Zuzug von außerhalb der Stadt erwartbar. Bezogen auf die räumliche Herkunft der zusätzlichen Einwohner wird ein Verhältnis von

- 40 % aus Magdeburg (Umzug innerhalb der Stadt) und
- 60 % aus dem unmittelbaren Umland, der Region bzw. aus anderen Städten und Kommunen (Zuzug nach Magdeburg) angenommen. Dabei liegt der Schwerpunkt in der Region.

Aufgrund der Unwägbarkeiten der zeitlichen Umsetzung sind lediglich Annahmen zu möglichen Ausbaustufen möglich. Für das Wohnbauprojekt geht GMA im Folgenden idealtypisch von **drei Ausbaustufen (0 %, 50 % und 100 % Endausbau)** aus. Diese Ansätze wurden gewählt, um die Variationsbreite der Höhe des zusätzlich zu erwartenden Kaufkraft- bzw. Umsatzpotenzials (das durch Zuzug wettbewerbsneutral für die Betriebe im Untersuchungsraum ist) zu verdeutlichen.

■ Für die zusätzlichen Einwohner auf dem RAW-Gelände und für die Bestandsbevölkerung wird von gleichen Marktanteilen bzw. -abschöpfungsquoten bei den geplanten Nutzungen ausgegangen²¹. Entsprechend der Ausbaustufen variiert das zusätzlich zu berücksichtigende Nachfragepotenzial zwischen 0 Mio. € und 7,0 Mio. €.

Tabelle 9: Herkunft Nachfragepotenzial durch zusätzliche Einwohner (Komponente 1)

RAW	0 % Ausbaustufe	50 % Ausbaustufe	Endausbau (100 %)
	Nur Food; in Mio. €		
Nachfragepotenzial durch zusätzliche Einwohner	---	3,5	7,0*
• <i>davon aus Magdeburg (40 %; außerhalb des Untersuchungsraumes)</i>	---	1,4	2,8
• <i>davon außerhalb von Magdeburg (60 %)</i>	---	2,1	4,2

* Rechengang: Zugrundelegung der Marktanteile von 30 % bzw. 40 % für die geplanten bzw. möglichen Betriebstypen bei einem zusätzlichen Nachfragepotenzial am Standort RAW von ca. 10,0 Mio. €

GMA-Berechnungen 2024 (Rundungsdifferenzen möglich)

Das durch die zusätzlichen Einwohner zur Verfügung stehende Potenzial (vgl. obenstehende Tabelle) „fällt nicht vom Himmel“, sondern wird durch die Versorgungsstrukturen am jeweiligen aktuellen Wohnort (bei Zuzug in den Untersuchungsraum) gebunden und ist durch den Umzug dort als umverteilungsrelevant zu bewerten. Diese Umsatzverluste werden im weiteren Stadtgebiet oder im Umland/ in der Region wirksam und

²¹ vgl. Potenzialanalyse Südost; Kaufkraftabschöpfung. Für den Supermarkt wird ein Marktanteil von 30 % und für die weitere Lebensmittelfläche (Maximalansatz Discounter) 40 % angesetzt. Eine Anrechnung des vollständigen Nachfragepotenzials erscheint vor dem Hintergrund des Prüfauftrages, den ebenfalls im Nachfragepotenzial enthaltenden weiteren Betriebstypen (u.a. Ladenhandwerk, gr. Supermarkt, SB-Warenhaus, Spezialanbieter etc.) und den auch weiterhin die Einkaufsorientierung prägenden Anbieter im Stadtgebiet (wie E-Center, Kaufland) nicht angemessen.

müssen zu den eigentlichen Umsatzwirkungen des Vorhabens (außerhalb des Untersuchungsraumes) hinzugenommen werden²².

Umverteilungswirkungen durch das Gesamtvorhaben i.e.S.

Für die Ermittlung der tatsächlichen Umverteilungswirkungen sind als 2. Komponente die Wirkungen des Gesamtvorhabens i.e.S. zu berücksichtigen. Hier wurde eine räumliche Gewichtung entsprechend verschiedener Faktoren wie z. B. der bestehenden Wettbewerbssituation, Erreichbarkeiten, Pendlerbeziehungen etc. vorgenommen.

Legt man diese zugrunde, dann sind folgende Kaufkraftbewegungen ebenfalls in die Betrachtung der Gesamtwirkung einzustellen. Da der Untersuchungsraum in erster Linie durch Discounter geprägt ist (die z.T. nicht über moderne Verkaufsflächengrößen verfügen) und bei Vollsortimentern aktuell kein Angebot im Untersuchungsraum vorhanden ist, erfolgt ein deutlicher Kaufkraftabfluss an Standorte außerhalb des Untersuchungsraumes (u. a. in Buckau, Börde-Park u.v.m.). Hier wird der überwiegende Teil der Umverteilungseffekte außerhalb des Untersuchungsraumes wirksam.

Tabelle 10: Umverteilungen des Vorhabens i.e.S. ohne Berücksichtigung der Herkunft des zusätzlichen Nachfragepotenzials (Komponente 2)

RAW		0 % Ausbaustufe	50 % Ausbaustufe	Endausbau (100 %)
Nur Food; in Mio. €				
Umsatzprognose Gesamtvorhaben		12,5		
Nachfragepotenzial durch zusätzliche Einwohner		---	3,5	7,0
Umverteilungseffekte des Vorhabens ohne Berücksichtigung der Herkunft des zusätzlichen Nachfragepotenzials		12,5	9,0	5,5
Räumliche Differenzierung der Umverteilungseffekte	<i>im Untersuchungsraum</i>	2,5	1,8	1,1
	<i>im weiteren Magdeburger Stadtgebiet</i>	8,1	5,8	3,6
	<i>außerhalb von Magdeburg</i>	1,9	1,4	0,8

GMA-Berechnungen 2024 (Rundungsdifferenzen möglich)

Gesamtwirkungen des Vorhabens am RAW-Gelände

In der Zusammenfassung der beiden Komponenten der **tatsächlichen Umverteilungswirkungen** sind somit

- o zum einen die gewichteten Wirkungen des Vorhabens i.e.S. (vgl. Tabelle 10) und

²² Beispielrechnung: 50 % Ausbaustufe: Vom Planumsatz von 12,5 Mio. € ist ein Nachfragepotenzial von 3,5 Mio. € durch die zusätzlichen Einwohner in Abzug zu bringen und damit im Untersuchungsraum selbst als wettbewerbsneutral zu bewerten. Dieses Potenzial verteilt sich bezogen auf seine Herkunft gemäß der Annahme eines Verhältnisses von 40 % aus Magdeburg und 60 % von außerhalb entsprechend. Innerhalb des Stadtgebietes werden somit **zusätzlich** zu den Wirkungen des Vorhabens ca. 1,4 Mio. € umverteilungsrelevant

- o zum anderen auch die zusätzlichen Wirkungen, die sich aus dem Umzug in den Südosten von Magdeburg (vgl. Tabelle 9) ergeben,

zu berücksichtigen. Vor dem geschilderten Hintergrund ergeben sich folgende aufsummierte Umverteilungseffekte:

Tabelle 11: Umverteilungsrelevante Umsätze (nur Food)

	0 % Ausbaustufe	50 % Ausbaustufe	Endausbau (100 %)
	Nur Food; in Mio. €		
im Untersuchungsraum	2,5	1,8	1,1
im weiteren Magdeburger Stadtgebiet	8,1	7,2*	6,4
außerhalb von Magdeburg	1,9	3,4	5,0
Umsatzprognose Fahlberg-List	12,5		

* beispielhafter Rechenvorgang: Berücksichtigung der Herkunft des Nachfragepotenzials 1,4 Mio. € + gewichtete Wirkung des Vorhabens i.e.S. 5,8 Mio. €

GMA-Berechnungen 2024 (Rundungsdifferenzen möglich)

- Bei dem gewählten Ansatz der schwerpunktmäßigen Umlegung des aus dem Magdeburger Stadtgebiet zuziehenden Nachfragepotenzials (vgl. Tabelle 9; 1,4 Mio. € bzw. 2,8 Mio. €) auf den Bestand in den umliegenden Stadtteilen Buckau, Leipziger Straße, Reform, Hopfengarten handelt es sich um einen Maximalansatz. Realistischerweise findet auch ein Zuzug aus den weiteren Stadtteilen Magdeburgs statt, sodass eine Differenzierung innerhalb der Landeshauptstadt vorgenommen werden müsste. Aufgrund der Unwägbarkeiten wurde hierauf verzichtet. Die dargestellten Umverteilungsquoten in den umliegenden Stadtteilen würden sich bei dieser Feingliederung etwas reduzieren.
- Die in den angenommenen Ausbaustufen verzeichnete Zunahme der Umverteilungswirkungen außerhalb des Stadtgebietes lässt sich aus der Modellannahme herleiten, dass ca. 60 % des zusätzlichen Potenzials von außerhalb der Stadt an den Standort RAW (z. B. im Zuge der Intel-Ansiedlung) stammt. Folglich sind bei einem höheren Zuzug auch höhere Wirkungen bei den aktuellen Versorgungsstrukturen der zusätzlichen Einwohner (von außerhalb der Landeshauptstadt) zu erwarten.
- Durch die räumliche Nähe der geplanten Wohnbauentwicklung RAW-Gelände, die im Endausbau ein Bevölkerungspotenzial von rund 3.800 Personen zusätzlich im Untersuchungsraum bedeuten kann, zum Norma-Markt in Alt Salbke ist für diesen Anbieter bei Realisierung eines zusätzlichen Discounters zunächst von einer deutlichen Verschärfung des Wettbewerbes auszugehen. Je nach Geschwindigkeit des Ausbaus und Auswahl des Betreibers könnte Norma auch in gewissem Umfang von diesem zusätzlichen Kaufkraftpotenzial im Standortumfeld profitieren. Insgesamt werden die positiven Effekte die Wettbewerbswirkungen in keinem Fall kompensieren²³.

²³ Auch könnte das Vorhaben durch Verlagerung und Erweiterung des Norma-Marktes auf dem RAW-Gelände in einer zukunftsfähigen Größenordnung umgesetzt werden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben auf dem RAW-Gelände zu erwarten. Der Fokus der Betrachtung wird auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungslagen / -standorte gelegt. Dabei wird zwischen den Ausbaustufen des Bauprojektes differenziert:

Tabelle 12: Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen (Variante A – Differenzierung nach Ausbaustufen)

	RAW	Umsatz- schätzung	Kein zusätzliches Einwohnpotenzial (0 % Ausbaustufe)		50 % zusätzliches Einwohnpotenzial (50 % Ausbaustufe)		100 % zusätzliches Einwohnpotenzial (Endausbau)	
	Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in/im...	in Mio. €	in Mio. €	in %*	in Mio. €	in %*	in Mio. €	in %*
Lebensmittelbereich	Untersuchungsraum, davon		2,4 – 2,5	15	1,8	10 – 11	1,1	6 – 7
	▪ NVL Fermersleben (NP)*	3,0 – 3,5	0,5	10 – 15	0,3 – 0,4	10	0,2	6 – 7
	▪ NVL Alt Salbke Nord (Norma)*	2,5 – 3,0	1,2 – 1,3	>> 20	0,9	>>20	0,5 – 0,6	>20
	▪ NVL Alt Salbke Süd (u.a. Lidl)*	9 – 10	0,7 – 0,8	8	0,5 – 0,6	6	0,3	3 – 4
	Außerhalb des Untersuchungsraumes (Stadtgebiet Magdeburg), davon in/im..	---	8,1	---	7,2	---	6,3 - 6,4	---
	Stadtteil Buckau, davon u. a.		2,0	9 – 10	1,8	8 – 9	1,6	7 – 8
	▪ NVZ Schönebecker Straße (Netto)	3,0 – 3,5	0,2	6 – 7	0,1 – 0,2	6	0,1 – 0,2	5
	▪ weitere Standortlagen wie Rewe/Norma, Lidl	17 – 18	1,8	10	1,6	8 – 9	1,4	7 – 8
	Stadtteil Leipziger Straße, davon u. a.		1,2	4	1,0 – 1,1	3 – 4	0,9 – 1,0	3
	▪ NVL Leipziger Straße (Edeka)	5,5 – 6,0	0,2 – 0,3	4	0,2	3 – 4	0,2	3
	▪ NVZ Salbker Straße (Penny/ Lidl, Rewe)	15 – 16	0,8 – 0,9	5 – 6	0,7 – 0,8	5	0,6 – 0,7	4 – 5
	Stadtteil Hopfengarten, davon u. a.		0,4	5 – 6	0,3 – 0,4	4 – 5	0,3	4
	▪ NVStandorte (nah& gut, Norma)	7,0 – 7,5	0,4	5 – 6	0,3 – 0,4	5	0,3	4 – 5
	Stadtteil Reform, davon u.a.		0,8	4 – 5	0,7	3 – 4	0,6 – 0,7	3 – 4
	▪ NVZ Apollostraße (Edeka, Rewe)	14 – 15	0,6 – 0,7	4 – 5	0,6	4	0,5	3 – 4
	Sonderstandort Bördepark (inkl. Umfeld)	40 – 45	2,8	6 – 7	2,5	6	2,2	5 – 6
	weitere Standortlagen im Stadtgebiet (u.a. Standorte Kaufland, Solitärstandorte etc.)	---	0,8	n.n.	0,7	n.n.	0,6 – 0,7	n.n.
Außerhalb von Magdeburg, davon u a.		1,8 – 1,9	n.n.	3,4	n.n.	5,0	n.n.	
▪ Schönebeck	85 – 90	0,5 – 0,6	< 1	1,0	1	1,5	1 – 2	
▪ Sülzetal-Nord	10 – 11	< 0,1	1	0,1 – 0,2	1 – 2	0,2 – 0,3	2 - 3	
▪ weitere Kommunen, Standorte	---	1,2	n.n.	2,2	n.n.	3,2 – 3,3	n.n.	

RAW	Umsatz- schätzung	Kein zusätzliches Einwohnpotenzial (0 % Ausbaustufe)		50 % zusätzliches Einwohnpotenzial (50 % Ausbaustufe)		100 % zusätzliches Einwohnpotenzial (Endausbau)		
		in Mio. €	in Mio. €	in %*	in Mio. €	in %*	in Mio. €	in %*
Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in/im...	---	---	---	---	---	---	---	---
Food Umsatz RAW	---	12,5	---	12,5	---	12,5	---	

* inkl. positive Effekte durch Einwohnerzuwachs im Magdeburger Südosten (variiert abhängig vom Wohnbauprojekt)

n.n. nicht nachweisbar

--- Ausweis nicht sinnvoll

GMA-Berechnungen 2024

2.2 Wettbewerbliche und städtebaulicher Auswirkungen-Variante A

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebauliche Auswirkungen durch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters auf dem RAW-Gelände in Magdeburg-Salbke (bei alleiniger Betrachtung) zu erwarten. Hierbei wird der **Fokus auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung** als Schutzgüter des § 11 Abs. 3 BauNVO gelegt und zwischen den **Ausbaustufen des Wohnbauprojektes** unterschieden.

Innerhalb des Untersuchungsraumes (umfasst die Stadtteile Salbke, Westerhüsen, Fermersleben und Beyendorf-Sohlen) fallen aufgrund der räumlichen Nähe und der starken Discounterausrichtung die Wirkungen erwartungsgemäß höher aus. Bei den Umsätzen der Bestandsbetriebe wurden, wie ausgeführt, die positiven Effekte durch einen Bevölkerungszuwachs im Untersuchungsraum bereits umsatzseitig eingestellt.

Gegenüber der nahegelegenen **NVL Salbke Nord** (Norma) liegen die Auswirkungen bei deutlich über 20 % (unabhängig von der Ausbaustufe), sodass ein Marktaustritt durch die direkte Konkurrenz des Magnetbetriebes nicht auszuschließen ist. Städtebauliche Auswirkungen sind hier möglich. Empfehlenswert wären eine Verlagerung und Modernisierung des **Norma-Marktes** als Discounter auf das RAW-Gelände.

In der **NVL Alt Salbke Süd**, die über den leistungsfähigen Verbundstandort **Lidl/Getränkemarkt** verfügt, bewegen sich die Umverteilungseffekte zwischen 3 und 8 % und liegen damit auf einem moderaten Niveau, welches nicht zu einer Schädigung der Nahversorgungslage führen wird.

In der **NVL Fermersleben**, die durch den **NP-Markt** geprägt ist, bewegen sich die Werte mit Ausnahme der „0 % Ausbaustufe“ um bzw. unter dem Grenzwert von 10 %, sodass die Ansiedlung der Einzelhandelsflächen trotz des Bevölkerungspotenzials am Standort RAW für den Discounter spürbar sein werden. Der NP-Markt weist aufgrund seiner relativ geringen Verkaufsfläche bereits heute einen Standortnachteil auf, der vor dem Hintergrund der Funktion als einziger Nahversorger zu einer Gefährdung der gesamten Standortlage bzw. einem Funktionsverlust der Nahversorgungslage führen könnte.

Im nördlich angrenzenden Stadtteil Buckau sind insbesondere die Auswirkungen gegenüber dem **NVZ Schönebecker Straße**, das durch den Discounter **Netto dansk** im Lebensmittelsegment vertreten wird, zu betrachten. Die zu erwartenden geringen Überschneidungen aufgrund der aktuell nur max. stadtteilbezogenen Versorgungsfunktion und der hohen Mantelbevölkerung bedingen rechnerische Auswirkungen in Höhe von ca. 5 – 7 %. Ein Verlust der Versorgungsfunktion des NVZ ist nicht zu erwarten. Ergänzend ist hier festzuhalten, dass es bereits langjährig Planungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters gibt, die jedoch bisher nicht umgesetzt wurden. Weitere zentrale Lagen bzw. Nahversorgungsstandorte i.S. des Magdeburger Märktekonzeptes sind nach dem Brand des Aldi-Marktes im Norden des Stadtteils und des bisher nicht erfolgten Wiederaufbaus nicht vorhanden. Gegenüber den weiteren im Stadtteil vorhandenen Märkte u.a. Rewe und Norma auf dem SKET-Gelände und Lidl an der Schönebecker Straße werden dagegen spürbare Auswirkungen (insb. Rewe) zu erwarten sein. Diese leisten zwar einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung des Stadtteils, sind jedoch aus städtebaulicher

Sicht (gemäß Magdeburger Märktekonzept) nicht Teil der schützenswerten Versorgungsstrukturen in Buckau.

- Im Stadtteil Leipziger Straße ist auf die **NVL Salbker Straße** und das **NVZ Leipziger Straße** (Sammelweisstraße) hinzuweisen.

Die lang gezogene NVL an der **Salbker Straße** ist durch den Vollsortimenter Rewe (inkl. Getränkemarkt) in der Hopfenbreite und die zwei Discounter Lidl und Penny an der Salbker Straße / Leipziger Straße geprägt. Für den Rewe-Markt als prägender Vollsortimenter ist auf die erfolgte Modernisierung und Erweiterung des Marktes in jüngerer Vergangenheit hinzuweisen. Die Effekte liegen für die Nahversorgungslage bei ca. 4 bis max. 5 %. Das hier in Rede stehende Vorhaben auf dem RAW-Gelände wird nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der NVL Salbker Straße führen.

Das **NVZ Leipziger Straße**, das im Lebensmittelsegment durch den Vollsortimenter Edeka (inkl. Getränkemarkt) geprägt ist, ist von den Planungen auf dem RAW-Gelände nur randlich betroffen. Es werden Auswirkungen in Höhe von 3 – 4 % erwartet. Eine Beeinträchtigung des Versorgungsbereiches durch die Planungen kann ausgeschlossen werden.

- Im **Stadtteil Hopfengarten**, der sich westlich des Untersuchungsraumes getrennt durch die Gleisanlagen in Nord-Süd-Richtung erstreckt, ist bezogen auf die Nahversorgung durch die **Standorte von Norma und nah & gut** (ehemals NP) geprägt. Der Norma-Standort ist aufgrund seiner Entfernung nur randlich vom Vorhaben tangiert und in seiner Versorgungsfunktion nicht gefährdet. Für den Standort des neu errichteten Vollsortimenters nah & gut Grave, der räumlich deutlich näher zum Vorhabenstandort liegt, ergeben sich Umverteilungseffekte von ca. 5 – 6 %, die zwar spürbar, aber für den Nahversorgungsstandort in seiner Funktion als Nahversorger für die Stadtbereiche Fauler Grund, Lindenhof etc. nicht als existenzgefährdend und damit städtebaulich relevant zu bewerten sind.

- Im Stadtteil Reform ist auf das mit zwei Vollsortimentern gut besetzte **Nahversorgungszentrum Apollostraße** hinzuweisen. Die durch die „Nachnutzung“ der Netto-/Schlecker-Fläche (Lunochodstraße 109) unweit des langjährig bestehenden Edeka-Marktes durch einen Neubau von Rewe entstandene leistungsfähige Verbundkombination (inkl. Rossmann-Drogeriemarkt, TEDi-Nonfood-Discounter) muss durch das Vorhaben auf dem RAW-Gelände Umsatzverluste zwischen 4 bis max. 5 % verzeichnen. Dies wird jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums auch aufgrund der hohen Mantelbevölkerung von rund 10.000 Einwohnern in einem 800 m-Radius führen.

- Deutlich stärkere absolute Überschneidungen sind aufgrund der aktuell im Untersuchungsraum vorhandenen Einkaufsorientierung im Vollsortiment gegenüber den Anbietern im **Börde-Park** zu erwarten. Das Einkaufszentrum Börde-Park (E-Center, Aldi) als eines von zwei Fachmarktzentren in Magdeburg ist gemäß Magdeburger Märktekonzept als „Sonderstandort mit Teilfunktion eines Stadtteilzentrums“ eingestuft, sodass eine Bewertung der Auswirkungen für diesen Bereich vorzunehmen ist. Die Umsatzverluste werden gegenüber diesem starken Wettbewerbsstandort in autokundenorientierter Lage je nach Ausbaustufe der Wohnbebauung zwischen 5 und 7 % liegen und den Standort nicht nachhaltig schädigen.

Im **weiteren Stadtgebiet** sind punktuell weitere Umsatzverluste, z.B. bei den Kaufland-Vollsortimentern- oder weiteren Discounter-Standorten zu erwarten. Diese sind einzelbetrieblich kaum beachtenswert, sodass städtebauliche Auswirkungen der zentralen und nahversorgungsrelevanten Lagen mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Außerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg sind ebenfalls Umverteilungswirkungen zu erwarten, die sich zum einen auf die direkt südlich angrenzenden Umlandkommunen wie z. B. Schönebeck und Sülzetal-Nord und zum anderen auf eine Vielzahl weiterer Standorte verteilen, die neben Streukunden insb. im Rahmen des Zuzugs nach Magdeburg nicht mehr aufgesucht werden.

Für die Stadt **Schönebeck**, die über eine Reihe an Standorten verschiedener Betriebstypen und Betreiber verfügt sind Auswirkungen in Höhe von max. 1 – 2 % zu erwarten. Für die Anbieter in **Sülzetal-Nord**, die im Kern durch die Umorientierung der Einwohner des Magdeburger Stadtteils Beyendorf-Sohlen tangiert sind, belaufen sich auf max. 1 – 3 %. Die Auswirkungen bewegen sich jeweils auf einem geringen Niveau, sodass relevante Nahversorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

Im **Nonfood-Bereich** werden die durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 2,2 Mio. € gegenüber einer Vielzahl von Branchen und Angebotsformen in Magdeburg (u. a. Randsortimente bei anderen Lebensmittelmärkten, ggf. geplante bzw. bestehende Drogerie- und Tierfuttermärkte) umverteilungswirksam. In der einzelbetrieblichen Betrachtung bewegen sich evtl. Umsatzverluste unterhalb der Nachweisgrenze und führen zu keinen Beeinträchtigungen. Im Bereich der Randsortimente sind somit keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

3. Variante B – Realisierung des Vorhabens auf dem RAW-Gelände unter Berücksichtigung der Planungen am Fahlberg-List-Gelände (kumulierte Betrachtung)

3.1 Umsatzzumlenkungen

Folgende Aspekte sind bei der Berechnung der Auswirkungen **bei einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben auf dem RAW-Gelände und am Fahlberg-List-Gelände** zu berücksichtigen:

Für die kumulierte Betrachtung wird die gleiche Vorgehensweise wie bei der erfolgten alleinigen Betrachtung des Vorhabens RAW bezogen auf die Ermittlung der tatsächlichen Wirkungen zugrunde gelegt²⁴.

Neben dem RAW-Gelände ist auch am Standort „Fahlberg-List-Gelände“ ein gemischt genutztes Quartier geplant. Ergänzend zum RAW-Gelände sind hier 3.000 neue Wohnungen mit rund 5.000 Einwohnern vorgesehen.

Für die zusätzlichen Einwohner am Fahlberg und am RAW-Gelände und für die Bestandsbevölkerung wird von gleichen Marktanteilen bzw. -abschöpfungsquoten bei den geplanten Nutzungen ausgegangen²⁵. Entsprechend der Ausbaustufen variieren die

²⁴ gewichtete Wirkungen des Vorhabens i.e.S. sowie zusätzliche Wirkungen, die sich aus dem Umzug in den Südosten von Magdeburg ergeben,

²⁵ vgl. Potenzialanalyse Südost; Kaufkraftabschöpfung. Für den Supermarkt wird ein Marktanteil von 30 % und für die weitere Lebensmittelfläche (Maximalansatz Discounter) 40 % angesetzt.

wettbewerbsneutralen Umsätze zwischen 0 Mio. € und 16,3 Mio. €. Auch in der kumulierten Betrachtung wird das zusätzliche Nachfragepotenzial entsprechend seiner Herkunft bei den dortigen Versorgungsstrukturen umverteilungswirksam.

Tabelle 13: Herkunft Nachfragepotenzial durch zusätzliche Einwohner (Fahlberg & RAW)

	0 % Ausbaustufe	50 % Ausbaustufe	Endausbau (100 %)
	Nur Food; in Mio. €		
Nachfragepotenzial durch zusätzliche Einwohner (Fahlberg & RAW)	---	8,1	16,3
• <i>davon aus Magdeburg (außerhalb des Untersuchungsraumes)</i>	---	3,2	6,5
• <i>davon außerhalb von Magdeburg</i>	---	4,9	9,8

* Rechenvorgang: Zugrundelegung der Marktanteile von 30 % bzw. 40 % für die geplanten bzw. möglichen Betriebs-typen bei einem zusätzlichen Nachfragepotenzial von ca. 23,3 Mio. €

GMA-Berechnungen 2024 (Rundungsdifferenzen möglich)

- Innerhalb einer Distanz von rund 1,3 km²⁶ werden handelsbezogen zwei Verbundstandorte entstehen, die im Kern auf die Nahversorgung der südöstlichen Stadtteile (mit ergänzenden weiteren möglichen Handelsnutzungen²⁷) entstehen. Beiden Vorhaben gemein ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters (ca. 2.200 m² VK) und eines weiteren Lebensmittelmarktes mit ca. 1.000 m² VK (z. B. Discounter, Bio-Markt, ethn. Supermarkt etc.).
- Für die Vorhaben wurde jeweils eine Umsatzleistung von ca. 14,7 Mio. € insgesamt bzw. ca. 12,5 Mio. € Food angenommen.²⁸ Aufgrund der geringen räumlichen Distanz und der sich im Kern ähnelnden Vorhaben (im Lebensmittelsegment) ist hier noch eine Umsatzüberschneidung in Abzug zu bringen, die nicht zu Lasten Dritter geht. Wie bereits im Kapitel der Umsatzprognose aufgezeigt, wird ein Anteil von 10 – 15 % angenommen. Sofern die Wirtschaftlichkeit beider Vorhaben trotz des geplanten Bevölkerungszuwachses²⁹ jedoch anfangs nicht gegeben ist, werden Betreiber nicht auf beiden Standorten antreten. Treten Betreiber unter Marktbesetzungsgesichtspunkten bei nur geringer Wohnbaurealisierung an beiden Standorten an, werden die Sollumsätze nicht erreicht und es wird kein höherer Kannibalisierungsanteil erzielt. Das erklärt warum die GMA den Grad der Überschneidungen bei 10 – 15 % belässt und von einem wettbewerbsneutralen Anteil von ca. 3,1 Mio. € ausgegangen wird.
- In der Summe entstehen im Südosten Flächen im Lebensmittelsegment von rund 6.400 m² VK, die mit einem Food- Umsatz von rd. 25 Mio. € bzw. **ca. 21,8 Mio. €** (inkl.

²⁶ Entfernung zwischen Haltestelle „Turmpark“ und Haltestelle „S-Bahnhof Südost“

²⁷ Vgl. Masterplan Fahlberg-List-Gelände. Jeweils inkl. der inte

²⁸ rne Überschneidungen am jeweiligen Standort

²⁹ Hinweis auf die Unwägbarkeiten bei der tatsächlichen Realisierung von Wohnbaueinheiten. In der je nach Baufortschritt bei nahezu gleichzeitiger Realisierung beider Vorhaben längeren Anlaufphase erreichen beide Standorte dann nicht die berechnete Umsatzleistung, und die Flächenleistungen der geplanten Märkte läge auf einem niedrigen Niveau.

interner Umverteilung) in den Wettbewerb im Untersuchungsraum, aber insbesondere darüber hinaus, eintreten.

- ▀ Wie auch bei der Einzelbetrachtung wird für den kumulativen Ansatz eine Differenzierung nach Ausbaustufen (nur bestehendes Einwohnerpotenzial, 50 % der geplanten Einwohner und 100 % Endausbau beider Vorhaben) vorgenommen.
- ▀ Auch hier wurden die Umsatzwirkungen gewichtet und die Umsatzverluste entsprechend der Herkunft des zusätzlichen Nachfragepotenzials am Herkunftsstandort berücksichtigt. (vgl. Vorgehen Kap. III, 2.)

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch beide Vorhaben zu erwarten. Der Fokus wird auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungslagen / -standorte gelegt. Dabei wird zwischen den Ausbaustufen beider Bauprojekte differenziert:

Tabelle 14: Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen (Variante B [kumuliert] – Differenzierung nach Ausbaustufen)

	RAW / Fahlberg-List-Gelände	Umsatz-schätzung		Kein zusätzliches Einwohnpotenzial (0 % Ausbaustufe)		50 % zusätzliches Einwohnpotenzial (50 % Ausbaustufe)		100 % zusätzliches Einwohnpotenzial (Endausbau)	
		in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	
Lebensmittelbereich	Untersuchungsraum, davon		4,3 – 4,4	>20	2,7 – 2,8	15	1,1 – 1,2	6	
	▪ NVL Fermersleben (NP)*	3,0 – 3,5	0,6 – 0,7	15 – 20	0,4	11 – 12	0,1 – 0,2	4 – 5	
	▪ NVL Alt Salbke Nord (Norma)*	2,5 – 3,0	1,7 – 1,8	>>20	1,0 – 1,1	>>20	0,4 – 0,5	15 – 20	
	▪ NVL Alt Salbke Süd (u.a. Lidl)*	12 – 13	2,0	15	1,2 – 1,3	10	0,5	4	
	Außerhalb des Untersuchungsraumes (Stadtgebiet Magdeburg), davon in/im..	---	14,1 – 14,2	---	12,1 – 12,2	---	10,1 – 10,2	---	
	Stadtteil Buckau, davon u. a.		3,2	15	2,7	12 – 13	2,2 – 2,3	10 – 11	
	▪ NVZ Schönebecker Straße (Netto)	3,0 – 3,5	0,2 – 0,3	7 – 8	0,2	6 – 7	0,1 – 0,2	5 – 6	
	▪ weitere Standortlagen wie Rewe/Norma, Lidl	17 – 18	2,8 – 2,9	15	2,4 – 2,5	13 – 14	2,0 – 2,1	11	
	Stadtteil Leipziger Straße, davon u. a.		1,7 – 1,8	5 – 6	1,5	5	1,2 – 1,3	4	
	▪ NVL Leipziger Straße (Edeka)	5,5 – 6,0	0,3 – 0,4	6	0,3	5	0,2 – 0,3	4 – 5	
	▪ NVZ Salbker Straße (Penny/ Lidl, Rewe)	15 – 16	1,2 – 1,3	8	1,0 – 1,1	6 – 7	0,8 – 0,9	5 – 6	
	Stadtteil Hopfengarten, davon u. a.		0,7	9 – 10	0,6	8	0,5	6 – 7	
	▪ NVStandorte (nah& gut, Norma)	7,0 – 7,5	0,7	9 – 10	0,6	8 – 9	0,5	7	
	Stadtteil Reform, davon u.a.		1,4	7 – 8	1,2	6 – 7	1,0	5 – 6	
	▪ NVZ Apollostraße (Edeka, Rewe)	14 – 15	1,1	8	0,9 – 1,0	7	0,8	5 – 6	
Sonderstandort Bördepark (inkl. Um- feld)	40 – 45	5,6 – 5,7	13 – 14	4,8 – 4,9	11 – 12	4,0	9 – 10		
weitere Standortlagen im Stadtgebiet (u.a. Standorte Kaufland, Solitärstand- orte etc.)	---	1,4	n.n.	1,2	n-n-	1,0	n.n.		
Außerhalb von Magdeburg, davon u a.	---	3,2 – 3,3	n.n.	6,9 – 7,0	n.n.	10,5 – 10,6	n.n.		
▪ Schönebeck	85 – 90	1,0	1	2,0 – 2,1	2 – 3	3,1 – 3,2	3 – 4		
▪ Sülzetal-Nord	10 – 11	0,1 – 0,2	1 – 2	0,3 – 0,4	3 – 4	0,5 – 0,6	5		

RAW / Fahlberg-List-Gelände	Umsatz-schätzung	Kein zusätzliches Einwohnpotenzial (0 % Ausbaustufe)		50 % zusätzliches Einwohnpotenzial (50 % Ausbaustufe)		100 % zusätzliches Einwohnpotenzial (Endausbau)		
		in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in/im...								
▪ weitere Kommunen, Standorte	---	2,1	n.n.	4,5	n.n.	6,7	n.n.	
Food-Umsatz RAW & Fahlberg-List	---	21,8	---	21,8	---	21,8	---	

* inkl. positive Effekte durch Einwohnerzuwachs im Magdeburger Südosten (variiert abhängig vom Wohnbauprojekt)

n.n. nicht nachweisbar

--- Ausweis nicht sinnvoll

GMA-Berechnungen 2024

3.2 Wettbewerbliche und städtebaulicher Auswirkungen-Variante B

Die kumulierten Auswirkungen liegen bereits bezogen auf den umverteilungsrelevanten Umsatz insgesamt mehr als doppelt so hoch. Bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen /-standorte ergeben sich folgende Auswirkungen:

Wie auch bei der Einzelbetrachtung des RAW-Vorhabens wird für eine kumulierte Bewertung beider Vorhaben eine Differenzierung nach Ausbaustufen (nur bestehendes Einwohnerpotenzial, 50 % der geplanten Einwohner und 100 % Endausbau beide Vorhaben) vorgenommen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes, der bereits bei der Einzelbetrachtung signifikante Umsatzverluste zu verzeichnen hat, erhöhen sich die Wirkungen erheblich, sodass für die Anbieter mit einem Standortnachteil (u. a. eingeschränkte Leistungsfähigkeit, Investitionsstau, geringe Verkaufsfläche) trotz des insgesamt höheren Einwohnerpotenzials von einem Marktaustritt auszugehen ist.

Für den Anbieter Lidl, der gegenüber dem Standort „Fahlberg-List“ situiert wäre, würden sich lediglich bezogen auf die Bestandsbevölkerung (0 % Ausbaustufe) die Auswirkungen um den Schwellenwert bewegen. Trotz des Standortvorteils würde mit der Realisierung von ein bis zwei weiteren Discountern (auf dem RAW und ggf. auf am Fahlberg-List) im Untersuchungsraum eine herausfordernde Situation geschaffen. Dennoch ist für diesen Anbieter aufgrund der Leistungsfähigkeit und der bisherigen solitären Wettbewerbssituation eine Anpassung an die veränderten Gegebenheiten möglich, sodass ein Marktaustritt ausgeschlossen werden kann.

In den **umliegenden Stadtteilen** sind deutlich stärkere Auswirkungen als bei der Einzelbetrachtung zu erwarten, da ein Großteil der höheren Vorhabenumsätze hier wirksam wird.

Bei den relevanten Standortbereichen im Stadtteil Buckau bewegen sich die Auswirkungen gegenüber dem **NVZ Schönebecker Straße** zwischen 6 und 8 % und könnten damit zu einer Herausforderung für den Anbieter Netto dank werden. Da die Versorgung im Stadtteil aktuell jedoch über die Anbieter auf dem SKET-Gelände und dem Lidl-Markt, jeweils in städtebaulich nicht schützenswerten Lagen, übernommen wird, ist für das NVZ von einem Weiterbestand des Nahversorgers auszugehen. Auch hier ist auf die langjährig bestehenden Planungen für diesen Bereich hinzuweisen. Diese könnten bei einer Umsetzung zweier Vollsortimenter an den Entwicklungsstandorten ggf. gefährdet sein.

Für die Nahversorgungsbereiche im **Stadtteil Leipziger Straße** werden die Auswirkungen auch aufgrund der Entfernung zu den Vorhabenstandorten im Süden des Stadtteils Salbke ein moderates bis leicht spürbares Niveau (nur bei 0 % Ausbaustufe) erreichen, sodass aber keine städtebaulichen Effekte ableitbar sind.

Gegenüber den Nahversorgungsstandorten Norma und nah&gut im **Stadtteil Hopfengarten** bewegen sich die Umsatzverluste in der kumulierten Variante leicht unter dem Schwellenwert, wobei eine Lupenbetrachtung des nah&gut-Marktes die spürbaren Auswirkungen zeigt. Der Markt stellt dann eine Scharnierlage zwischen den Standorten im

Bördepark und RAW/Fahlberg-List mit eigener Mantelbevölkerung³⁰ dar. Ein Marktaustritt des erst in jüngerer Vergangenheit eröffneten Anbieters ist aber nicht zu erwarten.

Für das im **Stadtteil Reform** befindliche NVZ Apollostraße (Edeka, Rewe) werden sich ebenfalls stärkere Auswirkungen ergeben. Allerdings sind hier Werte zwischen 6 und 8 % zu erwarten, sodass die Vorhaben spürbar sein werden. Dennoch sind wie bereits beschrieben aufgrund der Leistungsfähigkeit des NVZ und der ausreichenden Wohnbevölkerung im Standortumfeld keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Standortbereich des **Bördeparks** bzw. das Umfeld werden absolut am stärksten von den Planungen betroffen sein. Die Auswirkungen werden sich zwischen 8 und 12 % auf einem spürbaren Niveau bewegen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der relevanten Anbieter bzw. dem vorhandenen Agglomerationsvorteilen ist ein Marktaustritt sicher auszuschließen.

- Im **weiteren Stadtgebiet** sind punktuell weitere Umsatzverluste, z. B. bei den Kaufland-Vollsortimentern- oder weiteren Discounter-Standorten zu erwarten. Diese sind einzelbetrieblich kaum beachtenswert, sodass städtebauliche Auswirkungen der zentralen und nahversorgungsrelevanten Lagen mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Außerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg sind höhere Umverteilungswirkungen zu erwarten. Für die Stadt **Schönebeck**, die über eine Reihe an Standorten verschiedener Betriebstypen und Betreiber verfügt sind Auswirkungen in Höhe von max. 4 % zu erwarten. In **Sülzetal-Nord**, bewegen sich die Auswirkungen bei max. 5 %. Die Auswirkungen bewegen sich jeweils auf einem geringen Niveau, sodass relevante Nahversorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

- Im **Nonfood-Bereich** werden die durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 3,7 Mio. € gegenüber einer Vielzahl von Branchen und Angebotsformen in Magdeburg (u. a. Randsortimente bei anderen Lebensmittelmärkten, Drogerie- und Tierfuttermärkte) bzw. bei möglicherweise die Lebensmittelanbieter ergänzende Einzelhandelsbetrieben (wie z. B. Drogeriemarkt etc.) umverteilungswirksam. In der einzelbetrieblichen Betrachtung bewegen sich evtl. Umsatzverluste unterhalb der Nachweisgrenze und führen zu keinen Beeinträchtigungen. Im Bereich der Randsortimente sind somit keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

³⁰ Ergänzend ist hier auf die möglichen Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes „Otterleber Chaussee / Am Hopfengarten“ hinzuweisen, der eine Wohnbauentwicklung zwischen der Gustl-Möller-Straße / Till-Eulenspiegel-Ring und der Straße „Lange Trift“ zulässt. Gemäß kommunaler Wohnraumbedarfsprognose sind hier ca. 200 WE möglich.

IV. Bewertung des Planvorhabens gemäß den Vorgaben der Regional- und Landesplanung

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Landeshauptstadt Magdeburg unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 46 des **LEP Sachsen-Anhalt 2010**:

Z 46 *„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. [...]“*

Das Konzentrationsgebot gemäß LEP Sachsen-Anhalt 2010 erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) nur in Ober- und Mittelzentren. Durch die Ausweisung der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum liegen die Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

2. Integrationsgebot

Dem Integrationsgebot gemäß Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt liegen Ausführungen in den Zielen 48 und 49 zugrunde:

Z 48 (2,4) *„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*

- 2. sind städtebaulich zu integrieren, [...]*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*

Z 49 *Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.“*

Diesen Vorgaben wird auch seitens des sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO) Rechnung getragen:

G.4.3-1 *Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen.*

Basierend auf der Bewertung des Standortes sowie den landesplanerischen Vorgaben ist der Projektstandort des RAW-Geländes vor dem Hintergrund des Integrationsgebotes wie folgt zu bewerten:

- /// Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Magdeburg und hält sowohl auf dem Gelände als auch im Standortumfeld Wohnbebauung vor.
- /// Das Projektareal ist sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer ohne Probleme zu erreichen. Zudem verfügt der Standort über eine mehrfache Anbindung an den ÖPNV.
- /// Da es sich um die Nachnutzung eines bereits versiegelten Bereiches handelt, ist die weitere Flächenversiegelung als minimal einzustufen.
- /// Der Standort wird im Hinblick auf die Sicherstellung der Grundversorgung im Südosten eine wichtige Funktion übernehmen

Das Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen-Anhalt 2010 wird dadurch erfüllt.

3. Kongruenzgebot

Das **Kongruenzgebot** besagt, dass der großflächige Einzelhandel sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP Sachsen-Anhalt 2010 Ziel 47 und 48):

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

Z 48 (1) „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.“

Das **Kongruenzgebot** lässt sich wie folgt bewerten:

- /// Das Vorhaben wird im Kern ein Einzugsgebiet erschließen, dass sich an der bestehenden Einkaufsorientierung ausrichtet und nicht deutlich über den Süden hin ausstrahlen wird.
- /// Die in Ziel 47 festgelegte Orientierung am jeweiligen Verflechtungsbereich wird durch das Vorhaben eingehalten.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch das Vorhaben erfüllt.

4. Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben, das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf. In Bezug auf die Landesplanung ist hier v. a. das Ziel 48 zu beachten (LEP Sachsen-Anhalt 2010). Darin heißt es:

Z 48 (3) *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, [...]*

Basierend auf der wettbewerblichen Situation und den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten lässt sich das Vorhaben auf dem RAW hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /** Das Vorhaben sichert in erster Linie die qualifizierte Grundversorgung im Magdeburger Südosten und führt zu einer Kaufkraftrückholung der aktuell an Standorte außerhalb des Untersuchungsraumes abfließenden Kaufkraft.
- /** Bei einer alleinigen Betrachtung des Vorhabens auf dem RAW-Gelände konnte nachgewiesen werden, dass außerhalb des Untersuchungsraumes keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungslagen /-standorte zu erwarten sind.

Für den Untersuchungsraum selbst sind spürbare Überschneidungen vorhanden, die einen Marktaustritt von NP bzw. Norma und damit eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der jeweiligen Nahversorgungslagen nicht ausschließen können. Die Auswirkungen sind im Rahmen der kommunalen Abwägung zu diskutieren. Für den Standort Norma wäre eine Verlagerung auf das RAW-Gelände als Lösung prüfenswert bzw. wird durch den geplanten Standort Vollsortimenter/Discounter die Nahversorgung für diesen Bereich dennoch gesichert.

- /** Bei einer kumulierten Betrachtung sind höhere Auswirkungen zu erwarten, die zu spürbaren und punktuell auch zu städtebaulichen Effekten führen könnten. Dies betrifft vorrangig die NVL (Salbke Nord, Farmersleben), die bereits bei alleiniger Betrachtung z.T. erheblich betroffen sind.

Das Beeinträchtigungsverbot wird für die im Prüfprogramm, auch in der kumulierten Variante, angenommenen Flächen für Lebensmittelmärkte eingehalten.

V. Zusammenfassung und Fazit der Bewertung

Zusammenfassende Bewertung												
Vorhaben / Standort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachnutzung von Gewerbe- und Industriebrachen im Magdeburger Südosten u. a. durch eine Mischnutzung mit Wohnungsbau <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gelände RAW mit ca. 3.000 Wohneinheiten ▪ Fahlberg-List-Gelände mit ca. 4.000 Wohneinheiten ▪ Vorhaben: Ansiedlung neuer Versorgungsstrukturen aus dem Lebensmittelsegment in beiden Entwicklungsgebieten ▪ Ableitung einer Prüfgrundlage auf Basis der Potentialanalyse im März 2024 sowie einer städtebaulichen und Versorgungsbezogenen Bewertung (u. a. i.S. des Paritätsprinzips) 											
Rechtrahmen / Prüfungsgrundlage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zweistufigen Vorgehensweise: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stufe I / Variante A: Prüfung Einzelvorhaben RAW unter der Annahme, dass die Planungen am Fahlberg-List nicht umgesetzt werden ▪ Stufe II / Variante B: Maximalvariante, bei (nahezu gleichzeitiger) Umsetzung beider Handelsvorhaben ▪ Berücksichtigung möglicher Ausbaustufen der Wohnbauprojekte ▪ Prüfungsgrundlage: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Fahlberg-List-Gelände</th> <th>RAW</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollsortimenter</td> <td style="text-align: center;">2.200 m²</td> <td style="text-align: center;">2.200 m²</td> </tr> <tr> <td>Discounter oder Spezialanbieter wie Bio-Markt, ethn. Lebensmittelmarkt</td> <td style="text-align: center;">1.000 m²</td> <td style="text-align: center;">1.000 m²</td> </tr> </tbody> </table> 				Fahlberg-List-Gelände	RAW	Vollsortimenter	2.200 m ²	2.200 m ²	Discounter oder Spezialanbieter wie Bio-Markt, ethn. Lebensmittelmarkt	1.000 m ²	1.000 m ²
	Fahlberg-List-Gelände	RAW										
Vollsortimenter	2.200 m ²	2.200 m ²										
Discounter oder Spezialanbieter wie Bio-Markt, ethn. Lebensmittelmarkt	1.000 m ²	1.000 m ²										
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet: Stadtteile Salbke, Westerhüsen, Farmersleben und Beyendorf-Sohlen ▪ Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet: mit aktuell 12.780 EW zzgl. Einwohner der Wohnbauprojekte (im Endausbau) ca. 8.750 EW = 21.530 EW ▪ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet für Lebensmittel: aktuell ca. 33,8 Mio. €; zzgl. der Wohnbauprojekte (im Endausbau) 23,3 Mio. € = 57,1 Mio. € 											
Umsatzerwartung	Betriebstyp	Umsatz insg. in Mio. €	Umsatz Food* in Mio. €									
	Vollsortimenter	10,8	9,2									
	Discounter oder Spezialanbieter wie Bio-Markt, ethn. Lebensmittelmarkt	5,5	4,7									
Mögliche städtebaulichen Auswirkungen - Einzelbetrachtung RAW	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Ausbaustufe der Wohnbauprojekte ist unterschiedlich hoher wettbewerbsneutraler Umsatz (für die Betriebe in Magdeburg) zu berücksichtigen. ▪ Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte liegen nur in den südöstlichen Stadtteilen (= Untersuchungsraum) z.T. oberhalb des Schwellenwertes, was mit Berücksichtigung der bisherigen Standortnachteile (Verkaufsfläche etc.) und trotz der im Umfeld zu erwartenden Bevölkerungszuwächse zu Bestandsgefährdungen führen können. Die Nahversorgung wäre dennoch durch die Planungen insb. für die NVL Salbke Nord gesichert. ▪ In den weiteren untersuchten zentralen und/oder nahversorgungsrelevanten Lagen / Standorten sind trotz teilweise spürbarer Effekte aufgrund der Leistungsstärke bzw. jeweils ausreichender Mantelbevölkerung nicht von 											

	Bestandsgefährdungen und damit einer Schädigung zentraler Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Versorgung in Magdeburg und in allen Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.
Mögliche städtebaulichen Auswirkungen - Kumulative Betrachtung RAW und Fahlberg-List-Geände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insgesamt verstärken sich die Auswirkungen und werden damit vereinzelt zu Herausforderungen für die bestehenden (Nah-)versorgungsstrukturen. Neben den Discountern im Einzugsgebiet, die bereits bei einer Einzelbetrachtung RAW z.T. bestandsgefährdende Wirkungen verzeichnen mussten, sind im weiteren südlichen Stadtgebiet deutlich stärkere Effekte zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere die Anbieter im Untersuchungsraum. Auch gegenüber dem Standort des Börde-Parks sind deutlich stärkere Überschneidungen zu erwarten. Aufgrund der Leistungsfähigkeit des Standortes ist eine Marktaustritt auszuschließen.
Kompatibilität mit dem Magdeburger Märktekonzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Standort des RAW-Geländes liegt aktuell außerhalb der im Märktekonzept festgelegten Zentren- und Standortstruktur. ▪ Zur Entwicklung des gemischt genutzten Quartieres eist eine Fortschreibung des Märktekonzeptes erforderlich.
Raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden durch die Planungen eingehalten.

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Wohnbauprojekte im Magdeburger Südosten	4
Karte 2:	Mikrostandort „RAW“ - Standortumfeld	13
Karte 3:	Vereinbarter Untersuchungsraum	15
Karte 4:	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2020 (Ausschnitt)	16
Karte 5:	Strukturprägende Wettbewerbsstandorte (Lebensmittelmärkte ab 400 m ² VK) in Magdeburg	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ergebnisse der Potenzialanalyse vom Feb. 2024	6
Tabelle 2:	Entwicklungspotenziale für den Lebensmittelhandel auf Basis des Untersuchungsraumes (März 2024)	6
Tabelle 3:	Prüfungsprogramm	8
Tabelle 4:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	10
Tabelle 5:	Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes und perspektivisches Einwohnerpotenzial	18
Tabelle 6:	Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet (inkl. Wohnbauprojekte im Endausbau)	18
Tabelle 7:	Strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum bzw. in den benachbarten Stadträumen	20
Tabelle 8:	Umsatzprognose der Vorhaben im Untersuchungsraum	23
Tabelle 9:	Herkunft Nachfragepotenzial durch zusätzliche Einwohner (Komponente 1)	25
Tabelle 10:	Umverteilungen des Vorhabens i.e.S. ohne Berücksichtigung der Herkunft des zusätzlichen Nachfragepotenzials (Komponente 2)	26
Tabelle 11:	Umverteilungsrelevante Umsätze (nur Food)	27
Tabelle 12:	Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen (Variante A – Differenzierung nach Ausbaustufen)	29
Tabelle 13:	Herkunft Nachfragepotenzial durch zusätzliche Einwohner (Fahlberg-List & RAW)	34
Tabelle 14:	Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen (Variante B [kumuliert] – Differenzierung nach Ausbaustufen)	36