

Wissen schafft Zukunft.

# Auswirkungsanalyse

Zum geplanten Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount an der Neundorfer Straße in der Stadt Staßfurt

---

Auftraggeber:

OIB Projekt 45 GmbH & Co. KG  
Messerschmittstr. 2  
86825 Bad Wörishofen

23.07.2025

Ihre Ansprechpartner:

Roxana Dähn  
(Junior Consultant)  
Mathias Vlcek  
(Executive Consultant)  
Dr. Ulrich Kollatz  
(Regionalleiter Ost)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21  
04105 Leipzig

Tel +49 341 98386 73  
E-Mail kollatz@bbe.de

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation, Methodik und Projektplanung</b>	<b>2</b>
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Bindungsquote	20
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	24
6	Umverteilungseffekte	28
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	34
8	Einordnung in die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt	40
9	Fazit	45

# Planung: Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes in der Stadt Staßfurt

## Ausgangssituation



- Für den bestehenden Netto Marken-Discount am Standort Neundorfer Straße 35 in Staßfurt ist ein Ersatzneubau mit Standortverlagerung geplant. Der Planstandort liegt ca. 300 m stadteinwärts ebenfalls an der Neundorfer Straße im Kreuzungsbereich mit der Straße Am Tierpark auf einer Teilfläche der Kleingartenanlage „Reichsbahn e.V.“. Im Zuge dieses Ersatzneubaues ist eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 776 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 1.132 m<sup>2</sup> inkl. eines Bäckerei-Cafés vorgesehen.



- Die Stadt Staßfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 (Überarbeitung 2018), welches die BBE Handelsberatung GmbH erstellt hat.<sup>1)</sup> Der aktuelle Bestandsstandort ist im Zentrenkonzept als Grundversorgungsstandort ausgewiesen. Der Verlagerungsstandort liegt dagegen außerhalb der abgebildeten Zentrenstruktur, erfüllt jedoch weiterhin wesentliche ergänzende Nahversorgungsfunktionen für das südwestliche Stadtgebiet von Staßfurt.
- Zur Umsetzung des Planvorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 die Aufstellung des Teil-Bebauungsplans Nr. 72-1/25 „Wohngebiet Am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“ bereits beschlossen (Beschluss-Nr. 0112/205). Das Einzelhandelsvorhaben unterliegt somit der planungsrechtlichen Beurteilung nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO.



- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens soll gutachterlich geprüft werden, ob die Entwicklung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung in Staßfurt oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde.
- Das Planvorhaben ist neben der städtebaulichen Verträglichkeit auch auf die raumordnerische Kompatibilität zu prüfen. Weiterhin ist die notwendige Einbindung des Vorhabens in das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept zu überprüfen und abzubilden.

<sup>1)</sup> Die Stadt Staßfurt verweist auf das benannte Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Überarbeitung März 2018) und hat dies auf der Homepage der Stadt veröffentlicht, dieses ist jedoch noch nicht vom Stadtrat beschlossen wurden.

# Datengrundlagen der Untersuchung

## Methodische Vorgehensweise

### Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation und der lokalen Einzelhandelsstruktur im Juli 2025



### Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet (v. a. Lebensmitteldiscounter, Große Supermärkte).
- Daneben werden auch kleinteilige, nahversorgungsrelevante Betriebe in Staßfurt mitbetrachtet.



### Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



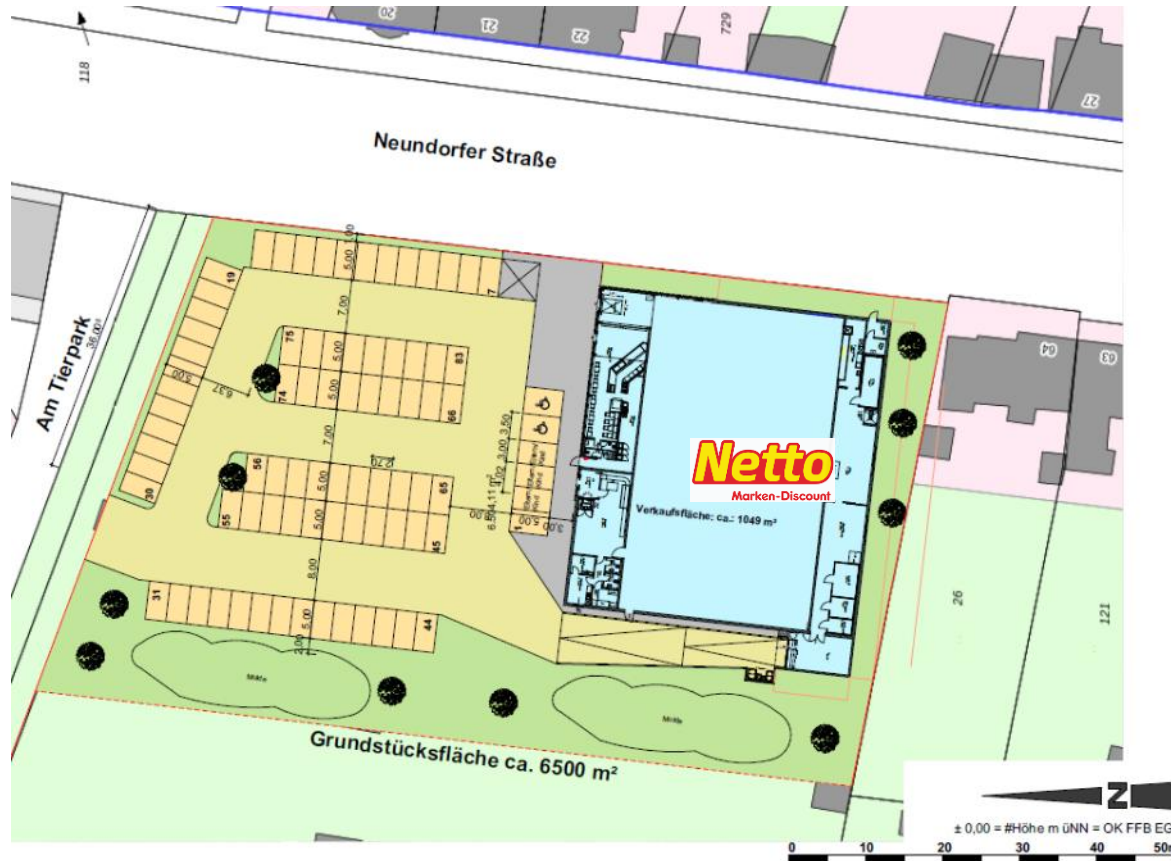
### Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt 2018).

# Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters mit integriertem Bäckerei-Café

## Projektplanung des Netto-Marktes in Staßfurt



- Am Kreuzungsbereich Neundorfer Straße/ Am Tierpark soll der Lebensmitteldiscounter Netto zukunftsfähig aufgestellt werden. Deshalb sieht die Planung die Schließung des Netto-Bestandsmarktes an der Neundorfer Straße (L72) und den Neubau einer modernen Immobilie an der gleichen Verkehrsachse ca. 300 m stadteinwärts vor.
- Für den geplanten Netto-Markt wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.051 m<sup>2</sup> avisiert, der Discounter befindet sich somit im unteren Bereich der durchschnittlichen Verkaufsfläche für moderne Lebensmitteldiscounter. (vgl. S. 6) Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes erhöht sich dabei von derzeit ca. 776 m<sup>2</sup> um 275 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich mit der Verkaufsfläche des Bäckerei-Cafés (rd. 81 m<sup>2</sup>) eine Gesamtverkaufsfläche von 1.132 m<sup>2</sup>.
- Nach Angaben der Firma Netto Marken-Discount soll das Angebotskonzept des neuen Marktes vorrangig auf Lebensmittel sowie die Nonfood I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, weshalb der Anteil an Nonfood II-Artikeln unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen wird.<sup>1)</sup>
- Gemäß der nebenstehenden Planung sind vor dem Markt ca. 83 Pkw-Stellplätze vorgesehen, weiterhin Fahrradständer, welche zusätzlich zur fußläufigen Versorgungsfunktion des Standorts insgesamt eine umfassende Erreichbarkeit sicherstellen.

Quelle: Auftraggeber, Übersichtslageplan

<sup>1)</sup> Nonfood I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung. Unter die Nonfood II-Waren fallen in Lebensmittelmärkten folglich alle Produkte, die keine Lebensmittel und auch nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood I-Waren) sind und die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

# Gründe für die Verkaufsflächenerweiterung des Netto Marken-Discounts: übersichtliche Warenpräsentation, kundenfreundlicher Warenzugang

## Angebotskonzept



- Per Definition ist der Netto-Markt dem Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters zuzuordnen. Discounter der neuesten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup>. In jeder Netto-Filiale wird – unabhängig von der Verkaufsfläche – grundsätzlich das gleiche Sortiment angeboten.
- Discountmärkte übernehmen in diesem Sinne nicht nur die „preisorientierte“ Versorgung im Trockensortiment, sondern decken einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung ab.



- Die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) nehmen im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten.
- Im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.
- Der Sortimentsanteil im nahversorgungsrelevanten Bereich umfasst mindestens 90% der Verkaufsfläche.



- Der Flächenbedarf zeitgemäßer Discounterkonzepte gründet sich einerseits auf oben genannte Sortimentsanforderungen.
- Andererseits erfordert die Umsetzung eines dementsprechenden Flächenkonzeptes mit verbesserter Warenpräsentation und großzügigeren Gangbreiten eine adäquate Verkaufsfläche, sowohl aus Kundensicht als auch zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen.

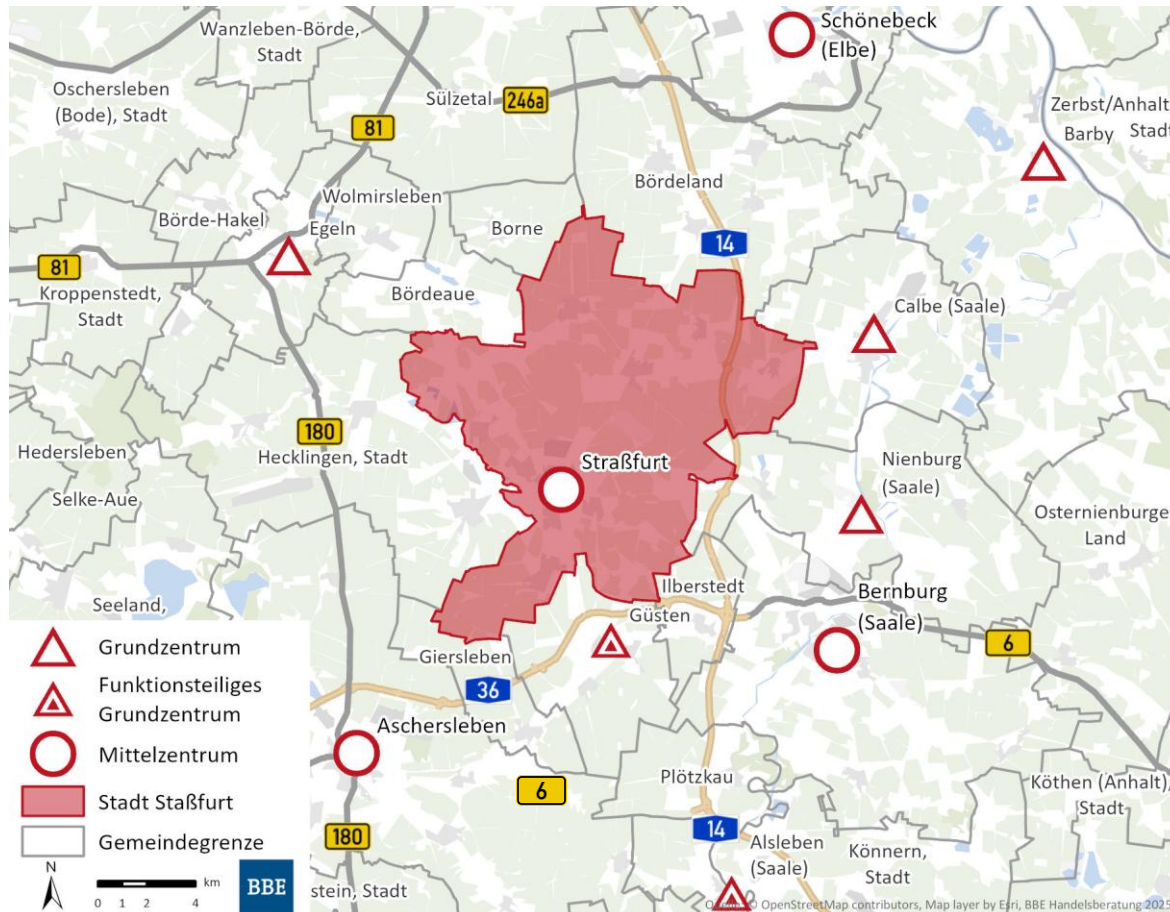
# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation, Methodik und Projektplanung	2
<b>2</b>	<b>Makrostandort und Mikrostandort</b>	<b>7</b>
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Bindungsquote	20
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	24
6	Umverteilungseffekte	28
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	34
8	Einordnung in die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt	40
9	Fazit	45

# Stadt Staßfurt: Mittelzentrum im Zentrum von Sachsen-Anhalt

## Zentralörtliche Funktion der Stadt Staßfurt und verkehrliche Anbindung



- Die Stadt Staßfurt liegt im Salzlandkreis im Zentrum von Sachsen-Anhalt und grenzt an die Kommunen Egelner Mulde, Saale-Wipper, Calbe (Saale), Bördeland, Hecklingen, Nienburg (Saale) und Güsten.
- Gemäß des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP 2010)<sup>1)</sup> wird die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum ausgewiesen, welches als solches wichtige teilweise höherwertige Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungsfunktionen für den Mittelbereich wahrnimmt, die über den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinausgehen.
- Das Mittelzentrum liegt ca. 40 km südlich des Oberzentrums Magdeburg und befindet sich zwischen den Mittelzentren Quedlinburg, Halberstadt, Aschersleben, Bernburg, Schönebeck und Köthen.
- Im Umfeld der Stadt liegen diverse Bundesstraßen (u.a. 6, 81, 180), die aus Staßfurt über Landstraßen anfahrbar sind. Die Landstraßen L71, L72 und L73 bündeln sich im Staßfurter Kernstadtgebiet, welches somit einen lokalen Verkehrsknotenpunkt bildet. Daneben stellen diese Landstraßen Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden dar.
- An das Schienenverkehrsnetz ist Staßfurt durch die Strecke Magdeburg-Erfurt mit dem RE 10 und Magdeburg-Aschersleben mit der RB 41 angebunden, die zweistündlich den Bahnhof passieren. Weiterhin verkehren mehrere Buslinien im Stadtgebiet und zwischen den Umlandgemeinden.

<sup>1)</sup> Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, welche nicht vor dem Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegt. Im aktuellen Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans wird die zentralörtliche Funktion Staßfurts als Mittelzentrum bestätigt.

# Staßfurt mit negativer Bevölkerungsentwicklung, geringer Kaufkraft und negativem Pendlersaldo

## Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Stadt Staßfurt	Salzlandkreis	Sachsen-Anhalt
<b>Zentralörtliche Funktion</b>	Mittelzentrum	-	-
<b>Bevölkerung <sup>1)</sup></b>			
31.12.2024	<b>1</b> 23.181	180.771	2.135.597
31.12.2014	26.804	196.750	2.235.548
Veränderung ggü. 2014 (Index)	86,5%	91,9%	95,5%
<b>Bevölkerungsprognose 2024-2030 in %<sup>2)</sup></b>			
31.12.2030	<b>2</b> 21.906	166.656	1.996.642
Veränderung ggü. 2024 (Index)	94,5%	92,2%	93,5%
<b>Pendler <sup>3)</sup></b>			
Einpendler (30.06.2024)	4.308	15.630	76.207
Auspendler (30.06.2024)	5.335	26.000	148.567
Pendlersaldo (30.06.2024)	<b>3</b> -1.027	-10.370	-72.360
<b>Einzelhandelskaufkraft 2024 (Index) <sup>4)</sup></b>	<b>4</b> 87,2	89,8	92,2
<b>Einzelhandelszentralität 2024 <sup>4)</sup></b>	<b>5</b> 105,1	101,2	96,0

1) Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsstand 2014-2021, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011); Ab 2022: Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 15. Mai 2022

2) Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2035

3) Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Stand: 30.06.2024

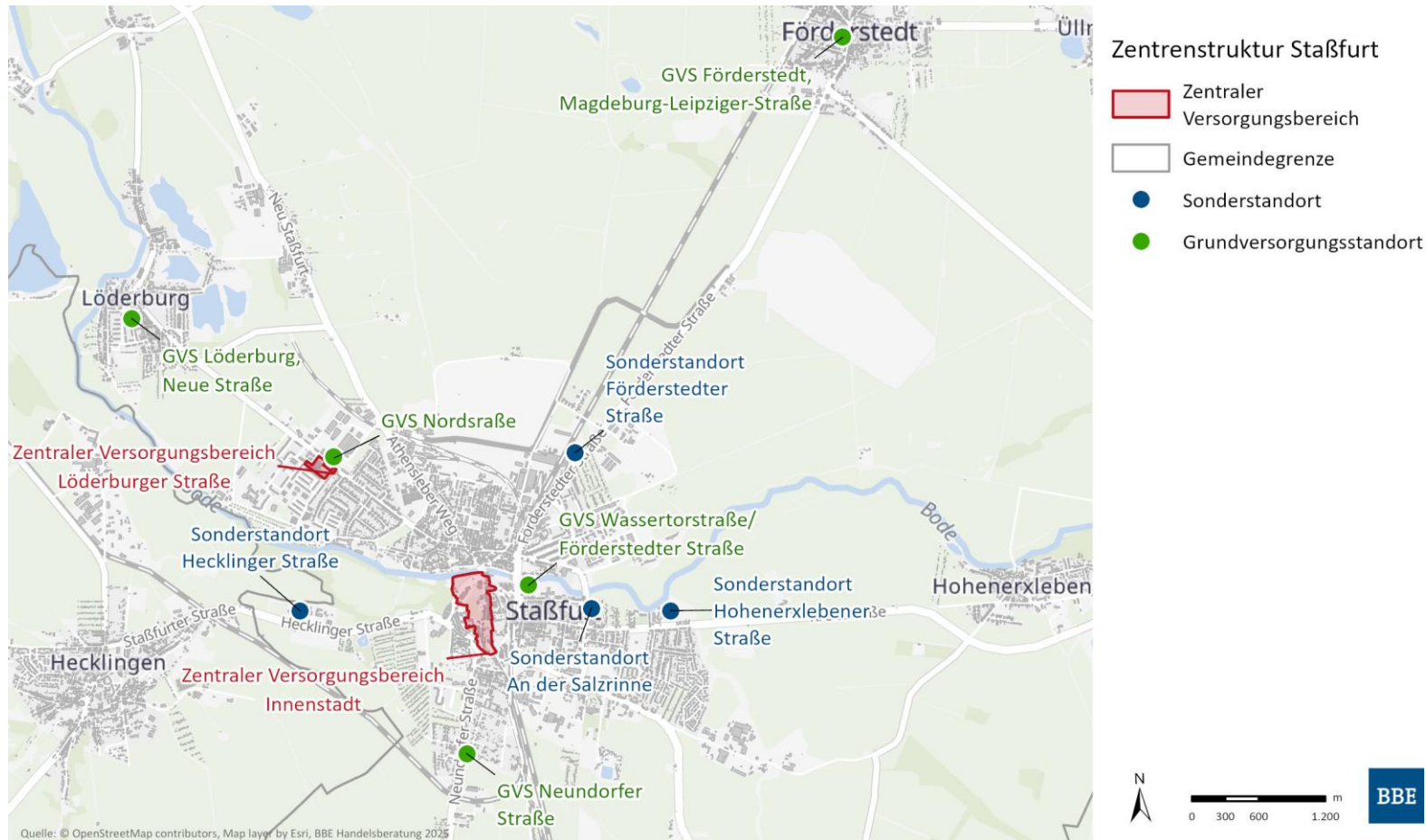
4) BBE!CIMA!MB-Research Einzelhandelskaufkraft und Einzelhandelszentralität

- 1** Zum 31.12.2024 verfügt Staßfurt über einen Bevölkerungsstand von 23.181 Personen. Die Stadt weist in den letzten Jahren einen Rückgang der Bevölkerung auf (-13,5% in 10 Jahren), welcher den Bevölkerungsrückgang des Salzlandkreises von 8,1% bei weitem übersteigt.
- 2** Auch bis zum Jahr 2030 ist gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang auf 21.906 Personen (-5,5%) zu rechnen.
- 3** Die Stadt Staßfurt verzeichnet ein negatives Pendlersaldo von -1.027. Insbesondere nach Magdeburg, Aschersleben und Bernburg (Saale) pendeln Menschen aus.<sup>1)</sup>
- 4** Das Kaufkraftniveau liegt mit 87,2 unter dem Niveau des Landkreises (89,8) und des Landes Sachsen-Anhalt (92,2).
- 5** Die Einzelhandelszentralität von 105,1 verdeutlicht, dass die Stadt Staßfurt der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht wird und Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert.

<sup>1)</sup> Statistische Ämter der Länder, Deutschland, Pendleratlas (2024).

# Projektstandort befindet sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

## Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Staßfurt aus dem Jahr 2015 (Überarbeitung 2018)

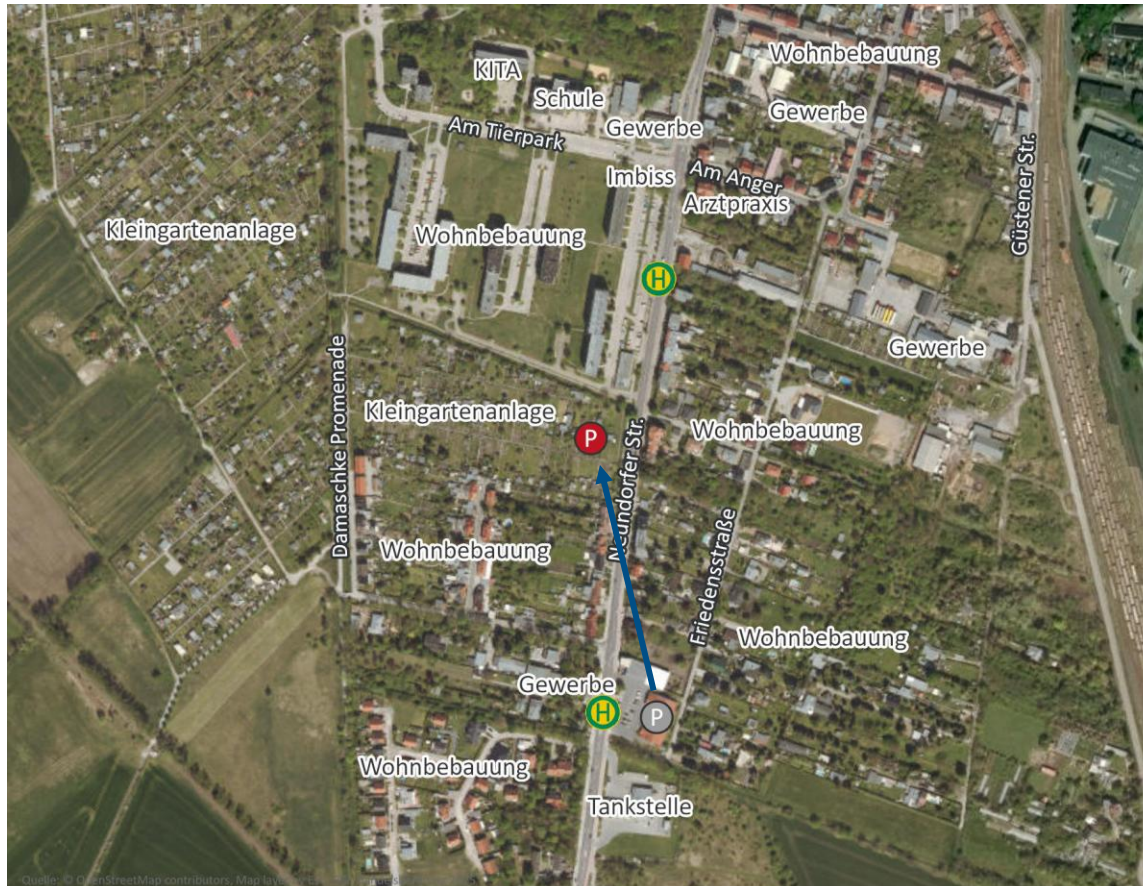


Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Staßfurt (2018)

- Die Stadt Staßfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2018, welches die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und die zentralen Versorgungsbereiche definiert.
- Die zentralen Versorgungsbereiche sind hierarchisch gegliedert. Dem Innenstadtzentrum ordnet sich das Nahversorgungszentrum Löderburger Straße unter. Diese werden durch vier Grundversorgungsstandorte sowie vier Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel ergänzt.
- Der Netto-Bestandsmarkt liegt innerhalb der Standortstruktur und wird als Grundversorgungsstandort Neundorfer Straße ausgewiesen. Der Planstandort befindet sich nördlich des Bestandsmarktes außerhalb der abgebildeten Zentrenstruktur, erfüllt jedoch weiterhin umfassende Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung.

# Gute verkehrliche Erreichbarkeit und differenzierte Nutzungen im Umfeld des Projektstandortes

## Mikrostandort an der Neundorfer Straße



### Mikrostandort

- P Projektstandort
- P Bestandsstandort

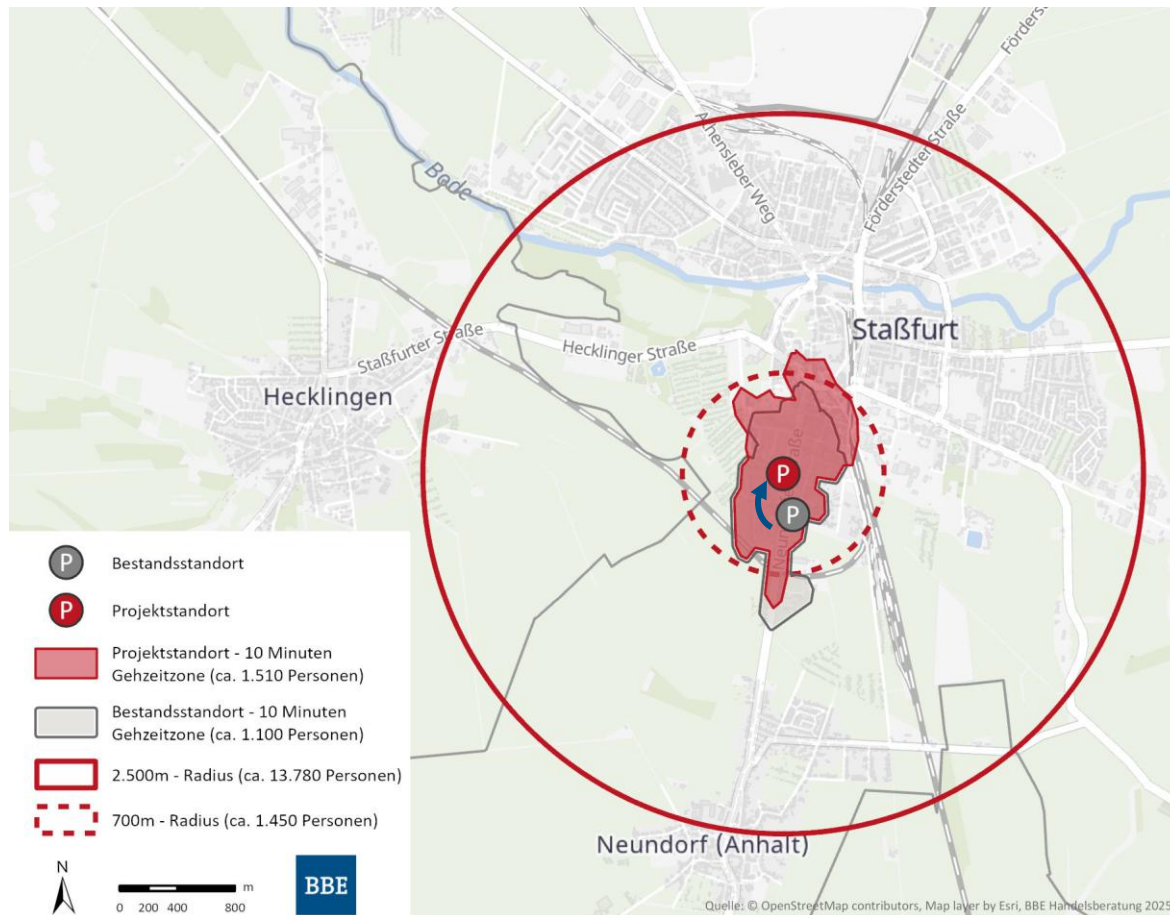
- Der Projektstandort befindet sich im Kreuzungsbereich Neundorfer Straße und Am Tierpark, ca. 300 m nördlich des bisherigen Netto-Bestandsstandortes.
- Das direkte Umfeld wird östlich und südlich von straßenbegleitenden Wohngebäuden geprägt, im weiteren südlichen Verlauf ist der Bestandsstandort in Wohn- und Gewerbenutzungen eingebunden. Im Westen grenzt bisher eine Kleingartenanlage an. Nördlich des Projektareals liegt mehrgeschossiger Wohnungsbau sowie eine Brachfläche ehemaliger Wohnblockbebauung, daran angrenzend eine Schule und eine Kita.
- Für die Areale der bisherigen Kleingartenanlage und der Brachfläche liegen Wohnbauprojekte für rd. 100 Wohngebäude vor, darunter Stadtvillen, Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. In diesem neuen Wohngebiet werden mindestens rd. 300 Einwohner leben.
- Die Zufahrt zum Areal erfolgt über die Straße Am Tierpark. Mit dem ÖPNV ist der Standort durch die Haltestellen Neundorfer Straße und Ritterflur erreichbar, welche in rd. 210 m bzw. 230 m Entfernung liegen.



0 40 80 160 m

# Gute verkehrliche Erreichbarkeit und hohe Nahversorgungsbedeutung im Umfeld

## Wohnortnahe Versorgungsfunktionen



- Die Karte links zeigt das fußläufige Umfeld (10 Gehminuten) des Projektstandorts im Kernstadtgebiet von Staßfurt. Im 700 m-Radius und in einer 10 min-Gehzeit können ca. 1.450 bzw. 1.500 Menschen den Projektstandort erreichen.<sup>1)</sup> Damit trägt der künftige Markt für wesentliche Bereiche der südwestlichen Staßfurter Kernstadt wohnungsnaher Versorgungsfunktionen.
- Aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstruktur der Stadt sind die Nahversorgungsfunktionen hinsichtlich der Erreichbarkeit umfassender zu beurteilen und auf eine wohnortnahe Versorgungsfunktion mit Entfernungen bis zu 2.500 m abzustellen.<sup>2)</sup> In diesem Bereich leben rd. 13.800 Personen.
- Den Bestandsstandort können hingegen nur rd. 1.100 Personen in einer Gehzeit von 10 Minuten erreichen.<sup>1)</sup> Mit der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes in eine moderne Immobilie in stadteinwärtiger Lage geht eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion einher, da das Bevölkerungspotenzial im fußläufigen Umfeld um künftig um mindestens 37% ansteigt, zzgl. der rd. 300 Einwohner im neuen Wohngebiet (vgl. S. 11).

<sup>1)</sup> GfK (2024): Einwohner auf Straßenabschnittsebene

<sup>2)</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz (2017)

# Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen

## Genehmigungsrechtliche Situation

- Für den Projektstandort soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“ aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.02.2025 vom Stadtrat der Stadt Staßfurt beschlossen und am 26.03.2025 bekanntgegeben. Das Einzelhandelsvorhaben unterliegt somit der planungsrechtlichen Beurteilung nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO.
- Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind 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, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt in diesem Sinne zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen jedoch beide Sachverhalte kumulativ auftreten:
  - Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zutrifft.<sup>1)</sup> Dies trifft auf den Netto-Markt mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.132 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei-Café) zu.
  - Die beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

<sup>1)</sup> BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation, Methodik und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
<b>3</b>	<b>Wettbewerbssituation</b>	<b>14</b>
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Bindungsquote	20
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	24
6	Umverteilungseffekte	28
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	34
8	Einordnung in die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt	40
9	Fazit	45

# Lebensmittelmärkte als wesentliche Wettbewerber

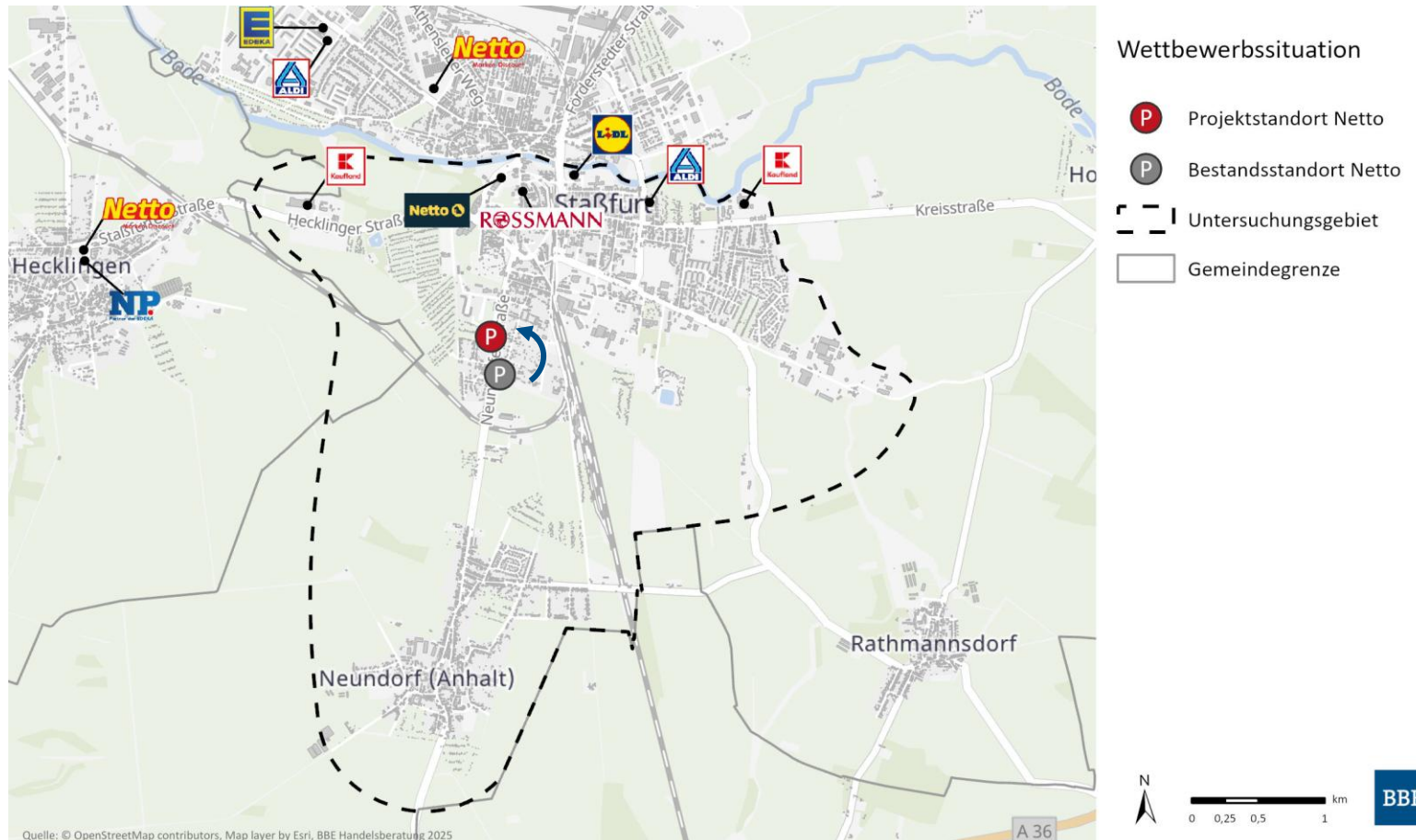
## Wettbewerbssituation



- Die Analyse der Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet bezieht sich auf 20 projektrelevante Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die aktuelle Erhebung dieses relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juli 2025.
- Zu den Wettbewerbern zählen somit die weiteren Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum. Insbesondere die nächstgelegenen Lebensmittel-discounter und die beiden Verbrauchermärkte von Kaufland weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehändler) stehen – aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundschaftsansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Fachgeschäfte in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

# Zentrales und südliches Kernstadtgebiet und der Staßfurter Ortsteil Neundorf bilden den Untersuchungsraum

## Wettbewerbssituation im Überblick



- Der wettbewerbsrelevante Untersuchungsraum erstreckt sich auf das zentrale und südliche Stadtgebiet und den peripheren Ortsteil Neundorf von Staßfurt. Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich dabei auf die strukturprägenden Anbieter von Lebensmitteln.
- Dabei ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt besonders zu berücksichtigen.
- Als Hauptwettbewerbsstandorte sind die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter in Staßfurt (NETTO, LIDL) sowie die weit ausstrahlenden Verbrauchermärkte (KAUFHAUS) einzustufen.
- Dagegen stehen die kleinteiligen Fachgeschäfte (u.a. Dorfläden in Neundorf) und die Lebensmittelhandwerksbetriebe im Einzugsgebiet kaum im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

# Projektstandort im Spannungsfeld weiterer Wettbewerbsstandorte und Nahversorger mit Ausrichtung auf das südliche Stadtgebiet

## Verkaufsfläche und Umsätze der aktuellen nahversorgungsrelevanten Wettbewerbsstandorte

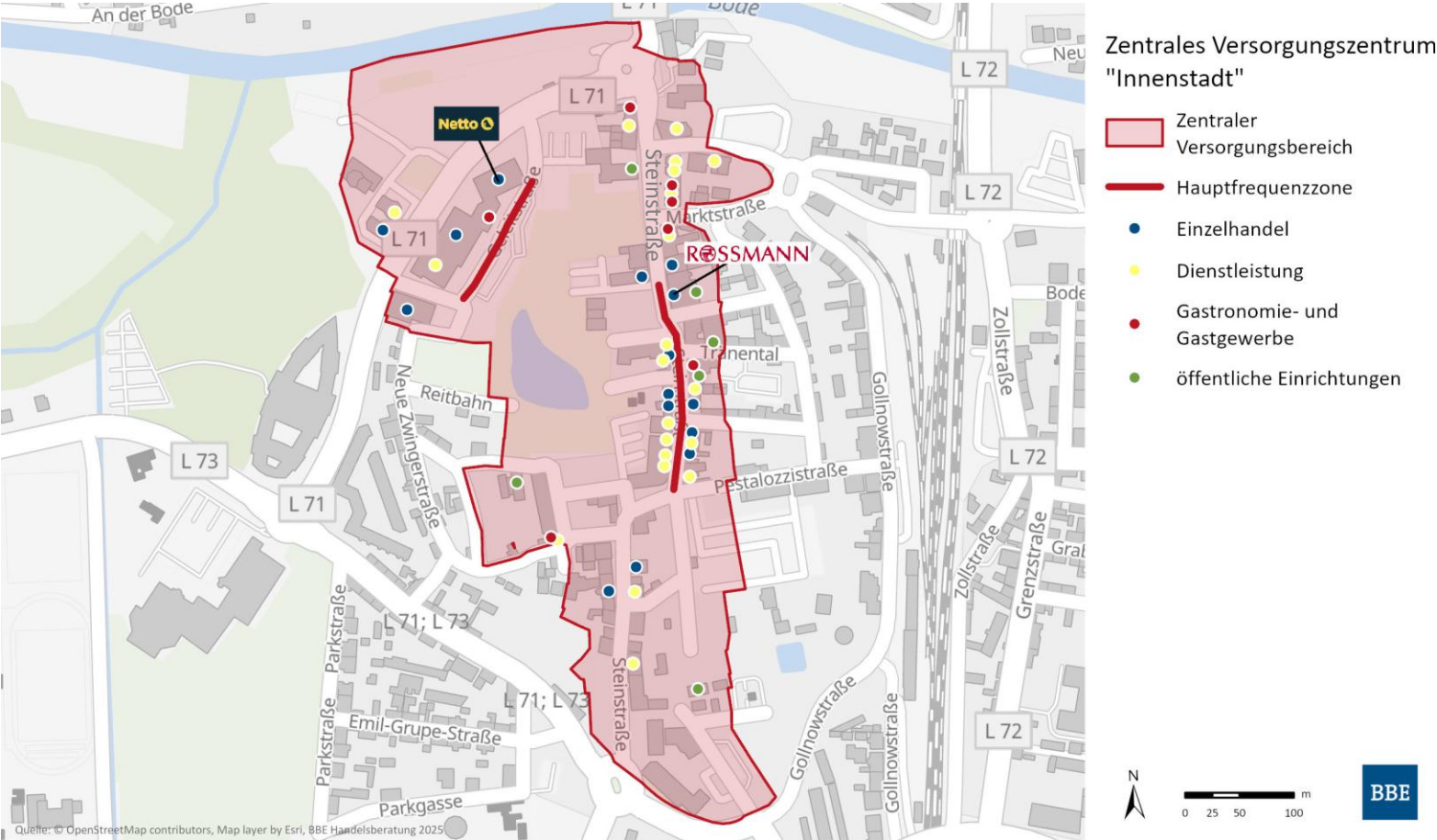
Standortstrukturen	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz gesamt in T€	Umsatz Food in T€	Umsatz Nonfood I in T€
Projektstandort, Netto Marken-Discount	780	4.110	3.560	260
ZVB Innenstadt, NETTO-Standort	880	4.760	4.260	320
ZVB Innenstadt, ROSSMANN	560	3.200	310	2.600
Grundversorgungsstandort Förderstedter Straße, Lidl	1.200	7.440	6.270	520
Sonderstandort An der Salzrinne, ALDI	790	4.710	4.000	300
Sonderstandort Hecklinger Straße, Kaufland-Standort	4.050	24.670	20.170	3.060
Sonderstandort Hohenerxlebener Straße, Kaufland-Standort	4.560	25.690	20.930	2.910
Sonstige	640	3.270	2.790	0
<b>Untersuchungsgebiet gesamt</b>	<b>13.460</b>	<b>77.850</b>	<b>62.290</b>	<b>9.970</b>

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Bei Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung und des Umsatzes zeigen sich zwei klare Versorgungsschwerpunkte, die Sonderstandorte Hecklinger Straße und Hohenerxlebener Straße (jeweils mit Kaufland) mit Verkaufsflächenanteilen von 30% bzw. 34% sowie Umsatzanteilen von jeweils 32% bzw. 33%.
- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nimmt angesichts eines betriebstypengleichen Magnetanbieters NETTO eine wettbewerbsrelevante Stellung ein.
- Der Netto-Projektstandort ordnet sich mit einem Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von 6% und 5% in die Versorgungsstrukturen ein.
- Als Hauptwettbewerber sind die Lebensmitteldiscounter südlich der Bode (u.a. Lidl) als systemgleiche Anbieter und die weit ausstrahlenden Verbrauchermärkte Kaufland zu bewerten.
- Mit den sonstigen Anbietern tritt das Planvorhaben nur untergeordnet in Wettbewerb, da es sich dabei vorwiegend um Betriebe des Lebensmittelhandwerks handelt.

# NETTO als Hauptwettbewerber im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

## Wettbewerbssituation – ZVB Innenstadt Staßfurt



### Städtebauliche Situation

Das Innenstadtzentrum befindet sich südlich der Bode und weist zwei Hauptfrequenzzonen aus. Die Hauptgeschäftslage erstreckt sich derzeit über den mittleren Bereich der Steinstraße, im Bereich zwischen dem Wächterplatz und der Pestalozzistraße bündeln sich Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie öffentliche Einrichtungen. Im nördlichen Bereich der Steinstraße erfolgt der Übergang von der Hauptgeschäftslage zum Bodepark, einer Handelsagglomeration. Der sog. Kaligarten mit Stadtsee bildet ein Bindeglied dieser beiden Geschäftslagen und ist zugleich der Ort des historischen Zentrums, welches als Senkungsgebiet in Folge des Kalibergbaus eine Umstrukturierung erfuhr.

### Einzelhandelsstruktur

Der im Bodepark gelegene NETTO-Markt bildet den nahversorgungsrelevanten Magnetanbieter des Zentrums, der durch einen integrierten Bäcker ergänzt wird. Weitere Anbieter des Bodeparks sind der Nonfood-Discounter Tedi und das Möbelgeschäft JYSK. Der ROSSMANN-Markt fungiert als einziger Drogeriemarkt der Stadt ebenso als Ankermieter. Der Einzelhandel in der Innenstadt ist größtenteils durch kleinformatige, meist inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt. Der Discounter NETTO ist aufgrund der Betriebsform und der Nähe zum Projektstandort (1,9 km) wettbewerbsrelevant.

### Wettbewerber:

- NETTO rd. 880 m<sup>2</sup> (inkl. Bäcker)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt (2018), S. 85 ff.

# Wettbewerbsrelevante Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

## Wettbewerbssituation durch die Lebensmittelmärkte im südlichen Stadtgebiet von Staßfurt



### Grundversorgungsstandort Förderstedter Straße

#### Lidl

- moderner großflächiger Discounter mit ca. 1.200m<sup>2</sup> VKF
- Entfernung von rd. 1,9 km zum Planstandort
- Ausrichtung auf die Stadtteile Leopoldshall und Staßfurt Mitte
- relevante Wettbewerbsbeziehungen durch sich überschneidende Einzugsgebiete und gleiche Zielgruppenansprache



### Sonderstandort An der Salzrinne

#### u.a. ALDI<sup>1)</sup>

- kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (rd. 790 m<sup>2</sup>) innerhalb eines Agglomerationsstandortes mit einem großflächigen Tedi-Markt
- rd. 2,3 km vom Projektstandort entfernt
- Ausrichtung auf das südöstliche Stadtgebiet
- Wettbewerbsverflechtungen als systemgleicher Anbieter



### Sonderstandort Hecklinger Straße

#### u.a. Kaufland

- Großer Supermarkt (rd. 3.900 m<sup>2</sup> VKF) innerhalb eines Agglomerationsstandortes (u.a. toom, Deichmann) am westlichen Stadtrand
- weitreichende regionale Ausstrahlung im Mittelbereich
- rd. 2,5 km vom Projektstandort entfernt
- angesichts der Flächendimensionierung und Ausstrahlung verfügt der Standort über ein regionales Einzugsgebiet und ist damit wettbewerbsrelevant



### Sonderstandort Hohenerxlebener Straße

#### u.a. Kaufland

- moderner Großer Supermarkt (rd. 4.400 m<sup>2</sup> VKF) in dezentraler Lage am östlichen Rand der Staßfurter Kernstadt
- Agglomerationsstandort mit Fressnapf und Takko
- rd. 3,1 km vom Planstandort entfernt
- gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- relevante Wettbewerbsbeziehungen aufgrund sich überschneidender Einzugsgebiete

<sup>1)</sup> Der ALDI-Markt An der Salzrinne strebt künftig eine Verlagerung und Erweiterung an.

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation, Methodik und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	14
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Bindungsquote</b>	<b>20</b>
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	24
6	Umverteilungseffekte	28
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	34
8	Einordnung in die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt	40
9	Fazit	45

# Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

## Einzugsgebiet des Netto-Planvorhabens

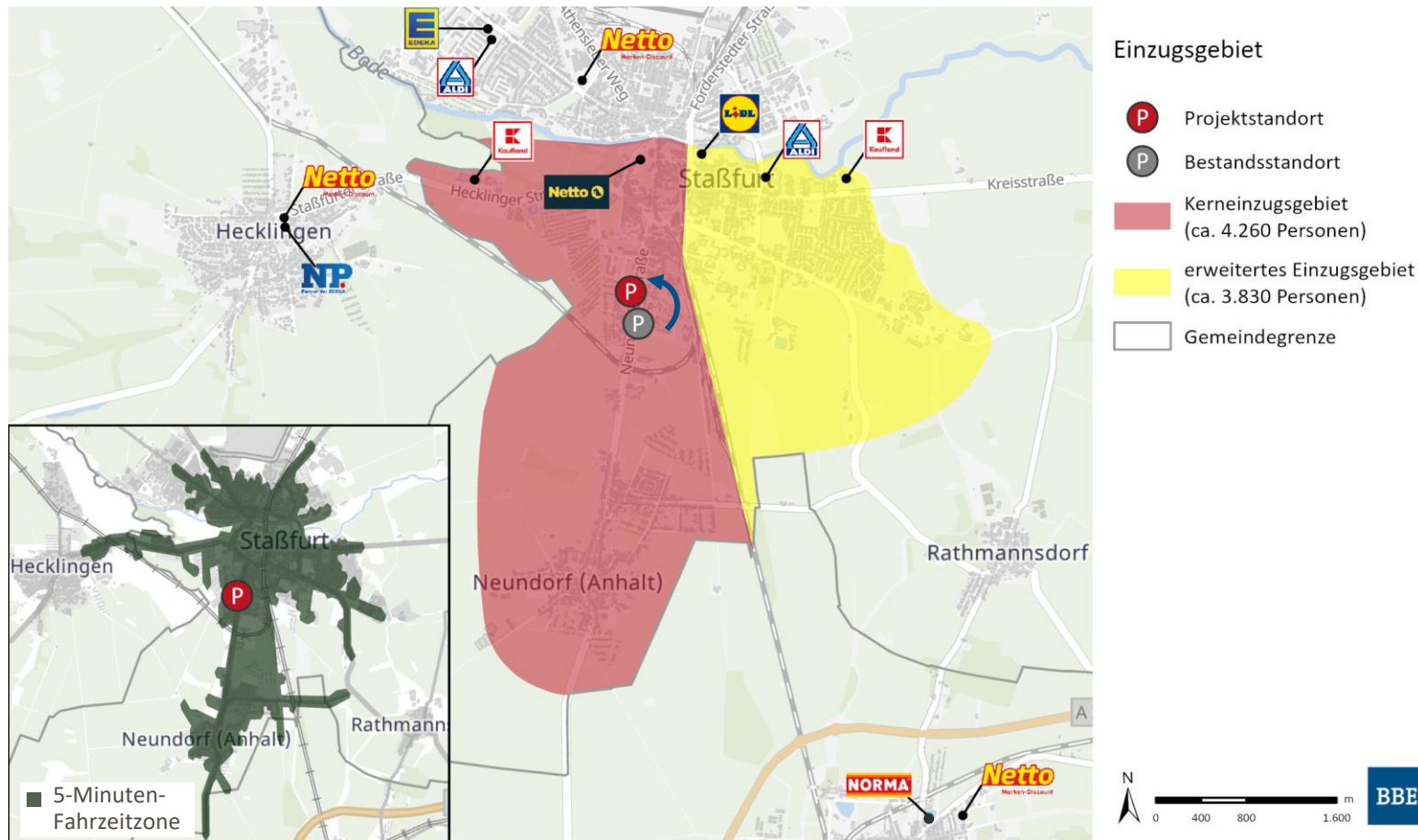
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbrauchenden überwiegend bzw. zu großen Teilen den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount aufsuchen werden. Es stellt damit den städtischen Teilraum dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

**Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:**

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der von Verbrauchenden in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

# Umliegende betreiberspezifische Wettbewerbsstandortgrenzen das Einzugsgebiet ein

## Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich für die Ausdehnung des Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar. Folglich orientiert sich das gesamte Einzugsgebiet an einer 5-Minuten-Fahrzeitzone.<sup>1)</sup> Im Norden wird dieses durch den Verlauf der Bode beschränkt, wodurch die Kundschaftsorientierung vorrangig aus dem zentralen und südlichen Stadtgebiet zu erwarten ist.
- Das **Kerneinzugsgebiet** (ca. 4.260 Menschen) umfasst die Staßfurter Stadtteile, Mitte, Tierpark, Teile von Staßfurt Süd und den südlichen Ortsteil Neundorf, auf deren Versorgung der neue Standort vorrangig abzielt. Richtung Osten wird dieses durch die Barrierewirkung der Bahntrasse begrenzt.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** (ca. 3.830 Menschen) umfasst die Stadtteile Leopoldshall, Ost und Teile von Staßfurt Süd. Die Zone weist bereits mit zwei Sonderstandorten und einem Grundversorgungstandort Versorgungsschwerpunkte auf, allerdings ist angesichts der Nähe und mit einer anteiligen betreiberspezifischen Kundschaftsbindung zu rechnen.

<sup>1)</sup> Vgl. Neumeier, Modellierung der Erreichbarkeit von Supermärkten und Discounter , 2014, S.50.

# Projektrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt rd. 25,4 Mio. €

## Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in den relevanten Kommunen verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Das relevante Kaufkraftniveau (Food & Nonfood I) liegt im Einzugsgebiet bei 90,4, somit 9,6 Indexpunkte unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.472 € für die Sortimente Food und Nonfood I im Bundesdurchschnitt, gewichtet mit der spezifischen Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet ergibt sich ein Ausgabebetrag von 3.137 €.
- Hieraus errechnet sich bei einer bestehenden Bevölkerungszahl von rd. 8.100 im Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von 25,4 Mio. €. Differenziert nach den Einzugsgebietszonen entfällt auf das Kerneinzugsgebiet ein Marktpotenzial von rd. 13,4 Mio. €, auf die Zonen des erweiterten Einzugsgebiets folglich ein Nachfrageanteil von rd. 12,0 Mio. €.

Sortimentgruppe	Deutschland pro Kopf 2024	sortimentspezifische Kaufkraft	Verbrauchs- ausgaben pro Kopf <sup>2)</sup>	Nachfrage- volumen Kern-EZG	Nachfrage- volumen erw. EZG	Nachfrage- volumen EZG gesamt
	in €	Index	in €	in T€	in T€	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel	2.999	91%	2.729	11.630	10.460	22.090
Drogerie	389	88%	341	1.450	1.310	2.760
Heimtierbedarf	84	80%	67	280	260	540
<b>nahversorgungsrelev. Potenzial</b>	<b>3.472</b>	<b>90,4%</b>	<b>3.137</b>	<b>13.360</b>	<b>12.030</b>	<b>25.390</b>
<b>Bevölkerung<sup>1)</sup></b>				<b>4.262</b>	<b>3.833</b>	<b>8.095</b>

Quellen: <sup>1)</sup> GfK: Einwohner auf Straßenabschnitte 2024, <sup>2)</sup> BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation, Methodik und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Bindungsquote	20
<b>5</b>	<b>Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens</b>	<b>24</b>
6	Umverteilungseffekte	28
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	34
8	Einordnung in die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt	40
9	Fazit	45

# Planvorhaben führt zur einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Nahversorgung in Staßfurt

## Umsatzleistung des Planvorhabens

- Die Abschätzung des durch das Planvorhaben zu erwartenden Mehr-Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Vorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Vorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - Der bestehende Netto-Markt erreicht bereits heute gute Bindungschancen für das zentrale und südliche Stadtgebiet südlich der Bode. Diese Versorgungsbedeutung spiegelt sich im Einzelhandelskonzept wider, in welchem der Bestandmarkt als Grundversorgungsstandort ausgewiesen wird. Mit dem in Nachbarschaft entstehenden neuen Wohngebiet nimmt diese Funktion weiter zu.
  - Durch den Ersatzneubau, die Verlagerung und die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes kann ein bereits etablierter Nahversorger in Staßfurt gesichert und gestärkt werden.
  - Künftig soll der Netto-Markt durch ein Bäckerei-Café ergänzt werden, wodurch sich die Attraktivität des Standortes deutlich erhöht.
- Die erwartete Umsatzsteigerung von Netto resultiert also aus dem attraktiveren, wohngebietsintegrierten Standort, dem moderneren Marktauftritt und der künftig größeren Verkaufsfläche.
- Der durchschnittliche Umsatz eines Netto-Marktes in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten ca. 4,3 Mio. €. Damit erreicht Netto bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 814 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 5.340 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>1)</sup>
- Unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind im Sinne eines **Worst Case-Ansatzes** die maximal erreichbaren Marktanteile und damit der erwartbare Maximalumsatz zu ermitteln.<sup>2)</sup>

Dabei ist eine – realitätsnahe – Betrachtung des Worst Cases, also des aus städtebaulicher Sicht unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles notwendig. Allerdings ist auch bei der Worst Case-Prognose ein realitätsnaher Maßstab anzulegen, „*der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt.*“<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025

<sup>2)</sup> Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.

<sup>3)</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, 4 CN 6.11

# Ein großer Teil des Umsatzes wird aus dem Kerneinzugsgebiet stammen

## Umsatzherkunft des erweiterten Netto Marken-Discount

	Kaufkraft- volumen Food & Nonfood I in T€	Marktanteil in %	Umsatz- erwartung gesamt in T€	Umsatzanteil in %
Kerneinzugsgebiet <sup>1)</sup>	13.370	25%	3.340	63,0%
erweitertes Einzugsgebiet	12.024	12%	1.440	27,2%
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>25.394</b>	<b>19%</b>	<b>4.780</b>	<b>90,2%</b>
Umsatzanteile aus Streuumsätzen Food & Nonfood I			150	2,8%
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt</b>			<b>4.930</b>	<b>93,0%</b>
Umsatzerwartung Nonfood II-Sortimente			370	7,0%
<b>Umsatzerwartung gesamt</b>			<b>5.300</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1)</sup> Kaufkraftvolumen und erwartete Marktabschöpfung im Kerneinzugsgebiet bauen auf den aktuellen Bevölkerungsdaten auf. Das in Nachbarschaft entstehende Wohngebiet mit voraussichtlich rd. 300 Einwohnern bleibt unberücksichtigt, hieraus wird jedoch ein zusätzliches Nachfragepotenzial von bis zu 950 T€ innerhalb der unmittelbaren Nahversorgungsfunktion des Projektstandortes erwachsen.

- Der erweiterte Netto-Markt (inkl. Bäckerei-Café) wird im Einzugsgebiet mit maximal 19% Marktanteil einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von bis zu 4,93 Mio. € erzielen.
- Im **Kerneinzugsgebiet**, welches dem südwestlichen Stadtgebiet entspricht, erzielt der Netto-Markt eine Kaufkraftbindung von maximal 25% bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das Planvorhaben erreicht somit im Kerneinzugsgebiet einen Umsatz von rd. 3,3 Mio. €, der damit knapp über zwei Drittel des nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatzes (rd. 4,93 Mio. €) entspricht. Mit dieser Marktstellung ordnet sich das Vorhaben aber weiterhin als ergänzender Nahversorger in die Bestandsstrukturen ein, mit einer Dominanz des Kaufland-Standortes Hecklinger Straße.
- Im **erweiterten Einzugsgebiet** nehmen die Marktanteile deutlich ab, da mit zwei Discountern und einem Verbrauchermarkt bereits starke Wettbewerbsstrukturen bestehen. Der Projektstandort an der Verkehrsachse Neundorfer Straße (L72) ist aus dieser Zone dennoch schnell zu erreichen und kann unter diesen Prämissen eine ergänzende Kundschaftsbindung von max. 12% erzielen.
- Streuumsätze** sind aufgrund der Lage an der L72 und dem nahegelegenen Tierpark nicht gänzlich auszuschließen, bleiben aber zweifellos auf sehr geringem Niveau und werden mit maximal 150 T€ bzw. einem Umsatzanteil von rd. 3% berücksichtigt.
- Zusammen mit Umsätzen aus Nonfood II-Sortimenten (370 T€) ergibt sich ein **Umsatz von 5,3 Mio. €**.

# Jährlicher Mehrumsatz nach BBE-Prognose rd. 1,2 Mio. €

## Umsatzleistung des Planvorhabens

- Die Umsatzprognose für den Netto-Ersatzneubau basiert auf der bestehenden Marktstellung, berücksichtigt die zunehmende Standortattraktivität und eine damit verbundene maximal erzielbare Kundschaftsbindung. Zugleich sind die maßgeblichen Wettbewerbsbeziehungen und eine erforderliche Umlenkung in der bisherigen Orientierung der Kundschaft eingeflossen, deren Folgewirkungen in den nachfolgenden Abschnitten hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen Einordnung zu bewerten sind.
- Im Vergleich zum bestehenden Standort wird sich die Verkaufsfläche um ca. 356 m<sup>2</sup> erhöhen. Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, geringes Kaufkraftniveau, begrenzte Bevölkerung im ländlich geprägten Einzugsgebiet, zukünftig überdurchschnittliche Verkaufsfläche des Betreibers) zeichnet sich nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität für die Firma Netto Marken-Discount ab.<sup>1)</sup>
- Für die aktuelle Flächenproduktivität errechnet sich ein durchschnittlicher Wert von ca. 5.300 € / m<sup>2</sup>. Mit dem neuen und erweiterten Lebensmittelmarkt steigt zwar spürbar der absolute Umsatz, die Flächenproduktivität vermindert sich aber selbst bei Umsatzerwartung im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ auf ca. 4.700 €/m<sup>2</sup>.
- Der prognostizierte Umsatz von 4,9 Mio. € für Netto liegt über dem durchschnittlichen Umsatz des Netto-Filialnetzes von 4,3 Mio. €<sup>2)</sup> und stellt auch in dieser Betrachtung ein Worst-Case-Szenario dar.
- Im Vergleich zum Bestand ergibt sich ein **Mehrumsatz von rd. 1,2 Mio. €**. Der Mehrumsatz resultiert aus einer modernen, neuen Immobilie an einem attraktiveren Standort. Die Kundschaftsherkunft wird sich wie beschrieben nur geringfügig verändern, der Mehrumsatz ist nur Ausdruck einer partiellen Umorientierung der Kundschaft im Nahversorgungsumfeld.

Vorhaben		Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
IST	Netto	776 m <sup>2</sup>	5.300 €/m <sup>2</sup>	4.100 T€
PLAN	Netto	1.051 m <sup>2</sup>	4.700 €/m <sup>2</sup>	4.900 T€
	Bäcker/Café	81 m <sup>2</sup>	5.000 €/m <sup>2</sup>	400 T€
<b>Standortentwicklung gesamt</b>		<b>+ 356 m<sup>2</sup></b>		<b>1.200 T€</b>

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognose; Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1)</sup> vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation, Methodik und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Bindungsquote	20
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	24
<b>6</b>	<b>Umverteilungseffekte</b>	<b>28</b>
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	34
8	Einordnung in die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt	40
9	Fazit	45

# Mehrumsatz als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

## Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant.
- Da im Bestand jedoch der Netto-Markt bereits langjährig in Staßfurt ansässig ist und Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung, ungeachtet der kleinräumigen Verlagerung, nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Erweiterung der Verkaufsfläche und der Attraktivitätssteigerung am neuen Standort ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits im Untersuchungsraum vorhanden ist.<sup>1)</sup>
- Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt<sup>2)</sup>. Dort heißt es wörtlich: *„Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“*
- Die Neuaufstellung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Modernisierung ergebenden Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

<sup>1)</sup> vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

<sup>2)</sup> vgl. BVerwG 4 B 3.09

# Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

## Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Wie bereits dargelegt, wird der erweiterte und verlagerte Netto-Markt einen Umsatz in Höhe von maximal 4,9 Mio. € erzielen, für die Bäckerei wird ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. € erwartet. Folglich resultieren rd. 1,2 Mio. € mehr Umsatz gegenüber dem Bestand. Dieser Mehrumsatz kann der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
  - Aktuelle Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
  - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnorten der Kundschaft im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbern,
  - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
  - Attraktivität des erweiterten und verlagerten Netto-Marktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Die Veränderungen in der Kundschaftsorientierung und die damit verbundene Umsatzzumverteilung stehen grundsätzlich nicht im Widerspruch zu erwünschten und zulässigen Wettbewerbseffekten. Erst wenn die ausgelösten Umverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

# Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

## Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die durch das Netto-Vorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die bisher als maßgebliche alternative Zielstandorte für Kundschaft aus dem betrachteten Einzugsgebiet fungierten. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Vorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen Lebensmittelmärkte anzusehen sind, im konkreten Fall also die naheliegenden Lebensmitteldiscounter Lidl und NETTO und die beiden weit ausstrahlenden Kaufland-Verbrauchermärkte in Staßfurt.
- Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittel-Fachgeschäfte und -handwerk) sowie spezialisierte Anbieter stehen dagegen aufgrund einer eingeschränkten Sortimentsüberschneidung und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt grundsätzlich die Stärke der Wettbewerbseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzumverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe.
- Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Attraktivität von Einzelhandels-einrichtungen aus Sicht der Konsumentinnen und Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.
- Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.
- Dies hat zur Folge, dass die Anbieterpräferenz im Lebensmittelhandel bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht. Im Umkehrschluss kann aber eine verbesserte verbraucher-nahe Versorgung zur spürbaren Verringerung weitreichender Kaufkraftabflüsse beitragen. Die Sicherung der Nahversorgung besitzt insbesondere in Gemeinden mit sinkendem Bevölkerungspotenzial eine hohe Bedeutung.

# Staußfurter Lebensmittelmärkte südlich der Bode als Hauptwettbewerber

## Modellrechnung zu den Umverteilungseffekten durch das Planvorhaben

Lage	Umsatz Food & Nonfood I	Umsatz- umverteilung Netto	
	in Mio. €	in %	in Mio. €
ZVB Innenstadt, NETTO-Standort	4,58	2,8%	0,13
ZVB Innenstadt, ROSSMANN	2,91	0,2%	*
Grundversorgungsstandort Lidl, Förderstedter Straße	6,79	2,5%	0,17
Sonderstandort An der Salzrinne, ALDI	4,30	2,0%	0,09
Sonderstandort Hecklinger Straße, Kaufland	23,23	1,5%	0,35
Sonderstandort Hohenerxebener Straße, Kaufland	23,84	1,0%	0,24
Sonstige	2,79	0,2%	*
<b>Umsatzumverteilung durch die Planvorhaben</b>			<b>1,00</b>
(zusätzliche) Streuumsätze			<b>0,15</b>
Mehrumsätze Nonfood II-Sortimente			<b>0,05</b>
Bestandsumsatz			<b>4,10</b>
<b>Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt</b>			<b>5,30</b>

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich  
 (\*) marginal < 50 T€

- Bei einem Mehrumsatz von lediglich 1,2 Mio. € verbleiben die Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet auf geringem Niveau, ursächlich durch die Verteilung auf leistungsfähige Wettbewerber.
- Fast 60% aller Umverteilungseffekte entfallen in Summe auf zwei dominante Wettbewerbsstandorte aus dem Einzugsgebiet.
- Zunächst ist auf die **Großbetriebsform Kaufland innerhalb des Sonderstandortes Hecklinger Straße** zu verweisen, welcher als Großer Supermarkt eine gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung über das betrachtete Einzugsgebiet hinaus erzielt. Der neue Netto-Markt verbessert seine Marktstellung im südwestlichen Stadtgebiet zu Lasten von Kaufland. Unter Berücksichtigung der bestehenden Zielgruppenorientierung wird mit einer Umverteilungsquote von 1,5% gegenüber dem Großen Supermarkt gerechnet. Bei einem Umsatzverlust von 0,35 Mio. € ergibt sich im Worst-Case-Szenario der höchste absolute Wettbewerbseffekt, angesichts einer hohen Umsatzbindung des Kaufland-Marktes sind jedoch keine existenziellen Auswirkungen zu erwarten.

# Standortspezifische Umverteilungen verbleiben auf geringem Niveau

## Umverteilungseffekte durch das Netto-Planvorhaben

- Für den **Verbrauchermarkt Kaufland am Sonderstandort Hohenerxlebener Straße** werden als zweiten maßgeblichen Wettbewerbsstandort innerhalb des Einzugsgebietes Wettbewerbseffekte von 1,0% prognostiziert, dies entspricht einem Umsatzrückgang von 0,24 Mio. €. Ursächlich hierfür ist die regionale Ausstrahlung des Verbrauchermarktes und die damit verbundene Überschneidung der Einzugsgebiete. Existentiellen Folgewirkungen sind infolge der hohen Umsatzbindung des Marktes dementsprechend auszuschließen.
- Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** bestehen zu dem systemgleichen Lebensmitteldiscounter NETTO im Bodepark (ca. 1,9 km Entfernung) mit einer vergleichbaren Zielgruppenorientierung die stärksten Umverteilungseffekte von 2,8%, woraus sich ein Umsatzrückgang von rd. 130 T€ ergibt. Der NETTO-Markt ist vorrangig auf das Zentrum bzw. Staßfurt Mitte ausgerichtet und erweist sich infolge der bestehenden Kopplungseffekte mit den weiteren Magnetanbietern des Bodeparks (u.a. JYSK, Tedi) als resilient.
- Der **Grundversorgungsstandort Förderstedter Straße** weist mit einem modernen, großflächigen Lidl-Markt durch die bestehende Betriebstypenübereinstimmung vergleichbare Wettbewerbseffekte mit einer Umverteilungsquote von 2,5% und einem Umsatzrückgang von 170 T€ aus. Die unmittelbare Grundversorgungsfunktion bleibt für den leistungsstarken Markt dabei jedoch gänzlich unberührt.
- Die Umverteilungseffekte gegenüber dem 2,3 km entfernten **ALDI-Markt am Sonderstandort An der Salzrinne** verbleiben mit einer maximalen Umverteilungsquoten von 2% und einem Umsatzrückgang von 90 T€ auf geringem Niveau.
- Der Drogeriemarkt **ROSSMANN im Innenstadtzentrum** und **die sonstigen Anbieter** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten stehen aufgrund einer spezialisierten Angebotsausrichtung nur geringfügig im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Die Wettbewerbseffekte liegen dementsprechend unterhalb der Schwelle der Spürbarkeit.
- **Streuumsätze**, insbesondere aufgrund der Nähe zum Tierpark Staßfurt und der Lage an der Verkehrsachse L72, erschließt bereits der Bestandsstandort, sie sind nur geringfügig steigerungsfähig. Zusätzliche Streuumsätze sind somit in der Modellrechnung nur auf geringem Niveau von maximal 150 T€ ausgewiesen.
- Bei **Nonfood II-Sortimenten** wird ein Mehrumsatz von 50 T€ ausgewiesen. Dieser verteilt sich jedoch auf eine große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modelltheoretisch nicht nachvollziehbar ist.

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation, Methodik und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Bindungsquote	20
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	24
6	Umverteilungseffekte	28
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung</b>	<b>34</b>
8	Einordnung in die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt	40
9	Fazit	45

# Netto-Vorhaben etabliert deutlich besseren Nahversorgungsstandort

## Städtebauliche Bewertung I – Modernisierung eines Lebensmittelmarktes für das südliche Stadtgebiet von Staßfurt

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden und die wohnungsnaher Versorgung gefährdet wird. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter sind die Ergebnisse wie folgt zu beschreiben:

### Projektvorhaben entspricht der Modernisierung und Attraktivitätssteigerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes

- Der Netto-Markt ist bereits langjährig in Staßfurt angesiedelt und ist wichtiger Bestandteil der Angebotsstruktur. Die geplante Verkaufsflächen-erweiterung auf insgesamt ca. 1.132 m<sup>2</sup> und die damit verbundene Modernisierung des Marktes sind als derzeit branchentypische Entwicklung und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu bewerten.
- Am Bestandsstandort bestehen für den Netto-Markt ohne Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten langfristig kaum Perspektiven. Mit der Verlagerung und Erweiterung wird ein wichtiger Nahversorgungsbetrieb für das südwestliche Stadtgebiet nachhaltig gesichert und gestärkt.

### Verlagerung führt zu Aufwertung des Nahversorgungsnetzes

- Mit der Verlagerung des Netto-Marktes 300 m stadteinwärts rückt der Markt näher in das Kernstadtgebiet vor. Eine Anbindung ohne Pkw ist fußläufig sowie durch zwei nahegelegene Bushaltestellen möglich.
- Die Mantelbevölkerung im direkten, 10-minütigen Umfeld des Netto-Markts erhöht sich deutlich von rd. 1.100 auf ca. 1.500 Menschen um 37%.
- Zusätzliche Nahversorgungsfunktionen erwachsen aus dem neuen benachbarten Wohngebiet mit rd. 100 Wohngebäuden und ca. 300 Einwohnern.

### Planvorhaben ist primär auf die Nahversorgung im zentralen und südlichen Stadtgebiet abgestimmt

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens fokussiert sich auf das zentrale und südliche Stadtgebiet von Staßfurt, einschließlich dem peripheren Ortsteil Neundorf ohne eigene Versorgungsstrukturen. Aufgrund der geringen Entfernung ist eine Ausstrahlung auch in Richtung der Stadtteile Ost und Leopoldshall gegeben. Im gesamten Einzugsbereich ist der Netto-Markt der einzige Standort dieses Betreibers.
- Das Angebotskonzept von Netto konzentriert sich fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Food- und Nonfood II-Waren entfallen mehr als 90% der Verkaufsfläche. Damit fügt sich das Vorhaben in die ergänzende Nahversorgungsfunktion ein.
- Durch die zunehmende Integration resultiert ein bereits benannter höherer Anteil der fußläufigen Kundschaft.

# Vorhaben hat keine städtebaulich-relevanten Folgewirkungen für die Nahversorgungsstrukturen in Staßfurt

## Städtebauliche Bewertung II – keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

### Projektvorhaben führt zu einer Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Staßfurt und induziert Wettbewerbseffekte ohne städtebauliche Relevanz

- Zu den potenziellen städtebaulichen Auswirkungen zählt weiterhin die Gefährdung einer verbrauchernahen Grundversorgung. Eine derartige Gefährdung kann ausgeschlossen werden, wenn ein Planvorhaben in städtebaulich integrierter Lage selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.<sup>1)</sup> Hierfür spricht eindeutig die künftig bessere wohnungsnaher Versorgung im fußläufigen Standortumfeld.
- Der Umsatz am Bestandsstandort trägt bereits rd. 77% zum prognostizierten Planumsatz bei, da der Netto-Markt schon im Ist-Zustand über eine starke Kundschaftsbindung, insbesondere im südwestlichen Stadtgebiet, verfügt.
- Mit der Realisierung des Planvorhabens sind gemäß dem „Worst-Case-Szenario“ der Modellrechnung Umverteilungseffekte von insgesamt maximal 1,0 Mio. € verbunden. Daraus resultieren Wettbewerbseffekte in den Bestandsstrukturen, die stets auf städtebaulich verträglichem Niveau verbleiben. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht abzuleiten.
- Die Umverteilungen gegenüber den umliegenden Wettbewerbern verbleiben auf geringem Niveau. Die höchsten Umverteilungsquoten von lediglich maximal 2,8% beziehen sich auf die umliegenden Standorte der Lebensmitteldiscounter, wo keine existenziellen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Auf den Sonderstandort Hecklinger Straße am südwestlichen Stadtrand entfällt mit Kaufland als dominanten Wettbewerbsstandort der höchste absolute Umsatzrückgang mit 0,35 Mio. € bei einer Umverteilungsquote von 1,5%. Städtebaulich relevante Konsequenzen sind aus diesen geringfügigen Umsatzauswirkungen für den wettbewerbsfähigen Standort demnach auszuschließen.
- Zum abgegrenzten Einzugsgebiet des Projektstandortes gehört weiterhin der Ortsteil Neundorf. In diesen gibt es bis auf einen Lebensmittelhandwerksbetrieb und einen Dorfladen kein Nahversorgungsangebot. Entsprechend kann die dortige Bevölkerung von einem verbesserten Angebot eines Lebensmittelmarktes im Süden von Staßfurt profitieren. Schädliche Auswirkungen auf die dortigen Betriebe sind aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Anbieter auszuschließen.

<sup>1)</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. 09.2017.

# Nachnutzung des Bestandsstandorts durch einen neuen Lebensmittelmarkt wird als unwirtschaftlich bewertet

## Städtebauliche Bewertung III – Nachnutzung des Bestandsstandorts

### Städtebaulich problematische Nachnutzungen des Bestandsstandortes durch Wiederbelegung mit einem Lebensmittelmarkt

- Die Nachbelegung der Netto-Filiale durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist prinzipiell baurechtlich möglich, da die ausgesprochene Baugenehmigung mit der avisierten Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird. Die Baugenehmigung bleibt durch den Vorgang unangetastet. Der Eigentümer kann einen neuen Mieter aus dem Lebensmittelhandel akquirieren, sofern sich ein anderer Betreiber in die Baugenehmigung einpasst, ist die Wiederaufnahme eines entsprechenden Marktes i.d.R. möglich.
  - Folgende Aspekte sprechen jedoch gegen eine Nachbelegung des Bestandsstandortes durch einen neuen Lebensmittelmarkt:
    - Vor dem Hintergrund der Verlagerung und Erweiterung eines künftig modernen, leistungsstarken Netto-Marktes in einer Entfernung von ca. 300 m zum Bestandsstandort ist der Betrieb eines weiteren Discountmarktes in unmittelbarer Nachbarschaft nur schwer möglich.
    - Der Netto-Bestandsstandort weist in seiner derzeitigen Struktur Wettbewerbsnachteile hinsichtlich der Flächendimensionierung und der fußläufigen Erreichbarkeit auf (siehe S. 12). Die veraltete Bestandsimmobilie mit lediglich knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt angesichts des begrenzten Flächenpotenzials über keine Erweiterungsmöglichkeiten.
    - Innerhalb der dargelegten Wettbewerbssituation, geprägt durch eine hohe Discounterdichte sowie zwei dominanten Kaufland-Märkten, nimmt der Bestandsstandort in der Perspektive die mit Abstand schwächste Wettbewerbsposition ein. Das Bevölkerungspotenzial im Umfeld ist schwächer ausgeprägt als an den Wettbewerbsstandorten und ergänzende Anbieter, welche den Standort stärken, existieren nicht.
    - Eine Nachnutzung des Netto-Standortes durch einen Supermarkt ist grundsätzlich nicht möglich, da die Marktzutrittsgröße für diese Konzepte bei minimal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt. Die Nutzung der Bestandsimmobilie durch einen Vollsortimentsmarkt ist auf Grund der begrenzten Verkaufsfläche auszuschließen.
    - Netto hat naturgemäß kein Interesse, in direkter Nachbarschaft einen vergleichbaren Discountmarkt zu etablieren. Daher wird von Netto keine Untervermietung an einen Lebensmittelmarkt erfolgen.
    - Für eine zeitgemäße Aufrüstung der Immobilie wären zudem erhebliche Investitionen notwendig, die es zu berücksichtigen gilt.
- Eine Nachnutzung des Bestandsstandortes mit einem neuen Lebensmittelmarkt geht folglich mit deutlichen Umsatzeinbußen einher, da ein wirtschaftlich tragfähiger Weiterbetrieb faktisch nicht möglich ist.

# Prüfung einer Neubelegung mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel

## Städtebauliche Bewertung IV – Nachnutzung des Bestandsstandorts

### Städtebaulich verträgliche Nachnutzungen der Bestandsimmobilie mit hauptsächlich nicht-zentrenrelevantem Sortiment

- Für den Bestandsstandort ist eine gute Standortqualität zu konstatieren. Somit wäre die Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch eine andere Handelsbranche wahrscheinlich. Leergezogene Lebensmittelmärkte werden oftmals von Fachmarktkonzepten im Discountbereich nachgenutzt. Meist erfolgt dies aus den Branchen Bau-/ Gartenmarkt-artikel, Möbel, Fahrrad, Tiernahrung/Zoobedarf und sog. Multisortimentsmärkte, welche vorwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente aufweisen.
- Eine Neubelegung der Immobilien durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wird als städtebaulich verträgliche Nachnutzung bewertet. Dabei ist der Grundsatz 5 des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen. Dementsprechend sind nur nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, welche ein zentrenrelevantes Randsortiment von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche aufweisen, zulässig.<sup>1)</sup>
- **Bau- und Gartenmärkte** können aufgrund ihres nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiments außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Derzeit befinden sich die größten Baumärkte mit toom im Westen und mit HELLWEG im Nordosten der Stadt. Angesichts der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche des Bestandsmarktes ist die Nachnutzung durch einen Sonderpreis Baumarkt denkbar, da dieser häufig ehemalige Handelsimmobilien nachbesetzt und derzeit deutschlandweit expandiert.<sup>2)</sup>
- Aufgrund der verfügbaren Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup> sind weiterhin **kleinflächige Möbelspezialisten**, z. B. ein Küchenstudio, Matratzengeschäft, vorstellbar. In der Warengruppe Möbel sind Potenziale vorhanden, da in Staßfurt nur zwei Anbieter existieren (JYSK und ein REPO-Markt).
- Gemäß der Staßfurter Sortimentsliste zählen auch Fahrräder zum nicht-zentren-relevanten Sortiment. Dementsprechend ist die Nachnutzung als **Fahrradfachmarkt** möglich, da nur zwei kleinflächige Anbieter nördlich der Bode ansässig sind.
- Denkbar ist ebenso ein **Multisortiments- bzw. Sonderpostenmarkt**. Dieser verfügt über eine große Sortimentsbreite, hat aber in den jeweiligen Sortimenten nur eine begrenzte Produktzahl im Discountbereich. Hierbei ist zu beachten, dass die zentrenrelevanten Randsortimente nur 10% der Verkaufsfläche betragen dürfen.
- Ein **Heimtierfachmarkt** würde sich hinsichtlich der Standortfunktion theoretisch einfügen. Gegenwärtig befindet sich bereits ein Heimtierfachmarkt Fressnapf am Sonderstandort Hohenerxlebener Straße. Die Potenziale im Einzugs- und Stadtgebiet reichen jedoch nicht aus, um einen weiteren Markt auf einer Größe von knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu etablieren. (vgl. S. 23)

<sup>1)</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Staßfurt (2018), S. 115-116

<sup>2)</sup> Sonderpreis Baumärkte benötigen eine Verkaufsfläche von 650 bis 1.000 m<sup>2</sup> und siedeln vorzugsweise an Ausfallstraßen in Städten ab 5.000 Einwohnern an. (vgl. <https://www.sonderpreis-baumarkt.com/expansion/>)

# Nachnutzungen der Netto-Bestandsimmobilie durch einzelhandelsfremde Nutzungen

## Städtebauliche Bewertung V – Nachnutzung des Bestandsstandorts

### Städtebaulich verträgliche Nachnutzungen der Bestandsimmobilie

- Des Weiteren ist eine Nutzung leergezogener Lebensmittelmärkte auch durch einzelhandelsfremdes Gewerbe denkbar. Eine einzelhandelsferne Nachnutzung dieser Handelsimmobilien ist aufgrund der großzügig zugeschnittenen Flächen mit weitem Stützenraster, der guten Anlieferungs- und Zufahrtsmöglichkeiten und des bestehenden Parkplatzangebotes problemlos möglich.
- Diese Standortgegebenheiten sind ebenfalls am Netto-Bestandsstandort Neundorfer Straße 35 in Staßfurt vorzufinden. Demnach kommt auch eine Nachnutzung mit einzelhandelsfremdem Gewerbe in Frage.
- Laut Aussagen der Stadtverwaltung Staßfurt steht für die Neubelegung des Bestandsstandortes eine einzelhandelsfremde Nutzung, die sich in die standortseitigen Gegebenheiten einfügt, zur Option.
- Um die Nachbelegung des Netto-Bestandsstandortes im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern, ist eine Überplanung der Liegenschaft zu erwägen. Dabei kann u.a. die Sortimentszulässigkeit für diesen Standort geregelt werden.

Für den Netto-Bestandsstandort an der Neundorfer Straße 35 ist angesichts der vorliegenden Standortqualität eine Nachnutzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, wie einem Sonderpreisbaumarkt oder einen Fahrradfachmarkt, als auch durch einzelhandelsfremdes Gewerbe denkbar. Zugleich sind diese Nachnutzungen städtebaulich verträglich und induzieren keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Staßfurt.

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Ausgangssituation, Methodik und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Bindungsquote	20
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	24
6	Umverteilungseffekte	28
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	34
<b>8</b>	<b>Einordnung in die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt</b>	<b>40</b>
9	Fazit	45

# Relevante Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010)<sup>1)</sup>

## Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung



### Ziel 46: Konzentrationsgebot

- „Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.“<sup>1)</sup>



### Ziel 47: Kongruenzgebot

- „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“<sup>2)</sup>



### Ziel 48: Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot

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

<sup>1)</sup> Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen.

<sup>2)</sup> Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010): S. 31 ff

# Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) überein

## Kompatibilitätsprüfung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung



### Ziel 46: Konzentrationsgebot

- Gemäß des aktuell gültigen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2010 ist die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum ausgewiesen (siehe Z 37), das Ziel 46 wird somit eingehalten.



### Ziel 47: Kongruenzgebot

- Das Einzugsgebiet umfasst ausschließlich das zentrale und südliche Stadtgebiet von Staßfurt mit dem Ortsteil Neundorf und geht nicht über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums hinaus. Demnach bleibt das Kongruenzgebot des Zieles 47 im Planvorhaben gewahrt.



### Ziel 48: Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot

- Wie angesprochen, überschreitet das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums nicht.
- Der Standort liegt im südwestlichen Kernstadtgebiet der Stadt Staßfurt in integrierter Lage. Fußläufig ist der Netto-Markt nahezu aus dem gesamten Siedlungsgebiet der Stadtteile Staßfurt Tierpark und Teile von Staßfurt Süd zu erreichen, sodass der Projektstandort idealtypisch integriert ist. Infolge der stadteinwärtigen Verlagerung können bereits gegenwärtig 400 Personen zusätzlich den Projektstrandort zu Fuß erreichen. Darüber hinaus entsteht ein neues Wohngebiet in direkter Nachbarschaft.
- Die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung auch in anderen Kommunen konnte ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben zum Ausbau der nahversorgungsrelevanten Versorgungsfunktion von Staßfurt bei und qualifiziert die Nahversorgung.
- Der Standort ist über Geh- und Radwege an den umliegenden Straßen und zwei Bushaltestelle direkt in einer Entfernung von max. 250 m auch ohne Pkw erreichbar.
- Durch die Verlagerung des Marktes um 300 m ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten.

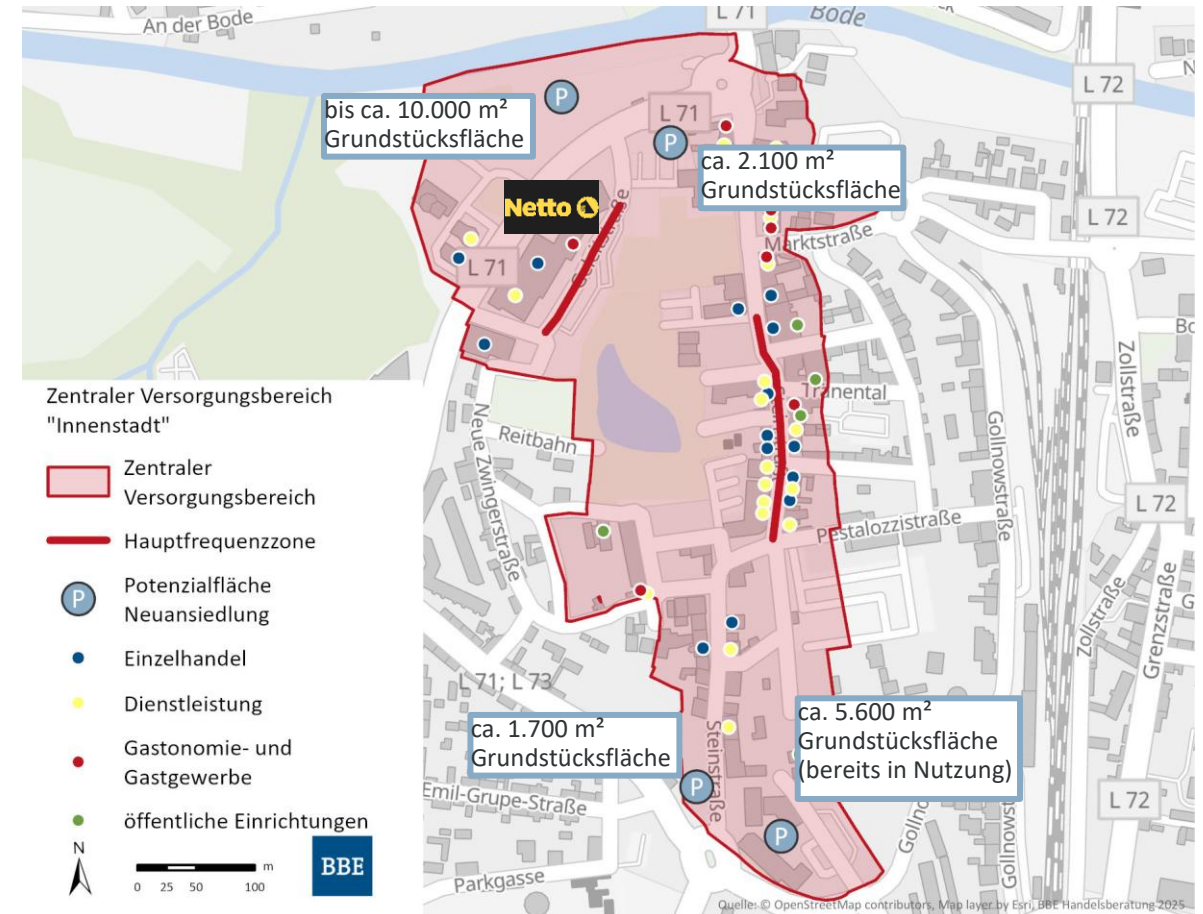
# Projektrelevante Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Staßfurt

## Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Staßfurt I

Hinsichtlich der Weiterentwicklung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben wurden im Einzelhandelskonzept folgende projektrelevante Grundsätze und Zielsetzungen definiert:

- **Grundsatz 3:** „*Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel primär in die zentralen Versorgungsbereiche sowie nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung an städtebaulich integrierte Standorte (Grundversorgungsstandorte)*“<sup>1)</sup>
- „*Um die Nahversorgung mit Lebensmitteln bzw. ergänzend mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (im Randsortiment) möglichst engmaschig und auch für nicht-mobile Bevölkerungsteile fußläufig zu gestalten, ist nachgeordnet zu den zentralen Versorgungsbereichen die Ansiedlung von Betrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel an städtebaulich integrierten Standorten möglich. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können ausnahmsweise Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt werden, wenn für diese Anbieter nachweislich im zentralen Versorgungsbereich keine Flächenkapazitäten bestehen oder hier bereits ein Angebot in Bezug auf den geplanten Betriebstyp vorhanden ist.*“

<sup>1)</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt, S. 114



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt, S. 86; eigene Berechnung/Messung der Quadratmeterangaben der Grundstücksflächen (Google Maps)

# Planvorhaben ist mit dem Einzelhandelskonzept kompatibel

## Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Staßfurt II

- Wie aus der vorstehenden Karte ersichtlich wird, sind drei der vier im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Potenzialflächen hinsichtlich der Flächendimensionierung zu klein für das Netto-Vorhaben mit einer geplanten Grundstücksfläche von 6.500 m<sup>2</sup> (vgl. Lageplan, S. 5). Zwischenzeitlich wurde die südliche Potenzialfläche am Luisenplatz bereits belegt und wird u.a. durch die Lebenshilfe Bördeland und ein Café bespielt. Die hinsichtlich der Flächendimensionierung geeignete Potenzialfläche am Neumarkt wurde im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und steht dementsprechend nicht für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung. Folglich besteht keine Möglichkeit das Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt umzusetzen.
- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist zudem mit dem Lebensmitteldiscounter NETTO bereits ein Anbieter des geplanten Betriebstypen vorhanden, wodurch die Prämissen der Ausnahmeregelung zur Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfüllt werden.
- *„Die Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels ist ausschließlich auf städtebaulich integrierte Standorte in Staßfurt zu begrenzen. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteln müssen diese Vorhaben überwiegend der Grundversorgung dienen und eine standortgerechte Dimensionierung besitzen. Der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente i.S.d. „Staßfurter Liste“) darf dabei nicht über 10 % liegen und muss dem Hauptsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet sein. Grundsätzlich muss ein Ansiedlungsvorhaben auch den im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt formulierten Zielen (u.a. Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) entsprechen.“<sup>1)</sup>*
- Das Netto-Vorhaben liegt in städtebaulich integrierter Lage und dient vorrangig der Grundversorgung mit einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10% zentrenrelevanter Sortimente (Randsortimente). (vgl. Projektplanung, S. 5)
- Das Vorhaben stärkt die Nahversorgungsstruktur in Staßfurt und ergänzt das Angebot der zentralen Versorgungsbereiche.

<sup>1)</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt, S. 114-115

# Inhaltsverzeichnis

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Methodik und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Bindungsquote	20
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	24
6	Umverteilungseffekte	28
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	34
8	Einordnung in die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Staßfurt	40

## 9 Fazit

45

# Mit dem Netto-Vorhaben sind keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten (I)

## Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen, dass sich infolge der geplanten Verlagerung mit Erweiterung von Netto auf eine künftige Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.132 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei-Café) gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, **jedoch keine schädlichen städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen** im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten lassen. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Der Verlagerungsstandort liegt 300m entfernt zum Bestandsstandort an der Neundorfer Straße im Stadtteil Süd in integrierter Lage. Dieser weist eine vollumfänglich gute Erreichbarkeit auf, sowohl per Pkw, zu Fuß, mit dem Rad als auch per ÖPNV.
- Als langjährig etablierter Markt übernimmt der Netto Marken-Discount essentielle Versorgungsfunktionen für das südwestliche Staßfurter Stadtgebiet. Mit der Verlagerung erfolgt eine Stärkung der wohnungsnahen Versorgungsfunktion für das fußläufige Standortumfeld mit ca. 1.500 Menschen, welches durch die geplante Wohnbauentwicklung weiter ansteigt. Darüber hinaus sind wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den südlichen Ortsteil Neundorf gegeben.
- Die größere Verkaufsfläche zielt auf einen moderneren Marktauftritt ab, mit dem eine großzügigere Warenpräsentation und eine verbesserte Wegeführung einhergehen. Das Angebotskonzept bleibt primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90% einnehmen werden.
- Das Einzugsgebiet des Marktes wird sich im Zuge der geplanten Verlagerung und der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung jedoch nicht vergrößern. Vielmehr wird durch die geplante Modernisierung der Lebensmittelmarkt in Staßfurt nachhaltig gesichert und die Nahversorgung qualifiziert.
- Der aktuelle Bestandsumsatz des Marktes macht bereits einen Anteil von 77% am prognostizierten Planumsatz aus. Das Planvorhaben führt lediglich zu geringen Umverteilungsquoten von max. 2,8%. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Nahversorgung in Staßfurt sind somit nicht zu erwarten.
- Eine Nachnutzung des Bestandsstandortes in der Neundorfer Straße 35 mit städtebaulich negativen Folgewirkungen kann aufgrund der objekt- und standortseitigen Nachteile gegenüber anderen Wettbewerbsstandorten, der hohen Discounterdichte im südlichen Stadtgebiet von Staßfurt und den prognostizierten Tragfähigkeitsproblemen eines potenziellen Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden. Folglich ist eine Nachnutzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel oder einzelhandelsfremdes Gewerbe zu erwarten, zumal von der Stadt aktuell bereits ein einzelhandelsfremdes Gewerbe in Erwägung gezogen wird.

# Mit dem Netto-Vorhaben sind keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten (II)

## Fazit der Auswirkungsanalyse

- Das Planvorhaben ist sowohl mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Staßfurt als auch mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt konform. Es stärkt die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen von Staßfurt und führt zu keiner raumordnerisch relevanten Beeinträchtigung von Angebotsstrukturen in Staßfurt oder umliegenden Gemeinden.

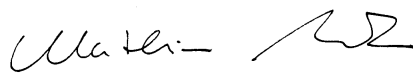
» In Summe können somit schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Staßfurt und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Das Netto-Planvorhaben trägt vielmehr zur Stärkung und zum Erhalt der Nahversorgungsstruktur der Stadt Staßfurt bei.

Leipzig, im Juli 2025

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz  
Gesamtleitung



i. V. Mathias Vlcek  
Projektleitung



i. V. Roxana Dähn  
Projektbearbeitung

Wissen schafft Zukunft.

---

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstr. 21  
04105 Leipzig

Tel +49 341 98 386 73  
E-Mail kollatz@bbe.de

