Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Woolworth Sonderpostenmarktes in Naumburg (Saale), Bahnhofstraße

- Aktualisierung August 2019 -

Auftraggeber: GbR E. Stadter / Cl. Zauritz-Stadter, Bamberg

Projektleitung: Dr. Eddy Donat, Niederlassungsleiter
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 09.08.2019

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

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 aus Datenschutzgründen nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

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

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Dresden, wurde im Juli 2017 von der GbR E. Stadler / Cl. Zauritz-Stadter aus Bamberg beauftragt, eine Auswirkungsanalyse zur Wiederbelegung einer derzeit leerstehenden Handelsfläche mit Einzelhandelsnutzungen am Standort „Stadtteilzentrum Bahnhofstraße“ in Naumburg (Saale) zu erarbeiten. Bereits im Februar bzw. im August 2017 prüfte die GMA in diesem Zusammenhang für den Standort die Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsnutzungen. Nach einer präzisierten Mieterauswahl folgte im Februar 2019 die alleinige Untersuchung der **Ansiedlung des Anbieters Woolworth-Sonderpostenmarkt**.

Nachdem die Änderung des Bebauungsplans Nr. 81/5 „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“ Naumburg (Saale) in der Stadtratssitzung am 12. Juni 2019 abgelehnt wurde, soll unter **Präzisierung bzw. Änderung von Festsetzungen im B-Plan eine nochmalige Vorlage zur Entscheidung** erfolgen. Damit wird es auch erforderlich, einzelne Aspekte in der Auswirkungsanalyse nochmals zu prüfen und anzupassen bzw. ausführlicher zu erläutern, um somit eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für die neue Entscheidungsfindung zu liefern. Wesentliche Änderung ist die **Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Woolworth-Sonderpostenmarktes auf max. 900 m² VK** (vormals max. 1.200 m² VK).

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA u. a. Angaben des Auftraggebers, Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und des Statistischen Bundesamtes, der Stadt Naumburg (Saale) sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgten bereits im Januar 2017 eine intensive Standortbesichtigung sowie eine flächendeckende Vor-Ort-Erfassung der projektrelevanten Wettbewerber sowie im Frühjahr / Sommer 2019 einzelne Aktualisierungen der Datenlagen im Untersuchungsraum. Sämtliche Daten und Informationen wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und unter Beachtung wissenschaftlicher Grundlagen ausgewertet.

Die vorliegende Untersuchung zeigt die möglichen wirtschaftlichen und städtebaulichen Folgen der geplanten Einzelhandelsnutzung auf und dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung der am Planungs- und Genehmigungsprozess Beteiligten. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Berichtes zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes.

Vorliegendes Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sofern nicht anders mit dem Auftraggeber vereinbart, ist eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 09.08.2019
DTE / SFL / wym

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Aufgabenstellung und Standortbewertung**	**5**
1.	Aufgabenstellung	5
2.	Darlegung des Rechtsrahmens	6
2.1	Bauleitplanung – Bebauungsplan – Kompatibilität des Vorhabens	6
2.2	Bauleitplanung – Baunutzungsverordnung (BauNVO)	6
2.3	Landesplanung Sachsen-Anhalt	7
2.4	Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale)	8
3.	Standortbeschreibung und Standortbewertung	10
3.1	Makrostandort Naumburg (Saale)	10
3.2	Mikrostandort Bahnhofstraße	12
II.	**Definitionen und Daten zum Planvorhaben**	**15**
1.	Definition des Betriebstyps Sonderpostenmarkt	15
2.	Daten des Planvorhabens	16
III.	**Nachfragesituation**	**19**
1.	Einzugsgebiet und Bevölkerung	19
2.	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
IV.	**Angebotssituation**	**23**
1.	Projektrelevanter Einzelhandel in Naumburg (Saale) (Zone I)	23
2.	Projektrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen in Naumburg (Saale)	26
3.	Projektrelevanter Einzelhandel im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II)	27
4.	Wesentliche Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets	28
5.	Bewertung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation	28
V.	**Bewertung des Vorhabens**	**30**
1.	Methodischer Ansatz	30
2.	Verkaufsflächen und Umsätze im Vergleich	30
3.	Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen	33
4.	Potenzielle städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	35
4.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt von Naumburg (Saale)	36
4.2	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Bahnhofstraße	37
4.3	Auswirkungen auf sonstige Lagen in oder außerhalb von Naumburg (Saale)	37
5.	Zusammenfassung und Fazit	37
VI.	**Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung**	**40**
VII.	**Zusammenfassung**	**42**

I. Aufgabenstellung und Standortbewertung

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Naumburg (Saale) ist geplant, den derzeitigen Leerstand des ehemals bestehenden Rewe-Supermarktes am Standort Bahnhofstraße durch einen Sonderpostenmarkt wieder zu belegen. Dazu wurden bereits im Februar und August 2017 durch die GMA Untersuchungen zu verschiedenen Betriebstypen-Alternativen angestellt. Die aktuelle Planung sieht jetzt als konkretes Vorhaben die **Ansiedlung des Anbieters Woolworth auf einer Fläche von max. 900 m² Verkaufsfläche** (VK) vor, so dass dieser Markt im Hinblick auf seine städtebauliche Verträglichkeit untersucht wird.

Bei dem Standort Bahnhofstraße handelt es sich um ein bestehendes Fachmarktzentrum im nordwestlichen Kernstadtgebiet im Umfeld des Bahnhofs Naumburg (Saale). Die Standortlage ist gemäß Einzelhandelskonzept als „**Stadtteilzentrum (STZ) Bahnhofstraße**“ ausgewiesen.

Für den **Standort Bahnhofstraße** liegt ein **rechtsgültiger Bebauungsplan** mit verschiedenen Teilarealen vor, der u. a. Sondergebietsfestsetzungen umfasst.[1] Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² ist der geplante Sonderpostenmarkt Woolworth formal als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Demnach sind bei der Untersuchung insbesondere die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet zu untersuchen. Weiterhin sind im Rahmen der Prüfung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

Die vorliegende Analyse gliedert sich in **folgende Untersuchungsschritte**:

- Darstellung der rechtlichen und planerischen Grundlagen
- Definition und Daten des Ansiedlungsvorhabens
- Beschreibung und Bewertung des Makrostandortes Naumburg (Saale) und des Mikrostandortes Bahnhofstraße
- Abgrenzung und Zonierung des betrieblichen Einzugsgebietes
- Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet
- Darstellung der Wettbewerbssituation in Naumburg und im Untersuchungsgebiet
- Berechnung der Umsatzerwartung und der Umsatzumverteilungseffekte
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum.

[1] Bebauungsplan Nr. 81/5 „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“ der Stadt Naumburg (Saale)

2. Darlegung des Rechtsrahmens

2.1 Bauleitplanung – Bebauungsplan – Kompatibilität des Vorhabens

Für den **Standort Bahnhofstraße** liegt ein **rechtsgültiger Bebauungsplan** mit verschiedenen Teilbereichen vor, für die verschiedene Festsetzungen u. a. zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden.[2] Das Bebauungsplanareal umfasst weite Teile des überwiegend durch Einzelhandel genutzten Umfeldes südöstlich des Bahnhofes Naumburg (Saale) im Bereich Saalestraße, Bahnhofstraße, Wiesenstraße und Markgrafenweg. Demnach sind neben Festsetzungen des Einzelhandels auch Sondergebietsfestsetzungen (Dienstleistungen, Hotel, Handel) sowie Gewerbegebiete und besondere Wohngebiete mit Einschränkungen festgesetzt.

Demnach ist großflächiger Einzelhandel am Planstandort zunächst möglich. Neben den im Bebauungsplan[3] nicht aufgeführten **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** sind z. T. **zentrenrelevante Sortimente** des kurz- und mittelfristigen Bedarfs grundsätzlich am Standort zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll grundsätzlich eine Zulässigkeit für die geplanten Sortimente erwirkt werden.

2.2 Bauleitplanung – Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben **ist § 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: [4]

„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

[2] Bebauungsplan Nr. 81/5 „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“ der Stadt Naumburg (Saale,) Stand: 04.03.2017.

[3] und auch im Einzelhandelskonzept

[4] Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 04.05.2017, in Kraft seit 13.05.2017.

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."

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.[5]
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

2.3 Landesplanung Sachsen-Anhalt

Mit Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten führt der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 im Kapitel 2.3 „Großflächiger Einzelhandel" u. a. aus:

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. […].

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 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,

[5] Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

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.

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.

Z 50 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan."

Gemäß Ziel Z 37 ist die Stadt Naumburg (Saale) als Mittelzentrum ausgewiesen. In der Begründung zum Ziel Z 37 heißt es:

> „Sie [die Mittelzentren] tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und **hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten** bei."

2.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale)

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsprojekten sind auch die Aussagen **städtischer Einzelhandels- und Zentrenkonzepte** zu berücksichtigen. Die Stadt Naumburg (Saale) verfügt über ein solches Einzelhandelskonzept. Dieses wurde im Gemeinderat am 17.09.2008 beschlossen und enthält wesentliche Aussagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Insbesondere kommt der Sicherung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine wesentliche Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang werden auch Aussagen zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsprojekten getroffen. Das Einzelhandelskonzept dient somit als

Steuerungsinstrument mit dem die Einzelhandelsentwicklung sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf bestimmte Lagen (= zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und § 34 Abs. 3 BauGB) konzentriert werden soll.

Nach nunmehr rd. zehn Jahren seit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes Naumburg (Saale) ist darauf hinzuweisen, dass sich wesentliche Rahmenbedingungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite für den Naumburger Einzelhandel ergeben haben. Auch die allgemeinen Trends im Konsumentenverhalten und die bundesdeutsche Einzelhandelsentwicklung i. V. m. aktueller Rechtsprechung lassen eine **grundlegende Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes** als geboten erscheinen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale) umfasst **folgende zentrale Versorgungsbereiche**:

- ZVB Einkaufsinnenstadt „Altstadt“
- **Stadtteilzentrum „Bahnhofstraße“ (Planstandort)**
- Stadtteilzentrum „UTA-Center“
- Nahversorgungszentrum „Kösener Straße“
- Nahversorgungszentrum „Jenaer Straße“.

Weiterhin werden im Einzelhandelskonzept sog. **zentrenrelevante Sortimente** festgelegt, von welchen angenommen wird, dass sie bei Ansiedlung außerhalb integrierter Lagen zur Beeinträchtigung der Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche führen. Folgende Sortimente sollen demnach ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt bzw. erweitert werden:

Zentrenrelevante Sortimente der „Naumburger Liste“

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Geräte der Telekommunikation, Computer
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst

- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Fahrräder.

Da diese Liste als abschließend zu betrachten ist, sind alle Sortimente, die nicht erwähnt werden, explizit als nicht zentrenrelevant einzustufen. Im Abgleich mit den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes Naumburg (Saale) ist zunächst festzuhalten, dass das **Planvorhaben Bahnhofstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „STZ Bahnhofstraße" gelegen** ist. Aussagen hinsichtlich der Sortimentierung des Planobjektes werden an späterer Stelle getroffen. Die **Sortimentsfestlegungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind darüber hinaus maßgeblich** (vgl. Kapitel I., 2.1).

3. Standortbeschreibung und Standortbewertung

3.1 Makrostandort Naumburg (Saale)

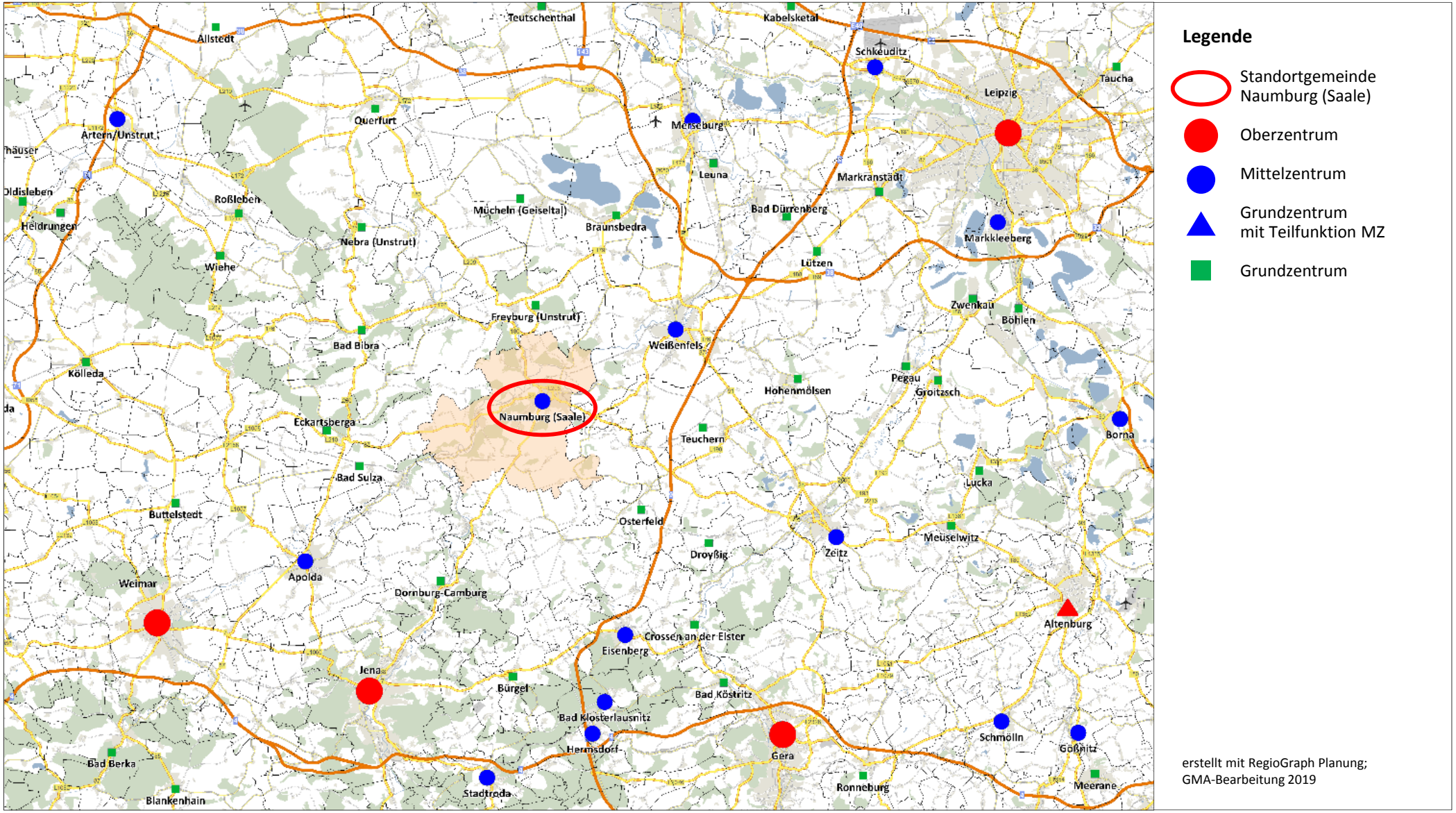
Die **Stadt Naumburg (Saale)** ist im Süden Sachsen-Anhalts, im Burgenlandkreis gelegen. Von der Landesplanung ist die Stadt mit ihren 31 Ortsteilen als Mittelzentrum ausgewiesen. Den größten Ortsteil stellt dabei die 2010 eingegliederte Gemeinde Heilbad Bad Kösen dar. Das Oberzentrum Halle (Saale) liegt rd. 50 km[6] in Richtung Norden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Naumburgs ist als durchschnittlich einzustufen. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn A 9 (Anschlussstelle Naumburg) ist erst nach ca. 14 km[7] zu erreichen. Die regionale Anbindung erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraßen B 87 (Weißenfels – Naumburg – Apolda), die B 180 (Freyburg – Naumburg – A 9) und die im südlichen Stadtgebiet einmündende B 88 (Jena – Naumburg). Darüber hinaus verfügt Naumburg über einen eigenen Bahnhof, der die Stadt im ÖPNV an die umliegenden Orte anbindet. Hier bestehen auch Verbindungen in Richtung Jena, Erfurt, Halle und Leipzig. Weiterhin ist der Flughafen Leipzig / Halle rd. 60 km entfernt gelegen.

In Naumburg leben derzeit rd. **33.720 Einwohner**[8]. Den Bevölkerungsschwerpunkt auf Ortsteilebene bildet der Ortsteil Heilbad Bad Kösen mit rd. 3.620 Einwohnern[9]. In den letzten Jahren wies die Stadt eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Die Einwohnerzahl nahm von 1990 – 2016 um rd. 17 %[10] ab. Bis 2025 wird die Stadt in der Prognose weitere rd. 10 % ihrer Einwohner verlieren[11].

6 Angaben in Straßenkilometern.
7 Entfernungen in Straßenkilometern.
8 Quelle: Homepage Stadt Naumburg (Saale), Stand: Oktober 2016., Gem. statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt beträgt die Einwohnerzahl zum 31.12.2017 ca. 32.755 Einwohner
9 Quelle: Homepage Stadt Naumburg (Saale), Stand Oktober 2016, abgerufen am 12.07.2019.
10 Naumburg zum aktuellen Gebietsstand (inkl. Eingemeindungen), Stände 1990: 31.12.; 2016: 31.10.
11 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose.

Karte 1: Lage von Naumburg (Saale) und zentralörtliche Struktur der Region



Legende

- Standortgemeinde Naumburg (Saale)
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum mit Teilfunktion MZ
- Grundzentrum

erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2019

3.2 Mikrostandort Bahnhofstraße

Der **Planstandort** Bahnhofstraße befindet sich im nordwestlichen Siedlungsgebiet der Kernstadt Naumburg (Saale), direkt südlich des Hauptbahnhofs. Die Einzelhandelsfläche für die geplante Nutzung befindet sich im nördlich der Bahnhofstraße liegenden dreigeschossigen Gebäudekomplex Bahnhofstraße 35, der über eine gemeinsame Zufahrt mit dem nördlich gelegenen Aldi-Markt sowie diesem vorgelagerte Parkmöglichkeiten erschlossen wird. Neben dem aktuellen Leerstand von Rewe (geplante Mietfläche) sind der Schuhmarkt Deichmann sowie der Bekleidungsfachmarkt Takko benachbarte Erdgeschossnutzungen. Der Standort liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der an dieser Stelle Einzelhandelsnutzungen vorsieht. Darüber hinaus liegt der Standort innerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums (ZVB) „Bahnhofstraße“ gemäß Einzelhandelskonzept Naumburg (Saale) 2008.

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungen geprägt (vgl. Karte 2). So sind im direkten Umfeld der Bahnhofstraße überwiegend Einzelhandelsnutzungen vorhanden: Neben den Anbietern Deichmann und Takko im Objekt liegt der Lebensmitteldiscounter Aldi direkt nördlich in einer Solitärimmobilie. Der Gebäudekomplex westlich weist im Erdgeschoss einen dm-Drogeriemarkt, eine Apotheke, einen Zeitschriften- / Lottoladen und einen Bankautomaten auf. Im Obergeschoss ist das Hotel Kaiserhof ansässig, das auch innerhalb des Planobjektes über Räumlichkeiten in den Obergeschossen verfügt. In Richtung der Gleisanlagen im Bereich des Hauptbahnhofes Naumburg (Saale) befindet sich des Weiteren ein Fahrradladen. Darüber hinaus liegen südlich der Bahnhofstraße weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. Kik Textilien, Tedi Sonderposten). Der ehemalige Nahkauf Getränkemarkt sowie der Blumenladen stehen zurzeit leer. Diese verfügen über ein eigenes, südlich angrenzendes, von der Wiesenstraße anzufahrendes Parkplatzareal. Hier begrenzen vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser die Handelslage. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes liegt darüber hinaus die Agentur für Arbeit. Im Bahnhofsgebäude sind ergänzend ein Zeitschriftenladen sowie eine Bäckerei vorhanden. Als weitere Nutzungen im STZ Bahnhofstraße sind u. a. ein Fitnessstudio sowie Büronutzungen (u. a. Rentenversicherung) ansässig.

Das **weitere Standortumfeld** wird durch Wohnnutzungen, durchmischt mit gewerblichen Einrichtungen, geprägt. Nach Norden begrenzt die Bahnstrecke mit dem Hauptbahnhof Naumburg (Saale) sowohl den Standortbereich als auch den kernstädtischen Siedlungsbereich nach Norden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Planstandortes von der Hauptverkehrsachse Bundesstraße B 180 im Süden wird über die Bahnhofstraße gewährleistet. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch den Hauptbahnhof Naumburg (Saale). Neben Nahverkehrs- und Fernzügen ist hier auch die Endhaltestelle der Naumburger Straßenbahn sowie ein Busbahnhof gelegen. Darüber hinaus wird die fußläufige Erreichbarkeit aus den südlich anschließenden Wohnbereichen durch Gehwege entlang der erschließenden Straßen gewährleistet.

Karte 2: Projektstandort im Stadtteilzentrum Bahnhofstraße und Umfeldnutzungen

Legende

- Projektstandort Naumburg (Saale), Bahnhofstraße; (derzeitiger Leerstand Rewe)
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Bahnhofstraße“

OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
GMA-Bearbeitung 2019

1: Planimmobilie Bahnhofstraße 35 mit Einzelhandel

Foto 2: Einzelhandelsnutzungen südlich an der Bahnhofstraße

Foto 3: Zufahrt zur Bahnhofstraße und Hotel / Gewerbeimmobilie westlich

GMA-Aufnahmen 2017

Folgende **standortspezifischen Eigenschaften** haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Planobjektes:

- ausreichende Flächenverfügbarkeit für geplante Einzelhandelsnutzung
- fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten gegeben
- ÖPNV-Anbindung und Parkplätze vorhanden
- bereits etablierte Einzelhandelslage mit mehreren Einzelhandelsbetrieben im Standortumfeld, Ausweisung als Stadtteilzentrum gem. Einzelhandelskonzept Naumburg (Saale) 2008
- Bebauungsplan sieht überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort vor
- Flächenkonversion durch Wiedernutzung eines Einzelhandelsleerstands (ehem. Rewe).

II. Definitionen und Daten zum Planvorhaben

1. Definition des Betriebstyps Sonderpostenmarkt

Sonderpostenmärkte stellen eine **Sonderform unter den Betriebstypen** des Einzelhandels dar, so dass eine allgemeingültige Definition des Betriebstyps in der Handelswissenschaft nicht vorliegt. Zunächst sind Sonderpostenmärkte als Fachmärkte zu klassifizieren **die** wie folgt definiert werden[12]:

> „Der **Fachmarkt** ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z.B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet.
>
> Der Standort ist i. d. R. autokundenorientiert entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren; bei einigen Sortimenten (z. B. Drogeriemarkt) werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Je nach Sortiment sind mehr als in anderen Betriebsformen im Einzelhandel die Abnehmer auch gewerbliche Kunden (z. B. Handwerker beim Sanitär- und Fliesenfachmarkt und beim Installationsfachmarkt) oder Dienstleistungsbetriebe (z. B. Gaststätten beim Drogeriemarkt und beim Getränkefachmarkt). Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Kundenberatung.
>
> Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbständig vermarktbarer Dienstleistungen (z. B. Reise-, Versicherungsleistungen), discountorientierte Fachmärkte verzichten oft auf jedwede Beratung und Dienstleistung zu Gunsten niedriger Preise. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente (z. B. Fliesenfachmarkt, Holzfachmarkt) aus dem Programm eines Fachmarktes (z. B. Baumarkt)."

Bei Sonderpostenmärkten handelt es sich ursprünglich um eine Transaktionsform aus dem zwischenbetrieblichen Handel. Weit verbreitet ist der Zwischenhandel mit Konsumgütern zeitlich begrenzter (z. B. saisonaler) Nachfrage, u. a. bei Oberbekleidung, Schuhe, Accessoires und Deko, Haushaltswaren und Geschenkartikel. Das Sortiment lässt sich allerdings aufgrund **häufig wechselnder Sortimentszusammenstellungen** in der Regel nicht allgemeingültig darstellen bzw. eingrenzen (Multisortimenter).

Als spezielle Form hat sich in den vergangenen Jahren der **Sonderpostenmarkt oder Restpostenmarkt** entwickelt. Dies hat seine Gründe nicht nur in dem Wunsch der Händler und Hersteller, neue Absatzwege für Überproduktionen, Retouren usw. zu erschließen, sondern auch im gestiegenen Preisbewusstsein breiter Bevölkerungsschichten. Zu den Zielgruppen gehören aber nicht nur preisorientierte Billigkäufer, sondern auch Schnäppchenjäger und sog. Smart Shopper, die

[12] Quelle: Katalog E. Begriffsdefinitionen zu Handel und Distribution, 5. Ausgabe; Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln 2006.

überall dort einkaufen, wo es preisgünstige Gelegenheiten gibt. Entsprechend der **Philosophie von Sonderpostenmärkten** sind dabei Umfang, Qualität und insbesondere die Artikelanzahl in einzelnen Sortimentsbereichen nicht mit Fachgeschäften oder gar Fachmärkten vergleichbar. Für Kunden steht vielfach der mögliche Gebrauchswert im Vordergrund und nicht die gezielte Suche nach spezialisierten Produkten.

Ein Restposten- oder Sonderpostenmarkt ist somit als **discountorientierter Fachmarkt** einzustufen, der nicht an speziellen Warengruppen oder Bedarfsbereichen ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art anbietet. Vertreter dieses Betriebstyps sind neben Woolworth u. a. auch Mäc-Geiz, Tedi, Kodi, Pfennigpfeiffer, Jawoll, REPO, Wreesmann oder Thomas Philipps. Die Verkaufsflächengrößen variieren stark und liegen i. d. R. zwischen 300 und 3.000 m². Mit Zunahme der Verkaufsfläche steigt in der Regel auch der Anteil nicht-zentrenrelevanter Sortimente.

Hinsichtlich des **Wettbewerbs** konkurrieren diese Märkte mit ähnlichen strukturierten Betrieben und besonders auch den Randsortimentsabteilungen von bspw. Möbelhäusern und Baumärkten, die vergleichbare Produkte in ähnlichen Preiskategorien anbieten. Weiterhin siedeln sie sich meist im Umfeld anderer Einzelhandelsbetriebe an und nutzen deren Kundenfrequenz. Demnach gelten sie als sog. Frequenznutzer, nicht als Frequenzbringer, da sie in der Regel auch keine eigenständige überörtliche Bedeutung entfalten[13].

In der Regel können – je nach Gesamtverkaufsfläche und Standort – **Flächenproduktivitäten** zwischen 1.000 und 1.500 € pro m² angesetzt werden. Diese eher **geringe Raumleistung** ist auf die Rolle des Sonderpostenmarktes als Frequenznutzer (andere Handelsbetriebe im Umfeld) zurückzuführen.

2. Daten des Planvorhabens

Bei dem Vorhaben am S**tandort Bahnhofstraße** handelt es sich um die **Revitalisierung einer ehemals durch einen Rewe-Supermarkt** belegten Ladeneinheit, die durch Umbauten innerhalb der Kubatur durch den Anbieter **Woolworth durch einen Sonderpostenmarkt mit maximal 900 m² VK** belegt werden soll. Mit einer Verkaufsfläche von > 800 m² VK überschreitet des Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit.

Der Standort liegt innerhalb eines **zentralen Versorgungsbereiches** (**STZ Bahnhofstraße**), sodass hier gemäß Einzelhandelskonzept die Ansiedlung auch zentrenrelevanter Sortimente entsprechend der „Naumburger Liste“ grundsätzlich möglich ist. Das Planvorhaben bzw. die für Woolworth geplanten Sortimente sollen durch eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans erfolgen.

13 Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, BBE.

Um dem Betreiber **Woolworth** zukünftig ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Ausgestaltung der geplanten Gesamtverkaufsfläche von max. 900 m² zu ermöglichen, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein sog. **„Verkaufsflächenpool“** geprüft. Der Flächenpool umfasst die durch Woolworth geplanten Warengruppen entsprechend der vorliegenden Sortimentsliste des Anbieters. Diese Flexibilisierung bedingt sich auch aus den variierenden und z. T. saisonal schwankenden Sortimentsanteilen sowie temporären Aktionswaren durch Restpostenaufkäufe oder Lagerabverkäufe.

Zu den **angebotenen Warengruppen** zählen u. a. Haushaltswaren, Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Lebensmittel, Kosmetik / Reinigungsmittel, Papier-/ Büro-/ Schreibwaren, Spielwaren, Elektroartikel, Schmuck / Accessoires aber auch Camping- und Gartenartikel, Fahrräder und -zubehör oder schwerpunktmäßig nur bedingt zuordenbare Geschenkartikel /-verpackung, Partyartikel, Dekorationsware oder „Sonstige Artikel“. Damit umfasst das **Sortimentsspektrum sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente**.

Insgesamt umfasst der **Flächenpool für Woolworth rd. 1.840 m² VK,** womit in der Summe eine größere Verkaufsfläche in den Einzelsortimenten im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit geprüft wird, als letztendlich realisiert werden wird (worst-case-Annahme). Es handelt sich also um einen theoretischen Wert, da die **Gesamtverkaufsfläche auf 900 m² VK begrenzt** ist.

Für die spätere Umsatzumverteilungsrechnung wurde die **Umsatzprognose für den Betriebstyp Sonderpostenmarkt** anhand der durchschnittlichen Flächenleistung von Sonderpostenmärkten anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten ähnlicher Vorhaben in ähnlicher Größe berechnet. Die spezifischen örtlichen Verhältnisse (Kaufkraftniveau, Standortrahmenbedingungen, Wettbewerbssituation) wurden berücksichtigt. Mit einer **Verkaufsflächenleistung von ca. 1500 € / m² VK** wird ein realitätsnaher worst-case abgebildet.

Nachfolgende Tabelle stellt das zu prüfende **Sortimentsprogramm nach Einzelsortimenten für Woolworth** dar.

Tabelle 1: Prüfungsrelevanter Sortimentspool Woolworth und prognostizierte Umsätze

Warengruppe	VK in m² (ca.-Werte)	VK-Anteil in %	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	120	6,5	0,2
Drogeriewaren (inkl. Kosmetik, Reinigungsmittel)	150	8,2	0,2 – 0,3
Blumen, Pflanzen	50	2,7	< 0,1
Zoologischer Bedarf	80	4,3	0,1
Papier- und Schreibwaren, Büroartikel	80	4,3	0,1
Spielwaren	50	2,7	< 0,1
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportbekl., Taschen	400	21,7	0,6
Elektrowaren (inkl. Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik)	30	1,6	< 0,1
Haushaltswaren (inkl. Hobby, Freizeit, Geschenke, Party, Dekoration, sonstige Hartwaren)	400	21,7	0,6
Heimtextilien (inkl. Bettwaren, Gardinen und Zubehör, Wolle, Kurzwaren, Stoffe)	150	8,2	0,2 – 0,3
Uhren, Schmuck, Accessoires	10	0,5	<< 0,1
Fahrräder und -zubehör	20	1,1	<< 0,1
Sonstiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel*	300	16,3	0,4 – 0,5
Summe Verkaufsfläche Pool	**1.840**	**100**	**2,7 – 2,8**
Summe tatsächlich realisierte Verkaufsfläche / geschätzte Umsatzleistung	**max. 900**	**-**	**1,3 – 1,4**

*u. a. Heimwerkerbedarf / Camping / Outdoor/ Gartenbedarf / Teppiche / Tapeten / Kleinmöbel / Matratzen / Autozubehör / Werkzeuge

** Mit einer Verkaufsflächenproduktivität von ca. 1.500 € / m² VK wird ein Maximalwert i. S. des realitätsnahen worst-case Szenarios angesetzt.

Sortimentsanteile nach Angaben des Auftraggebers, angepasst an die Verkaufsfläche in Naumburg (Saale), GMA-Berechnungen 2019

III. Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das erschließbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten **Abgrenzung des Einzugsgebietes** wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Lage des Planstandortes innerhalb des Stadtgebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- Projektrelevante Einzelhandelsausstattung und Wettbewerbssituation im Umland
- Aufgrund der Dimensionierung zu erwartende Anziehungskraft des Vorhabens und Agglomerationseffekte des STZ Bahnhofstraße
- Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten
- Ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

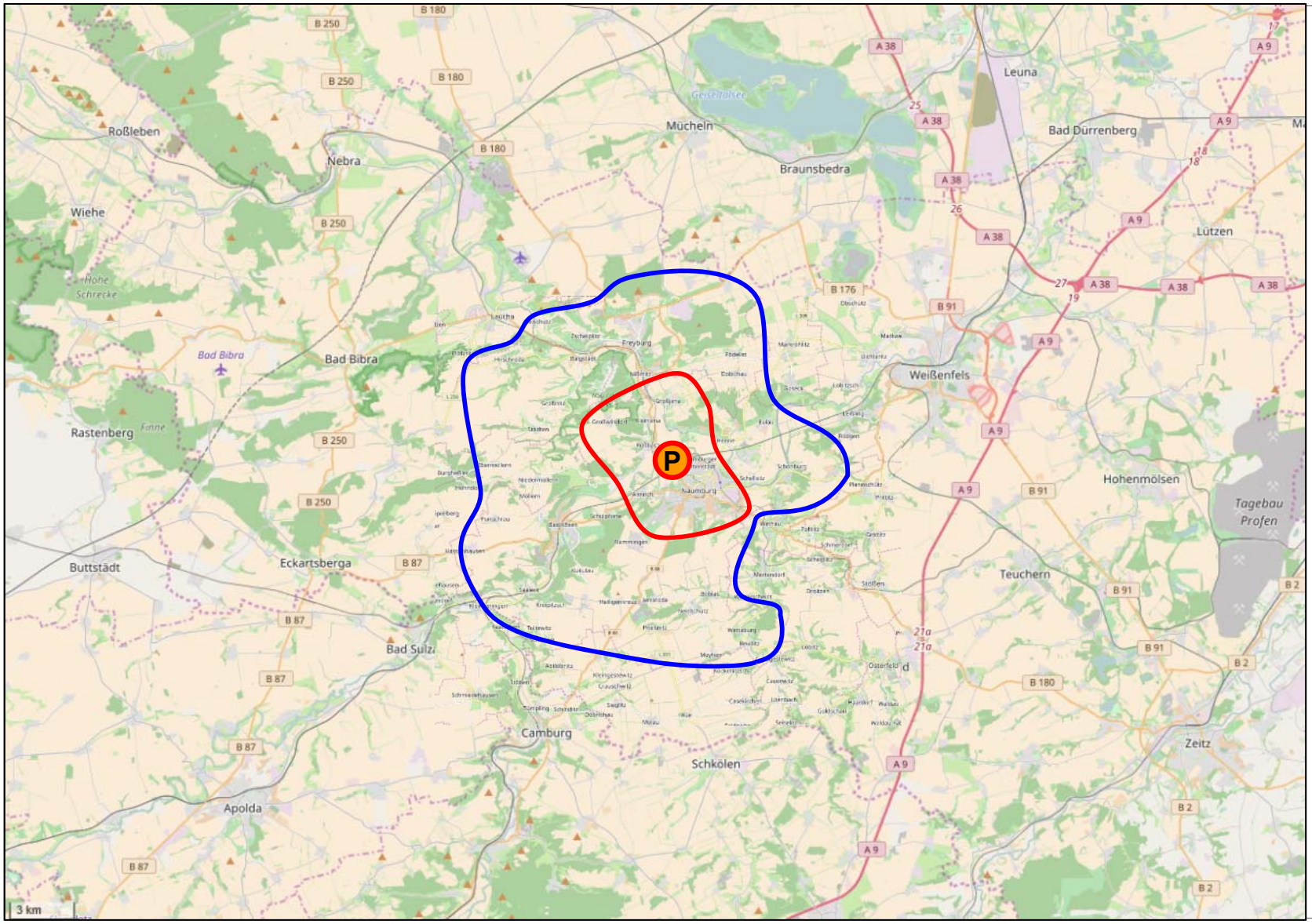
Aufgrund der voraussichtlichen Ausstrahlung, Dimensionierung und durchschnittlichen Sortimentierung sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit kann das Einzugsgebiet wie in Karte 3 dargestellt abgegrenzt werden.

Insgesamt wird das **betriebliche Einzugsgebiet** wie folgt definiert:

Zone I:	Naumburg (Saale) (Kernstadt, OT Großjena, Großwilsdorf, Kleinjena, Roßbach)	**ca. 26.050 Einwohner**[14]
Zone II:	Naumburg (Saale) (übrige Ortsteile), Gemeinden Freyburg, Balgstädt (ohne OT Burkersroda), Gemeinde Lanitz-Hassel-Tal (OT Niedermöllern, Obermöllern, Pomnitz)	**ca. 13.540 Einwohner**[15]
Zone I – II gesamt:		**ca. 39.590 Einwohner**

[14] Quelle: Stadt Naumburg (Saale), Homepage der Stadt: Stand: 14.11.2016, abgerufen am 20.02.2019.
[15] Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2017.

Karte 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens in Naumburg (Saale), Bahnhofstraße



Legende

P Projektstandort Naumburg (Saale), Bahnhofstraße

Einzugsgebiet

Zone I (Kerneinzugsgebiet)

Zone II (erweitertes Einzugsgebiet)

OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
GMA-Bearbeitung 2019

Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig ca. 39.590 Einwohner, davon ca. 26.050 Einwohner bzw. ca. 66 % im Kerneinzugsgebiet (Zone I). Das erweiterte Einzugsgebiet in Zone II umfasst ein Bevölkerungspotenzial von ca. 13.540 Einwohnern (ca. 34 %).

Das **Kerneinzugsgebiet** (Zone I) umfasst i. W. die Kernstadt Naumburg (Saale) selbst und die nördlich angrenzenden Ortsteile der Stadt, da der Standort Bahnhofstraße am nördlichen Siedlungsbereich der Stadt liegt. Somit ist eine günstige verkehrliche Erreichbarkeit insb. aus Richtung Norden gegeben. Aus Zone I sind daher die wesentlichen Umsatzzuflüsse zum Planstandort zu erwarten.

Die nördlichen Umlandgemeinden sind aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an Naumburg (Saale) über die Bundesstraße B 180 dem **erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)** zuzurechnen. Auch für die Erreichbarkeit der übrigen Ortsteile von Naumburg (Saale) ist das Stadtgebiet zu durchqueren weshalb sie bereits zur Zone II gerechnet werden. Die zu erwartenden Kaufkraftabschöpfungen aus Zone II des betrieblichen Einzugsgebietes sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Wettbewerbs sowie der Fahrtdistanzen bereits geringer einzuschätzen.

Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes mit signifikanten und regelmäßigen Kundenorientierungen über die Zone II hinaus ist aus gutachterlicher Sicht nicht abzuleiten. In geringem Umfang ist dennoch mit Umsätzen von Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Diese werden in der nachfolgenden Berechnung des Umsatzes als so genannte Streuumsätze berücksichtigt.

2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung aktuell ca. **€ 6.035** pro Jahr. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. **€ 2.110** und auf Nichtlebensmittel ca. **€ 3.825.**

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung sind die Verbrauchsausgaben auf die projektrelevanten Sortimente abzustimmen. Als projektrelevant werden hier die Sortimente eingestuft, die **lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Naumburg (Saale) als zentrenrelevant** eingestuft sind.

Unter Berücksichtigung der regionalen Kaufkraftkoeffizienten sowie GMA-interner Pro-Kopf-Kaufkraftwerte für die projektrelevanten **zentrenrelevanten** Sortimente errechnet sich im abgegrenzten Einzugsgebiet ein planobjektrelevantes Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 155,2 Mio. €.

Dieses unterteilt sich wie folgt auf die untersuchungsrelevanten Sortimente (vgl. Tabelle 2):

Tabelle 2: Untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Zentrenrelevante Sortimente	Zone I	Zone II	Gesamt
	Kaufkraft in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	51,9	27,0	78,9
Drogeriewaren, Kosmetik*	6,7	3,5	10,2
Blumen, Pflanzen	2,1	1,1	3,1
Zoologischer Bedarf	1,5	0,8	2,2
Papier-und Schreibwaren, Büroartikel	2,6	1,3	3,9
Spielwaren	1,2	0,6	1,7
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen	15,6	8,1	23,7
Elektrowaren	13,2	6,8	20,0
Haushaltswaren	2,1	1,1	3,2
Heimtextilien	2,1	1,1	3,2
Fahrräder und -zubehör	1,9	1,0	2,9
Uhren, Schmuck, Accessoires	1,4	0,7	2,1
Summe	**102,2**	**53,0**	**155,2**

*ohne Apotheken und Sanitätshäuser

Quelle Kaufkraft: MB Research 2018, GMA-Berechnung 2019

IV. Angebotssituation

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte im **Januar 2017 eine Erhebung aller relevanten Anbieter** im gesamten Naumburger Stadtgebiet und den umliegenden Gemeinden im erweiterten Einzugsgebiet.[16] Mit Blick auf die Prüfungsrelevanz des Vorhabens werden im Folgenden nur die gem. Naumburger Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimente im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht.

1. Projektrelevanter Einzelhandel in Naumburg (Saale) (Zone I)

In Naumburg (Saale) (= Zone I, Kernstadt Naumburg) waren zum Zeitpunkt der Erhebung ca. 38.385 m² untersuchungsrelevante[17] Verkaufsfläche mit einer Gesamtumsatzleistung von ca. 138,2 Mio. € vorhanden (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzaufteilung in Naumburg (Saale) (Zone I) nach Sortimenten

zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	19.975	80,1
Drogeriewaren, Kosmetik*	1.635	6,5
Blumen, Pflanzen	1.215	4,6
Zoologischer Bedarf	930	1,7 – 1,8
Papier-und Schreibwaren, Büroartikel	900	3,8
Spielwaren	90	0,4
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen	8.660	23,9
Elektrowaren	1.840	7,2
Haushaltswaren	1.540	4,7
Heimtextilien	1.300	3,3
Fahrräder und -zubehör	165	0,4
Uhren, Schmuck, Accessoires	135	1,3 – 1,4
Summe	**38.385**	**138,2**

*ohne Apotheken und Sanitätshäuser, inkl. dm-Markt, Bahnhofstraße

Quelle: GMA-Erhebung Januar 2017, Betriebe nach Sortimentsschwerpunkt zugeordnet, keine Aufteilung nach Teilsortimenten

16 Durch die Vollerhebung des Einzelhandels im Burgenlandkreis im Rahmen der GMA-Erhebung zum IHK Handelsatlas Halle-Dessau liegen der GMA flächendeckende detaillierte Erhebungsdaten in der benötigten Schärfe vor. Diese stellen die Basis für vorliegende Analyse dar. Wesentliche zwischenzeitliche Änderungen im Wettbewerbsbestand sind nicht zu registrieren bzw. kleinere Änderungen wie z. B. Schließung eines Fachgeschäftes in einzelnen Branchen führen zu keiner abweichenden Bewertung der städtebaulichen Situation.

17 zentrenrelevante projektrelevante Sortimente

Bei **Nahrungs- und Genussmitteln** liegt eine Verkaufsfläche von ca. 19.975 m² vor. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus großflächigen Lebensmittelmärkten und einer Vielzahl kleinerer Betriebe (u. a. Getränkemärkte, Spezialgeschäfte, Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshops) auf. Prägende Anbieter in der Stadt stellen das Kaufland SB-Warenhaus im südöstlichen Stadtgebiet und eine Edeka Supermarkt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt, am Standort Overwegstraße, sowie der Rewe Supermarkt am Standort Weißenfelser Straße südöstlich der Kernstadt dar. Dieses Angebot wird durch zahlreiche Lebensmitteldiscountmärkte, weitere Supermärkte und kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel in der Kernstadt und vereinzelt in den Ortsteilen ergänzt.

Das Angebot im Sortimentsbereich **Drogeriewaren, Kosmetik** beträgt **rd. 1.635 m²** Verkaufsfläche mit einer Umsatzleistung von ca. 6,5 Mio. €. Dies umfasst hauptsächlich Anbieter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und des STZ Bahnhofstraße sowie die Randsortimente der Lebensmittelmärkte[18].

Beim Sortiment **Blumen, Pflanzen** ist eine Verkaufsfläche von **rd. 1.215 m²** vorhanden. Wesentliche Anbieter sind Fachmärkte und kleinere Fachgeschäfte sowie die Randsortimente von Bau- und Gartenmärkten[19].

Das Angebot im Bereich **zoologischer Bedarf** wird im Wesentlichen durch einen größeren Fachmarkt (Futterhaus, Rosa-Luxemburg-Straße) sowie das Zoo Eck Schier (Amsdorfstraße), kleinteilige Spezialgeschäfte im Naumburger Stadtgebiet sowie durch das Kaufland SB-Warenhaues und OBI gestellt. Insgesamt ist hier eine Verkaufsfläche von **rd. 930 m²** verortet. Ergänzend führen auch Lebensmittelmärkte (Discounter, Supermärkte) und Drogeriemärkte v. a. Tiernahrung als Randsortiment, welche dabei noch nicht berücksichtigt sind.

Im Sortimentsbereich **Papier- und Schreibwaren, Büroartikel** liegt der Angebotsschwerpunkt in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt und Stadtteilzentrum Bahnhofstraße). Das Angebot wird durch mehrere hauptsächlich kleinflächige Anbieter dargestellt. In dieser Branche sind **ca. 900 m²** in Naumburg (Saale) vorhanden.

Im Segment **Spielwaren** wird das Angebot lediglich durch ein kleineres Fachgeschäft[20] in der Herrrenstraße 12 und als Randsortiment im Kaufland SB-Warenhaus abgebildet. Hier ist insgesamt eine Verkaufsfläche von **rd. 90 m²** vorhanden.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt in der Warengruppe **Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen** liegt in der Naumburger Innenstadt. Dort ist eine umfangreiche Mischung aus Filialbetrieben (u. a. die Angebote in den Hauptgeschäftslagen Herrenstraße und Salzstraße) mit

18 Erfasst wurden dabei nur die größeren Drogeriewarenabteilungen u. a. von Kaufland; inkl. dm-Drogeriemarkt, Bahnhofstraße

19 u. a. OBI.

20 Das kleine Spielwaren Fachgeschäft in der Salzstraße hat mittlerweile geschlossen.

Fachmärkten wie Mode Hempel sowie weiteren inhabergeführten Fachgeschäften (z. B. Happy Moden) vorzufinden. Ergänzt wird das innerstädtische Angebot u. a. durch Anbieter an den Standorten EKZ Weißenfelser Straße (u. a. AWG, Kaufland, Ernsting's family, Meyers Schuhe) und Stadtteilzentrum Bahnhofstraße (u. a. Takko, KIK, Deichmann). Insgesamt umfasst das projektrelevante Warenangebot im Bereich Bekleidung **ca. 8.660 m²** Verkaufsfläche bei einer Umsatzleistung von ca. 23,9 Mio. €.

Im Segment **Elektrowaren** wird das Angebot hauptsächlich durch kleinflächige Anbieter (v. a. Mobilfunk) in der Naumburger Innenstadt, den Fachmarkt Euronics und einzelne Elektrowarenanbieter (z. B. Bader Elektro- und Haushaltsgeräte) im weiteren Stadtgebiet dargestellt. Ein leistungsfähiger großflächiger Elektrofachmarkt fehlt. Daher sind aktuell deutliche Kaufkraftabflüsse aus Naumburg (Saale) festzuhalten. Insgesamt ist aus diesem Sortimentsbereich eine Verkaufsfläche von **ca. 1.840 m²** vorhanden.

Das Angebot bei **Haushaltswaren** wird v. a. durch mehrere Fachanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des weiteren Stadtgebietes sowie als Randsortimente in den Baumärkten, Möbelhäusern u. ä. an den Standorten Weißenfelser Straße (u.a. OBI, Kaufland) und Overwegstraße (z. B. Möbelcenter Naumburg, toom Baumarkt, Naubau) bedient. Die projektrelevante Verkaufsfläche in diesem Sortiment umfasst **ca. 3.000 m²**.

Aus dem Bereich **Heimtextilien** sind mehrere v. a. kleinteilige Betriebe und ein Fachmarkt (Dänisches Bettenlager) in Naumburg (Saale) ansässig. Dieser Sortimentsbereich wird aber auch als Randsortiment u. a. in Bau- und Heimwerkermärkten (u. a. OBI, toom) und Kaufland sowie dem vorhandenen Möbelmarkt (Möbelcenter Naumburg) angeboten. Insgesamt umfasst der projektrelevante Sortimentsbereich eine Verkaufsfläche von **ca. 1.300 m².**

Der Sortimentsbereich **Fahrräder und –zubehör** (**ca. 165 m² VK**) wird lediglich durch zwei kleinteilige Fachgeschäfte abgebildet. Diese liegen jeweils im zentralen Versorgungsbereich und im Stadtteilzentrum Bahnhofstraße.

Uhren, Schmuck und Accessoires werden im Wesentlichen durch kleinteilige Geschäfte in der Innenstadt von Naumburg (Saale) angeboten. Aus diesem Sortimentsbereich ist eine Verkaufsfläche von **ca. 135 m²** im Stadtgebiet verortet.

Vor dem Hintergrund der spezifischen Sortimentsstruktur der zu prüfenden Einzelhandelsnutzung sind innerhalb von Naumburg (Saale) **folgende Hauptwettbewerber** darzustellen:

- **Tedi Eurodiscount** (STZ Bahnhofstraße)
- **Mäc Geiz** (Salzstraße, Innenstadt).

2. Projektrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen in Naumburg (Saale)

Für die spätere Bewertung möglicher Auswirkungen durch das Planvorhaben ist nachfolgend der Einzelhandelsbestand in den untersuchungsrelevanten **zentralen Versorgungsbereichen** in Naumburg (Saale) nach Sortimenten festzuhalten. Als projektrelevant sind vor dem Hintergrund der Zentrenfunktion bzw. des Versorgungsauftrages mit Angeboten über den kurzfristigen Bedarf hinaus neben der Innenstadt von Naumburg (Saale) auch die Stadtteilzentren (STZ) herauszustellen. Aufgrund der großen Entfernung des STZ „UTA-Center“ verbleibt neben der Innenstadt nur das „STZ Bahnhofstraße“ als projektrelevanter zentraler Versorgungsbereich. Die Nahversorgungszentren in Naumburg dienen hingegen der wohnortnahen Versorgung und sind als nicht prüfungsrelevant einzustufen.

Die nachfolgenden Tabellen geben den Einzelhandelsbestand in den **prüfungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt (Altstadt) und STZ Bahnhofstraße** wieder.

Tabelle 4: Projektrelevante Angebotssituation in der Innenstadt

zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.555	7,4
Drogeriewaren, Kosmetik*	445	1,8
Blumen, Pflanzen	420	1,6
Zoologischer Bedarf	30	0,2
Papier- und Schreibwaren, Büroartikel	240	1,1
Spielwaren	50	0,2
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen	4.535	13,3
Elektrowaren	425	2,6
Haushaltswaren	340	2,0
Heimtextilien	270	0,6
Fahrräder und -zubehör	80	0,2
Uhren, Schmuck, Accessoires	135	1,3 – 1,4
Summe	**8.525**	**32,5**

*ohne Apotheken und Sanitätshäuser
GMA-Erhebung 2017, Zuordnung der Betriebe nach Sortimentsschwerpunkt, keine Aufteilung nach Teilsortimenten

Tabelle 5: Projektrelevante Angebotssituation im STZ Bahnhofstraße

zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.505	5,4
Drogeriewaren, Kosmetik*	740	3,0
Blumen, Pflanzen	5	0,1
Zoologischer Bedarf	---	---
Papier- und Schreibwaren, Büroartikel	170	0,6
Spielwaren	---	---
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen	1.590	4,0
Elektrowaren	---	---
Haushaltswaren	---	---
Heimtextilien	---	---
Fahrräder und –zubehör	85	0,2
Uhren, Schmuck, Accessoires	---	---
Summe	**4.095**	**13,3**

*ohne Apotheken und Sanitätshäuser, inkl. dm-Markt, Bahnhofstraße
GMA-Erhebung 2017,
Zuordnung der Betriebe nach Sortimentsschwerpunkt, keine Aufteilung nach Teilsortimenten,
Der Anbieter Tedi im STZ Bahnhofstraße weist als Sonderpostenmarkt keinen überwiegenden Sortimentsschwerpunkt auf und wurde der Warengruppe „Sonstige Einzelhandelswaren“ zugeordnet. Er ist daher flächenseitig nicht dargestellt, was den worst-case Ansatz der Untersuchung aber verstärkt, da eine stärkere Berücksichtigung des Anbieters Tedi zu abgeschwächteren Auswirkungen des Woolworth-Vorhabens u. a. gegenüber der Innenstadt führen würde.

3. Projektrelevanter Einzelhandel im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II)

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden auch die relevanten Angebotsstrukturen in den Kommunen in Zone II des Einzugsgebietes aufgenommen:

- restliches Stadtgebiet Naumburg (inkl. Bad Kösen)
- Freyburg
- Balgstädt (ohne OT Burkersroda)
- Gemeinde Lanitz-Hasel-Tal (ohne OT Niedermöllern, Obermöllern, Pomnitz).

In Zone II bzw. im erweiterten Einzugsgebiet waren zum Zeitpunkt der Erhebung rd. 8.240 m² projektrelevante Verkaufsfläche mit einem Umsatz von ca. 31,4 Mio. € ansässig.

4. Wesentliche Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets

Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere die Angebotsstrukturen in dem umliegenden Städten zu beachten. Nachfolgende Auflistung stellt die Hauptwettbewerber (Sonderpostenmärkte) außerhalb des Einzugsgebietes dar.

- **Weißenfels:** Merseburger Straße - Heuweg-Center (Thomas Philipps), Max-Planck-Straße (Tedi), Jüdenstraße (Mäc Geiz), Nikolaus-Otto-Straße (RePo Markt)
- **Zeitz**: Gleinaer Straße (Schnäppchenmarkt FraMi), Friedensstraße (Tedi), Theodor-Arnold-Promenade (DUK Haushaltswaren)
- **Grana**: Sonderpostenmarkt (Thomas Philipps)
- **Leißling**: Marktweg (Pfennigpfeiffer)
- **Apolda**: Am Weimarer Berg (Tedi), Alexander Puschkin Platz (Mäc Geiz)

5. Bewertung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation

Als Fazit aus der Betrachtung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet ist festzuhalten:

Innerhalb **der Zone I** stellt die **Naumburger Innenstadt** hinsichtlich ihrer Verkaufsflächenausstattung in den untersuchungsrelevanten Branchen den größten projektrelevanten Einzelhandelsstandort im Naumburger Stadtgebiet dar. Die Naumburger Innenstadt nimmt in Bezug auf die Anzahl der Betriebe den Verkaufsflächenschwerpunkt sowie deren Ausstrahlungskraft gesamtstädtische und auch übergemeindliche Versorgungsfunktionen war.

Die **Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren** fungieren mit jeweils einem Lebensmittelmarkt sowie ergänzenden Einzelhandelsbetrieben als Schwerpunkt der wohnortnahen Grundversorgung für Teilbereiche der Naumburger Kernstadt. Darüber hinaus existieren im Stadtgebiet mehrere Agglomerationsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die als wichtige Sonderstandorte des Einzelhandels zu bewerten sind, an denen sich flächenintensive Großmärkte konzentrieren. Aufgrund der Lage und der Angebotsstruktur zielen diese Agglomerationsstandorte in erster Linie auf Pkw-Kunden aus dem Stadt- und Umlandbereich ab. Diese Standorte weisen ebenfalls Sortimentsüberschneidungen mit dem Planobjekt auf[21].

- **(EKZ) Weißenfelser Straße**: Magnetbetriebe Kaufland, AWG Modecenter, Ernsting's family, Mayers Markenschuhe, Euronics, OBI; Sortimentsüberschneidungen in allen

[21] zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Sortimentsbereichen, da diese z. T. auch als Randsortimente in den genannten Betrieben geführt werden.

- **Agglomerationsstandort Overwegstraße**: Magnetbetriebe Edeka und Naumburger Möbelcenter; Überschneidungen sind hier besonders in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Kosmetik, Tiernahrung, Haushaltswaren Heimtextilien, Bekleidung (u. a. NKD) zu konstatieren, die u. a. auch als Randsortimente geführt werden.

Darüber hinaus sind weitere Betriebe mit Sortimentsüberschneidungen vereinzelt im weiteren Naumburger Stadtgebiet verortet.

Im überörtlichen Einzugsgebiet der **Zone II** können in den Städten und Gemeinden hauptsächlich Sortimentsüberschneidungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch die ansässigen Lebensmittelmärkte festgestellt werden. Einige kleinere Fachgeschäfte weisen darüber hinaus spezialisierte und partiell Wettbewerbsrelevante Sortimentsüberschneidungen auf.

V. Bewertung des Vorhabens

1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt.

Ein **erster Ansatz**, ein Verkaufsflächen- und Umsatzvergleich, stellt die geplanten und derzeit im Einzugsgebiet vorhandenen Verkaufsflächen gegenüber und verdeutlicht die Dimensionierung des Vorhabens. Mit einem **zweiten Ansatz**, dem Umsatzumverteilungsmodell, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Verkaufsflächen und Umsätze im Vergleich

Nachfolgender Vergleich veranschaulicht das Verhältnis der Verkaufsflächen (Tabelle 6) und der zu erwartenden Umsätze (Tabelle 7) nur in den zentrenrelevanten Sortimenten für die **Betreiber Woolworth** bzw. dessen **Verkaufsflächenpool** in Bezug auf die prüfungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche in Naumburg (Saale).

In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass dem Vergleich der **für Woolworth geprüfte Flächenpool mit rd. 1.840 m² VK** zugrunde liegt, womit in der Summe eine größere Verkaufsfläche bzw. mehr Umsatz in den Einzelsortimenten im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit geprüft wird, als letztendlich realisiert werden wird (worst-case-Annahme). Es handelt sich also um einen theoretischen Wert, da die **Gesamtverkaufsfläche auf 900 m² VK begrenzt** ist und der **zu erwartende Umsatz bei max. 1,3 – 1,4 Mio. €** liegt.

Tabelle 6: Verkaufsflächenvergleich nach Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Woolworth (insg. max. 900 m² VK)	Innenstadt	STZ Bahnhof-straße
	ca.-Werte in m²		
Nahrungs- und Genussmittel	120	1.555	1.505
Drogeriewaren, Kosmetika*	150	445	740
Blumen / Pflanzen	50	420	45
Zoologischer Bedarf	80	30	---
Papier-/ Büro-/ Schreibwaren	80	240	170
Spielwaren	50	50	---
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen	400	4.535	1.590
Elektrowaren	30	425	---
Haushaltswaren	400	340	---
Heimtextilien	150	270	---
Fahrräder und -zubehör	20	80	85
Schmuck / Accessoires	10	135	---
Summe zentrenrelevanter Sortimente Woolworth als VK-Pool mit 1.540 m² VK	**1.540****	**8.525**	**4.135**

*ohne Apotheken und Sanitätshäuser, inkl. dm-Drogerie, Bahnhofstraße; ** zzgl. ca. 300 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente; --- = kein Angebot

Quelle: VK der Betriebe als Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt und Angaben der Betreiber/des Auftraggebers, bei weniger als 3 Betrieben, keine Ausweisung aus datenschutzrechtlichen Gründen

GMA-Erhebung 2017

Tabelle 7: Umsatzvergleich nach Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Woolworth	Innenstadt	STZ Bahnhof-straße
	ca.-Werte in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	0,2	7,4	5,4 – 5,5
Drogeriewaren, Kosmetika	0,2 – 0,3	1,8	2,9 – 3,0
Blumen / Pflanzen	< 0,1	1,6	0,2
Zoologischer Bedarf	0,1	0,2	---
Papier-/ Büro-/ Schreibwaren	0,1	1,1	0,6
Spielwaren	< 0,1	0,2	---
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen	0,6	13,3	4,0
Elektrowaren	< 0,1	2,6	---
Haushaltswaren	0,6	2,0	---
Heimtextilien	0,2	0,6	---
Fahrräder und -zubehör	<< 0,1	0,2	0,2
Schmuck / Accessoires	<< 0,1	1,3 – 1,4	---
Summe zentrenrelevanter Sortimente / Woolworth als VK-Pool mit 1.540 m² VK	**2,3****	**32,5**	**13,4**

*ohne Apotheken und Sanitätshäuser, inkl. dm-Drogerie, Bahnhofstraße; ** zzgl. ca. 0,4 – 0,5 Mio. € für nicht-zentrenrelevante Sortimente; --- = kein Angebot

GMA-Berechnung 2017 /2019, bei weniger als 3 Betrieben, keine Ausweisung aus datenschutzrechtlichen Gründen

Für den **Verkaufsflächenpool von Woolworth von insg. 1.540 m² VK** (nur zentrenrelevante Sortimente) kann mit Hilfe sortimentsspezifischer Flächenproduktivitäten insgesamt ein Umsatz von ca. 2,3 Mio. € zugeordnet werden. Für den Woolworth Sonderpostenmarkt insgesamt mit einer **tatsächlichen Verkaufsfläche von ca. 900 m²** und einer max. Flächenproduktivität von etwa 1.500 € / m² kann ein realitätsnaher Umsatz von max. 1,3 – 1,4 Mio. € prognostiziert werden.

Wie aus einer Übersicht der jeweils sechs größten Betriebe nach Branchen ersichtlich ist, befinden sich die größten Betriebe bzw. Verkaufsabteilungen (z. B. Sort.-Abteilung bei Kaufland) bis auf das Sortiment Optik, Schmuck, Accessoires in allen projektrelevanten Branchen nicht in der Innenstadt von Naumburg (Saale) (vgl. Tabelle 8). In einigen Branchen ist in der Innenstadt sogar nur das dritt- oder fünftgrößte Geschäft vorhanden. Entsprechend werden die Wettbewerbswirkungen gegenüber Betreiben in verschiedenen Standortlagen verteilt wirksam und können damit die Innenstadt gar nicht bzw. nur segmentiert beeinflussen.

Tabelle 8: Lage der sechs größten Betriebe in Naumburg (Saale)

Branche	Die sechs größten Geschäfte					
	1	2	3	4	5	6
Nahrungs- und Genussmittel	3.880	3.030	1.500	1.010	850	830
Drogerien, Parfümerien	740	450	360	45	40	0
Blumen, Pflanzen	300	95	90	86	65	60
Zoologischer Bedarf	520	180	100	100	30	0
PBS, Büroartikel	130	110	110	90	80	50
Spielwaren	50	40	0	0	0	0
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	850	750	750	440	410	360
Elektrowaren	680	300	130	85	70	50
Haushaltswaren	625	200	180	100	50	40
Heimtextilien	700	160	110	90	70	50
Optik, Schmuck, Accessoires	35	35	35	30	0	0
Fahrräder	100	85	80	0	0	0

rot= Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt,
GMA-Erhebung 2017

3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Mit der Neuetablierung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

In der **Modellrechnung** zur Ermittlung der Umsatzumverteilung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum und den zentralen Versorgungsbereichen und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- die Versorgungsbedeutung der Standortlagen im Einzugsgebiet
- die aktuellen Kaufkraftströme im Umfeld.

In die Berechnung fließen damit die derzeitige Einzelhandelsausstattung konkurrierender Standorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Marktwirkungen solcher Vorhaben i. d. R. auf **vergleichbare Wettbewerber** beziehen. Für die Option des Woolworth Sonderpostenmarktes sind dies v. a. andere Sonderpostenmärkte / Haushaltsdiscounter sowie Bau- und Heimwerkermärkte, SB-Warenhäuser und Fachmärkte mit den relevanten Sortimenten. Insgesamt wird der prognostizierte Umsatz des Vorhabens sowohl gegenüber Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen als auch gegenüber Betrieben außerhalb umverteilt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Planstandort selbst im zentralen Versorgungsbereich „STZ Bahnhofstraße“ gelegen ist.

Darüber hinaus wurden auch relevante Einzelhandelsbetriebe im **überörtlichen Einzugsgebiet** betrachtet. Die Einkaufsbeziehungen dieser Geschäfte zum Planobjekt sind allerdings grundsätzlich aufgrund der Distanz zum Planvorhaben geringer einzustufen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO (vgl. Kap. I.2), d. h. es ist zu ermitteln ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf Naumburg (Saale) und die hier verorteten zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.

Auf Basis des zuvor skizzierten Modellansatzes wird **Woolworth für den Verkaufsflächenpool von 1.840 m²** einen Umsatz von ca. 2,7 – 2,8 Mio. € generieren. Davon entfallen ca. 2,3 Mio. € auf zentrenrelevante Sortimente, die umverteilungswirksam werden (worst-case Ansatz). Die Umsatzumverteilung zentrenrelevanter Sortimente setzt sich wie folgt zusammen, wobei zahlreiche Einzelsortimente davon betroffen sind:

- **Umsatz zentrenrelevante Sortimente insg.** (für Flächenpool 1.540 m² und Flächenleistung ca. 1.500 € / m² VK): **ca. 2,3 Mio. €**
  - davon Umsatzumverteilung in sonstigen Lagen in Naumburg (Saale) ca. 1,5 Mio. €
  - davon gegenüber Anbietern in der Innenstadt ca. 0,5 Mio. €
  - davon gegenüber Anbietern in STZ Bahnhofstraße ca. 0,3 Mio. €.

Nachfolgende Tabelle 9 stellt die ausgelösten Umsatzumverteilungen nach Einzelsortimenten für den Betreiber Woolworth im Hinblick auf die prüfungsrelevanten zentralen Versorgungbereiche Innenstadt und STZ Bahnhofstraße dar.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

	Innenstadt			STZ Bahnhofstraße		
zentrenrelevante Sortimente	**Umsatz in Mio. €**	**Umverteilung in Mio. €**	**Umverteilung in %**	**Umsatz in Mio. €**	**Umverteilung in Mio. €**	**Umverteilung in %**
Nahrungs- und Genussmittel	7,4	n. n.	n. n.	5,4 – 5,5	n. n.	n. n.
Drogeriewaren, Kosmetika*	1,8	0,1	4	2,9 – 3,0	0,2	6
Blumen, Pflanzen	1,6	n. n.	n. n.	0,2	n. n.	n. n.
Zoologischer Bedarf	0,2	n. n.	n. n.	---	---	---
Papier- und Schreibwaren, Bürortikel	1,1	n. n.	n. n.	0,6	n. n.	n. n.
Spielwaren	0,2	n. n.	n. n.	---	---	---
Bekleidung, Schuhe, Lederw., Taschen	13,3	0,3	2 – 3	4,0	0,1	2 – 3
Elektrowaren	2,6	n. n.	n. n.	---	---	---
Haushaltswaren	2,0	0,1	5	---	---	---
Heimtextilien	0,6	n. n.	n. n.	---	---	---
Fahrräder und –zubehör	0,2	n. n.	n. n.	0,2	n. n.	n. n.
Schmuck, Accessoires	1,3 – 1,4	n. n.	n. n.	---	---	---
Summe zentrenrelevanter Sortimente	**32,5**	**0,5**	**1 – 2**	**12,3**	**0,3**	**2 – 3**

* ohne Apotheken und Sanitätshäuser, inkl. dm-Markt, Bahnhofstraße; n. n. = unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle;

--- kein Angebot

GMA-Berechnungen 2017 / 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

4. Potenzielle städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Für die **Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine städtebauliche Verträglichkeit** ist ausschlaggebend, ob durch die potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen über rein wettbewerbliche Effekte hinausgehende negative Auswirkungen, wie die Bestandsgefährdung von Magnetbetrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, ausgehen können. Für das Vorhaben ist daher zu prüfen, ob derart hohe Umsatzumverteilungen auftreten, dass dies zu nachhaltigen Geschäftsschädigungen (z. B. Betriebsaufgaben) führen kann. Als Orientierungswert wird hier der 10 %-Wert der Umsatzumverteilung herangezogen, **gleichwohl auch schon bei niedrigeren Umsatzumverteilungen (ab ca. 7 %)** derartige Auswirkungen möglich sind.

Mit Blick auf die am Planstandort anzusiedelnden Sortimente des Woolworth Sonderpostenmarktes werden nur bei den **nachfolgend genannten Sortimenten** in den **prüfungsrelevanten zentralen Versorgungbereichen** in Naumburg (Saale) **nachweisbare Größenordnungen** erreicht.

In den übrigen Sortimentsbereichen liegt die Umverteilung unter 7 % bzw. 0,1 Mio. € und damit unterhalb der mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nachweisbaren Schwelle[22].

4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt von Naumburg (Saale)

- max. 4 % (ca. 0,1 Mio. €) bei **Drogeriewaren / Kosmetika**:

Aufgrund der geringen absoluten Höhe der Umverteilung (ca. 0,1 Mio. €) wird nicht mit in der Realität nachweisbaren Auswirkungen zu rechnen sein. Von den Umverteilungen wird rein rechnerisch im Wesentlichen der Rossmann Drogeriefachmarkt tangiert, wird diese aber nicht nachweisbar merken. Die ansässigen Spezialgeschäfte im Sortimentsbereich (u. a. Parfümerien) werden aufgrund von z. T. Sortimentsabweichungen nicht betroffen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auszuschließen.

- max. 2 – 3 % (ca. 0,3 Mio. €) bei **Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen**:

In der Innenstadt sind zahlreiche Fachgeschäfte und auch mehrere Fachmärkte dieser Branche ansässig (u. a. Boutiquen, Schuhgeschäfte, Anbieter für Sportbekleidung). Diese stellen eine bedeutende Angebotskomponente im Einzelhandelsmix der Innenstadt Naumburg dar. Wenngleich einzelne Anbieter strukturelle Schwächen aufweisen, so ist der überwiegende Teil der Betriebe als wirtschaftlich stabil einzuschätzen. Die Fachanbieter profitieren dabei von der Agglomerationswirkung der Innenstadt, die über die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in dieser Warengruppe verfügt. Mit Blick auf das Qualitätsniveau, das Angebot und den Service ist dieses in der Gesamtheit als höherwertiger als beim Sonderpostenmarkt Woolworth einzustufen. Damit dürften sich die Zielgruppen nur bedingt überschneiden. Mit Blick auf die Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilung von ca. 2 – 3 % ist diese als sehr gering einstufen. Städtebaulich relevante Größenordnungen (ab ca. 7 % Umsatzumverteilung) werden nicht erreicht. Trotz der Umverteilungshöhe von ca. 0,3 Mio. € werden einzelbetriebliche Auswirkungen nicht signifikant sein, so dass keine Betriebsaufgaben als direkte Folge der Woolworth Ansiedlung abzuleiten sind. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- max. 5 % (ca. 0,1 Mio. €) bei **Haushaltswaren**:

Aufgrund der geringen absoluten Höhe der Umverteilung (ca. 0,1 Mio. €) werden einzelbetrieblichen keine nachweisbaren Auswirkungen zu erwarten sein. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt sind aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilung auszuschließen.

22 Vgl. hierzu OVG NRW A 1676/08 vom 30.09.2009 R N 143 und 159.

4.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Bahnhofstraße

Gegenüber Anbietern im Stadtteilzentrum Bahnhofstraße in Naumburg (Saale) werden durch den geplanten Sonderpostenmarkt **Woolworth** nachweisbare Umsatzumverteilungswirkungen von

- max. 6 % (ca. 0,2 Mio. €) bei **Drogeriewaren / Kosmetika** und
- max. 2 – 3 % (ca. 0,1 Mio. €) bei **Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen**

erreicht. Bei Drogeriewaren / Kosmetika sind daraus keine Auswirkungen auf den i. W. betroffen ansässigen Drogeriefachmarkt dm abzuleiten. Auch ist nicht von einer Aufgabe anderer bestehender Anbieter in den betroffenen Sortimenten auszugehen. Sortimentsbezogene Umverteilungswirkungen sind im Einzelfall nicht mehr quantifizierbar. Eine Schwächung des Stadtteilzentrums ist auszuschließen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der Vorhabenstandort innerhalb des STZ Bahnhofstraße liegt und die **Ansiedlung von Einzelhandel in jedem Falle zu einer Stärkung der Zentrenfunktion** beiträgt.

4.3 Auswirkungen auf sonstige Lagen in oder außerhalb von Naumburg (Saale)

Außerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes sind Umsatzumverteilungen in Form von Kaufkraftrückholung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten nicht nachweisbar und damit als unkritisch einzustufen.

5. Fazit und Empfehlungen zum Bebauungsplan

Zusammenfassend lassen sich aus gutachterlicher Sicht aufgrund der geringen absoluten Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen in den einzelnen geprüften zentrenrelevanten Sortimenten keine schädlichen Auswirkungen, weder innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dem sonstigen Stadtgebiet der Stadt Naumburg (Saale), noch in den Städten und Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes nachweisen. Auch werden die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes nicht beeinträchtigt. Demnach sind **keine schädlichen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO** zu erwarten.

Dieses Ergebnis wurde für die Prüfung des Sortimentspools für **zentrenrelevante Sortimente mit ca. 1.540 m² VK** ermittelt, womit in Summe und auch für die Einzelsortimente mehr Verkaufsfläche geprüft wurde, als letztendlich realisiert wird. So sind für die auf **max. 900 m² VK limitierte Verkaufsfläche von Woolworth** gleichsam keine negativen Auswirkungen auf die

Innenstadt oder sonstige schützenswerte Lage in Naumburg (Saale) oder im Umland zu konstatieren

Insgesamt ist die Ansiedlung eines Woolworth Sonderpostenmarktes am Standort Bahnhofstraße aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich darstellbar. Dieser Betriebstyp führt zwar auch am Standort bisher nach bestehendem B-Plan nicht zugelassene Teilsortimente, diese entfalten in ihrer Einzelbetrachtung aber keine Magnetwirkung für den Standort. So profitieren Sonderpostenmärkte i .d R. vom Standortverbund mit Frequenzbringern, tragen selbst aber nur wenig zur Attraktivität einer Standortlage bei. Insofern ist **nicht davon auszugehen**, dass eine **Verschiebung der Kundenströme** von der **Innenstadt zur Bahnhofstraße stattfinden** würde, zudem mit Tedi schon ein Sonderpostenmarkt im Stadtteilzentrum vorhanden ist. Die Prüfung des Woolworth-Konzeptes kommt zu dem Ergebnis, das keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. So liegen die Umsatzumverteilungen nach Lagen bei deutlich unter 10 % bzw. sind mit unter 0,1 Mio. €, und erst recht einzelbetrieblich, nicht darstellbar.

Um sicherzustellen, dass es auch unter Ausnutzung einzelner geprüfter Verkaufsflächengrößen für einzelne Sortimente des Sortimentspools zu keinen negativen Auswirkungen kommt, bspw. durch eine spätere theoretische Nachnutzung der Ladeneinheit durch einen anderen Betreiber, wird **hinsichtlich des Bebauungsplanes folgende Einschränkung** zur Art der baulichen Nutzung empfohlen, wobei in den Fußnoten Bezug auf die Naumburger Sortimentsliste 2008 genommen wird:

- Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen):[23] ca. 150 m² VK
- Zentrenrelevante Sortimente Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen:[24] ca. 300 m² VK
- Sonstige Zentrenrelevante Sortimente[25]: ca. 350 m² VK
- Nicht zentrenrelevante Sortimente: ca. 100 m² VK
- **Verkaufsfläche insgesamt** **max. 900 m² VK**

Aktuell ist **kein anderer Betreiber als Woolworth** vorgesehen. Sollte dieser Anbieter irgendwann den Standort wieder verlassen, wird durch die im Bebauungsplan festlegten Restriktionen sichergestellt, dass keine andere Betriebsform als ein Sonderpostenmarkt / Multisortimenter die Fläche

23 Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren / Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren / Blumen.

24 Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien / Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren / Sportbekleidung und –schuhe.

25 Zoologischer Bedarf / Papier- und Schreibwaren, Büroartikel / Spielwaren / Elektrowaren (inkl. Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Geräte der Telekommunikation, Computer), Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik / Heimtextilien (inkl., Bettwaren, Gardinen und Zubehör / Wolle, Kurzwaren, Stoffe) / Haushaltswaren (inkl. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel) / Uhren, Schmuck, Accessoires / Fahrräder.

wirtschaftlich sinnvoll nutzen kann. Damit wird gewährleistet, dass kein anderer Betreiber ein wesentlich leistungsfähigeres Konzept als einen Sonderpostenmarkt / Multisortimenter am Standort etablieren kann, das ggf. stärkere Auswirkungen auf den Wettbewerb zur Folge hätte. Weiterhin ist nur ein Betrieb zulässig, so dass keine Zersplitterung der Ladeneinheit in mehrere kleinere Fachgeschäfte möglich ist. Insgesamt wird damit ein „**doppelter Sicherheitsboden**" eingezogen, womit sich aus Sicht des Eigentümers die Nutzungsperspektiven für das Objekt sogar einschränken.

VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

Nachfolgend werden die Ziele des LEP Sachsen-Anhalts dargestellt und in Bezug auf das Planvorhaben begründet:

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 Ziel Z 46 wird eingehalten. Die Stadt Naumburg (Saale) ist in diesem Zusammenhang als Mittelzentrum im Burgenlandkreis ausgewiesen.

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."

Das Ziel Z 47 wird eingehalten. Die Stadt Naumburg (Saale) übernimmt aufgrund ihrer Einstufung als Mittelzentrum auch überörtliche Versorgungsfunktionen. Das potenzielle Einzugsgebiet geplanten Sonderpsotenmarktes umfasst neben Naumburg (Saale) selbst auch im Umland gelegene Gemeinden im Verflechtungsbereich.

Z 48 „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

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

Das Ziel Z 48 wird eingehalten:

zu 1. Aufgrund der überörtlichen Versorgungsfunktion von Naumburg (Saale) wird der Verflechtungsbereich der Stadt durch das Planvorhaben nicht überschritten.

zu 2. Der Planstandort ist im zentralen Versorgungsbereich „STZ Bahnhofstraße" in Naumburg (Saale) gelegen und somit als städtebaulich integriert einzustufen.

zu 3. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet (vgl. Kapitel V., 3).

zu 4. Der Planstandort im STZ Bahnhofstraße ist in Nahlage zum Bahnhof Naumburg (Saale), welcher Anbindungen im Bus- und Bahnverkehr offeriert, gelegen. Straßenbegleitende Gehwege ermöglichen eine fußläufige Erreichbarkeit u. a. aus den umliegenden Wohngebieten.

zu 5. Durch die vorherige Nutzung der Planimmobilie als Supermarkt waren nach gutachterlicher Erfahrung deutlich mehr Verkehre zu verzeichnen, da es sich bei dem Supermarkt um einen Markt mit einem Sortiment aus dem täglichen Bedarf handelte. Der geplante Sonderpostenmarkt (=Frequenznutzer) erzeugt dagegen geringere Verkehrsfrequenzen.

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.

Das Ziel Z 49 wird eingehalten. Siehe Erläuterungen zu den Zielen Z 46 – Z 48.

Z 50 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Das Ziel Z 50 wird eingehalten. Der Planstandort befindet sich zunächst in städtebaulich integrierter Lage im STZ Bahnhofstraße. Für das geprüfte Vorhaben von Woolworth bzw. dessen Sortimente sind keine negativen städtebaulichen Effekte (z. B. Betriebsabschmelzungen von Magnetbetreiben) zu erwarten.

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan."

Das Ziel Z 52 ist für das Planvorhaben nicht relevant.

VII. Zusammenfassung und Verkaufsflächenempfehlung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▪ **Standort Bahnhofstraße** im Stadtteilzentrum Bahnhofstraße in Naumburg (Saale), städtebaulich integrierte Lage ▪ **Nachbelegung der ehem. Rewe-Fläche durch einen Woolworth Sonderpostenmarkt mit ca. 900 m² VK** ▪ **Prüfung eines Verkaufsflächenpools mit ca. 1.840 m² VK**
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ **Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO,** Bewertung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Naumburg (Saale) ▪ **Einzelhandelskonzept** Naumburg (Saale) aus dem Jahr 2009, Fortschreibung zu empfehlen ▪ **Bebauungsplan** Nr. 81/5 „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“ mit Einschränkungen in der Sortimentszulässigkeit
Standortrahmenbedingungen Naumburg (Saale)	▪ **Makrostandort**: Mittelzentrum Stadt Naumburg (Saale) mit ca. 33.720 Einwohnern ▪ **Einzelhandelsstrukturen**: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt als historisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum, mehrere **Stadtteil- und Nahversorgungszentren**, Agglomerationsstandorte Weißenfelser Straße und Overwegstraße
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das **Einzugsgebiet** erstreckt sich auf Stadtbereiche von Naumburg (Saale) (Zone I) und teilweise umliegende Gemeinden (Zone II) ▪ **Einwohnerpotenzial** im Einzugsgebiet: ca. 39.590 Personen ▪ **Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial** (prüfungsrelevante zentrenrelevante Sortimente) im Einzugsgebiet insg.: ca. 155,2 Mio. €
Umsatzerwartung	▪ **Woolworth mit 900 m² VK:** ca. 1,3 – 1,4 Mio. € ▪ geprüfter **Verkaufsflächenpool mit ca. 1.840 m² VK:** ca. 2,7 – 2,8 Mio. € ▪ davon **zentrenrelevanter Verkaufsflächenpool mit ca. 1.540 m² VK**: ca. 2,3 Mio. €
Umsatzumverteilungseffekte ZVB Innenstadt Naumburg (Saale)	**Innenstadt Naumburg** ▪ max. 4 % bei Drogeriewaren / Kosmetika ▪ max. 2 – 3 % bei Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen ▪ max. 5 % bei Haushaltswaren
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	Für das Planvorhaben von Woolworth werden in allen Sortimenten **keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten** sein. Damit sind keine nachhaltig schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowohl in Naumburg (Saale) als auch in anderen Gemeinden sind nicht zu erwarten. Auch ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum des Planvorhabens i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ungefährdet.
Empfehlungen zum Bebauungsplan	Um sicherzustellen, dass es auch unter Ausnutzung einzelner geprüfter Verkaufsflächengrößen des Sortimentspools zu keinen negativen Auswirkungen kommt, wird **hinsichtlich des Bebauungsplanes folgende Einschränkung** empfohlen (vgl. Kapitel V.5): ▪ Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Blumen): ca. 150 m² VK ▪ Zentrenrelevante Sortimente Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen: ca. 300 m² VK ▪ Sonstige Zentrenrelevante Sortimente: ca. 350 m² VK ▪ Nicht zentrenrelevante Sortimente: ca. 100 m² VK ▪ **Verkaufsfläche insgesamt** **max. 900 m² VK**

GMA-Zusammenstellung 2017 / 2019

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Naumburg (Saale) und zentralörtliche Struktur der Region	11
Karte 2:	Projektstandort im Stadtteilzentrum Bahnhofstraße und Umfeldnutzungen	13
Karte 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens in Naumburg (Saale), Bahnhofstraße	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Prüfungsrelevanter Sortimentspool Woolworth und prognostizierte Umsätze	18
Tabelle 2:	Untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	22
Tabelle 3:	Verkaufsflächen- und Umsatzaufteilung in Naumburg (Saale) (Zone I) nach Sortimenten	23
Tabelle 4:	Projektrelevante Angebotssituation in der Innenstadt	26
Tabelle 5:	Projektrelevante Angebotssituation im STZ Bahnhofstraße	27
Tabelle 6:	Verkaufsflächenvergleich nach Sortimenten	31
Tabelle 7:	Umsatzvergleich nach Sortimenten	32
Tabelle 8:	Lage der sechs größten Betriebe in Naumburg (Saale)	33
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen	35