

# Auswirkungsanalyse

## zu den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes am Roßmarkt in der Stadt Merseburg

---

für die  
38. RTLL Objekt GmbH & Co. KG  
Anton-Günther-Weg 1  
08107 Kirchberg

### Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz  
(Gesamtleitung)  
Johannes Missol  
(Projektleitung)

### BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21  
04105 Leipzig  
Deutschland  
Tel +49 341 98386-73  
Fax +49 341 98386-80  
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangssituation und Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....</b>	<b>5</b>
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen.....	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln .....	9
<b>3. Projektplanung und Projektdaten.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Makrostandort Stadt Merseburg .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Mikrostandort Roßmarkt.....</b>	<b>17</b>
<b>6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....</b>	<b>21</b>
<b>7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung .....</b>	<b>29</b>
<b>8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....</b>	<b>33</b>
8.1. § 11 Abs. 3 BauNVO .....	33
8.2. Landes- und Regionalplanung.....	34
8.3. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg .....	36
<b>9. Auswirkungsanalyse.....</b>	<b>37</b>
9.1. Umsatzprognose.....	37
9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	40
9.3. Kompatibilität mit den städtebaulichen Entwicklungszielen zum Einzelhandel in der Stadt Merseburg / Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen .....	43
9.4. Landesplanerische Beurteilung des Projektvorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	46
<b>10. Fazit .....</b>	<b>47</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland .....	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland .....	6
Abbildung 3:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen .....	7
Abbildung 4:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps .....	8
Abbildung 5:	Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel.....	9
Abbildung 6:	Lageplan zur geplanten Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes am Roßmarkt in der Stadt Merseburg.....	10
Abbildung 7:	Fotografien des Projektstandortes am Roßmarkt in der Stadt Merseburg .....	11
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) .....	15
Abbildung 9:	Standort Roßmarkt & Umgebung.....	18
Abbildung 10:	Anbieter A-Zentrum Innenstadt .....	24
Abbildung 11:	Anbieter B-Zentren Nord und West .....	25
Abbildung 12:	Anbieter B-Zentrum Süd.....	25
Abbildung 13:	Anbieter C-Zentren .....	26
Abbildung 14:	Anbieter Ergänzungsstandorte .....	27

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Merseburg und Bevölkerungsvorausschätzung im regionalen Vergleich bis 2030 .....	14
Tabelle 2:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen.....	22
Tabelle 3:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten.....	23
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Nachfrage in den projektrelevanten Warengruppen im Einzugsgebiet .....	31
Tabelle 5:	Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Merseburg 2022.....	31
Tabelle 6:	Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte .....	37
Tabelle 7:	Umsatzprognose auf Basis der Flächenproduktivitäten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte .....	38
Tabelle 8:	Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.....	40

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Einbindung der Stadt Merseburg in die zentralörtliche Gliederung .....	13
Karte 2:	Mikrostandort Roßmarkt .....	17
Karte 3:	Lage des geplanten Vorhabens und fußläufiger Einzugsbereich .....	19
Karte 4:	Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet .....	21
Karte 5:	Einzugsgebiet des Projektvorhabens .....	30

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Südlich angrenzend zur Merseburger Innenstadt besteht am Roßmarkt das Vorhaben, einen neuen Agglomerationsstandort aus Supermarkt und Lebensmitteldiscounter mit insgesamt 3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Als Kernanbieter sind ein REWE-Supermarkt und der Lebensmitteldiscounter LIDL geplant, letzterer entspricht einer Standortverlagerung aus der König-Heinrich-Straße. Für den LIDL-Bestandsstandort wird die Nachnutzung mit einem Lebensmittelmarkt ausgeschlossen.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat 2008 / 2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Merseburg erarbeitet, darauf aufbauend wurde der Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt. Das im Einzelhandelskonzept integrierte Nahversorgungskonzept wurde bereits im Jahr 2015 fortgeschrieben. Die zwischenzeitlichen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklungen erfordern in Verbindung mit aktuellen Planvorhaben eine Neubewertung der Nahversorgungsstrukturen mit der Einbindung des Planvorhabens Roßmarkt. Hierbei werden auch die aktuellen Entwicklungen im Merse-Center, in der Christianenstraße und auch am Ergänzungsstandort in Meuschau mitberücksichtigt.

Für die angestrebte Neuansiedlung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, die Genehmigungsfähigkeit ist dementsprechend im Sinne von § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Die städtebaulichen Zielvorstellungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind in diesem Kontext zu berücksichtigen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen. Im Fokus stehen insbesondere die Wirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und die Konsequenzen für die Merseburger Nahversorgungsstrukturen.

Die Analyse umfasst in diesem Kontext die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Merseburg sowie die Einbindung des Vorhabens in das bestehende Einzelhandelskonzept sowie fortgeschriebene Nahversorgungskonzept. Auf dieser Grundlage werden Einschätzungen zu den städtebaulichen Auswirkungen vorgenommen.

Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Stadt Merseburg vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher und raumordnerischer Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung?

Die Aussagen vorliegender Analysen basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

## 2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

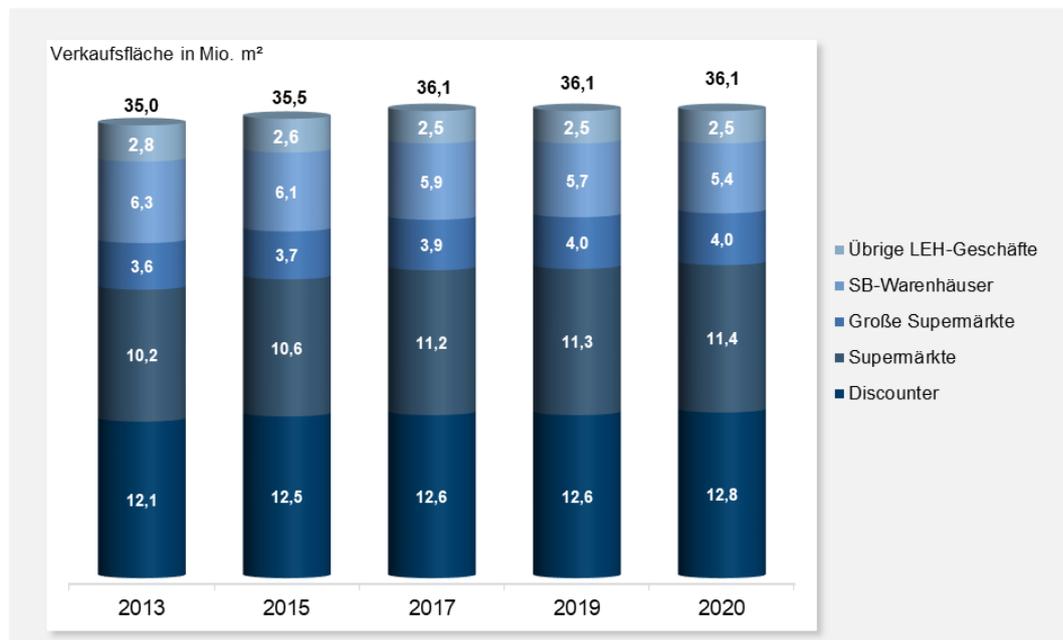
### 2.1. Entwicklungstrends

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Bevölkerungsrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 587,8 Mrd. € entfallen aktuell ca. 46% auf die „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG - Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs des Food- und Nearfoodsegmentes, ca. 269,3 Mrd. €).<sup>1</sup>

**Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021, BBE-Darstellung 2022

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 35,0 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2013 auf ca.

<sup>1</sup> Quellen: HDE-Zahlenspiegel 2021 und IfH-Brancheninformationssystem, Umsatz Einzelhandel im engeren Sinne und Umsatz der Warengruppe FMCG jeweils für das Jahr 2021

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

36,1 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2020 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,43 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + 12%, große Supermärkte + 11%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 14%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP setzt sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fort.

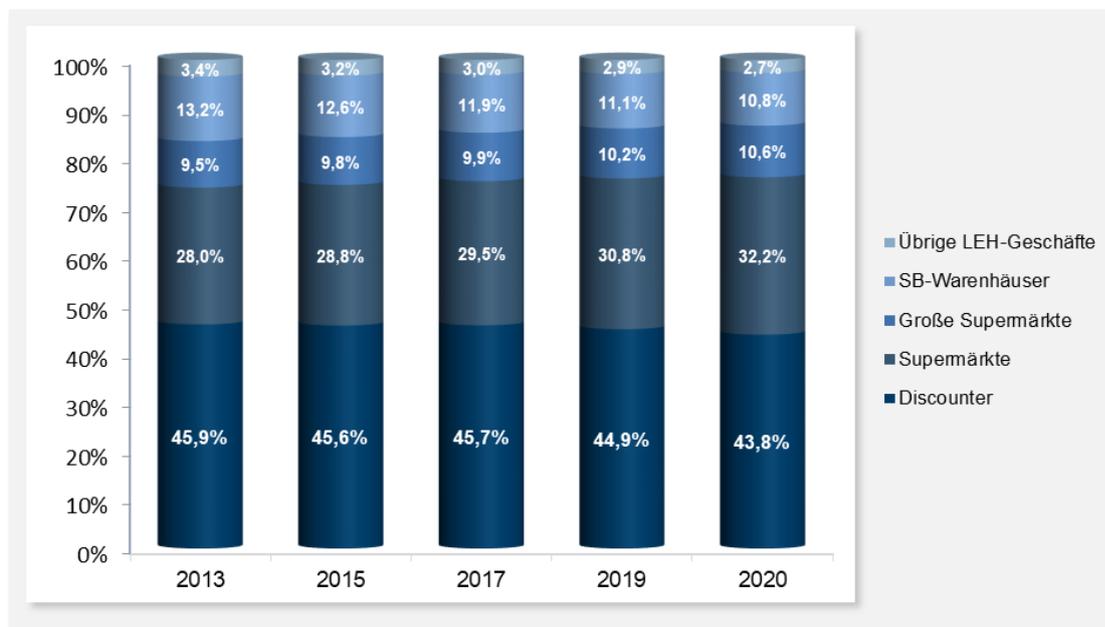
## 2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.909 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 805 m<sup>2</sup> den 12.227 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüber.<sup>2</sup> In den letzten Jahren konnten Supermärkte ihren Marktanteil auch zu Lasten der Discounter steigern.

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021, BBE-Darstellung 2022

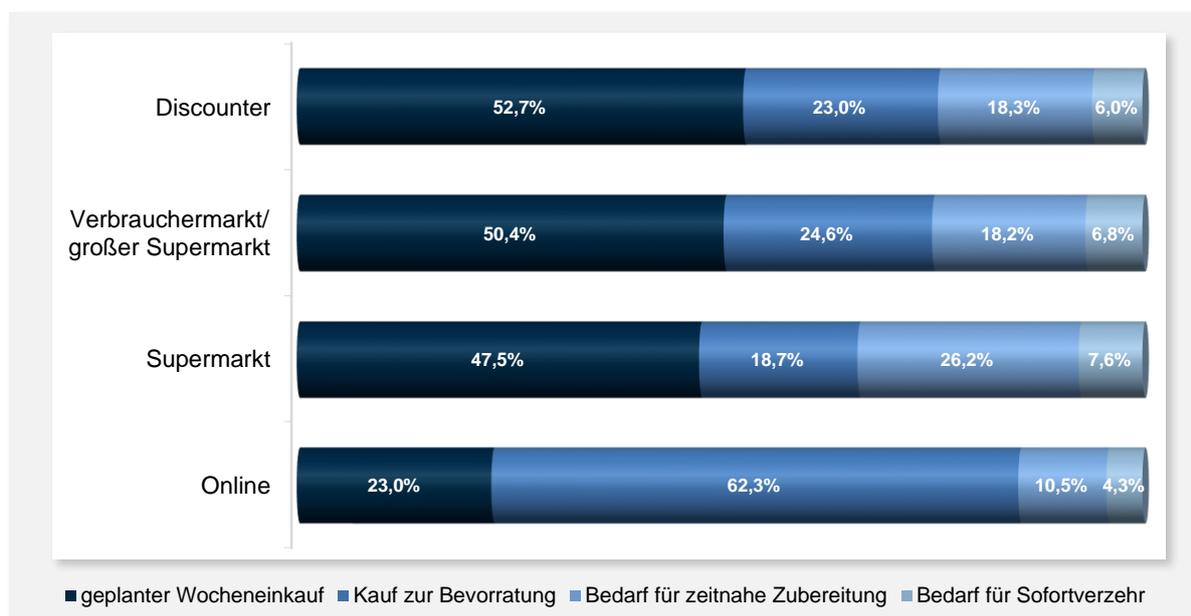
<sup>2</sup> vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2021, Stand: 2020 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.<sup>3</sup> Der Convenience-Store „REWE To Go“ weist auf 100 – 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kundschaft für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

**Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen**



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits ist die Kundschaft nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt / Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

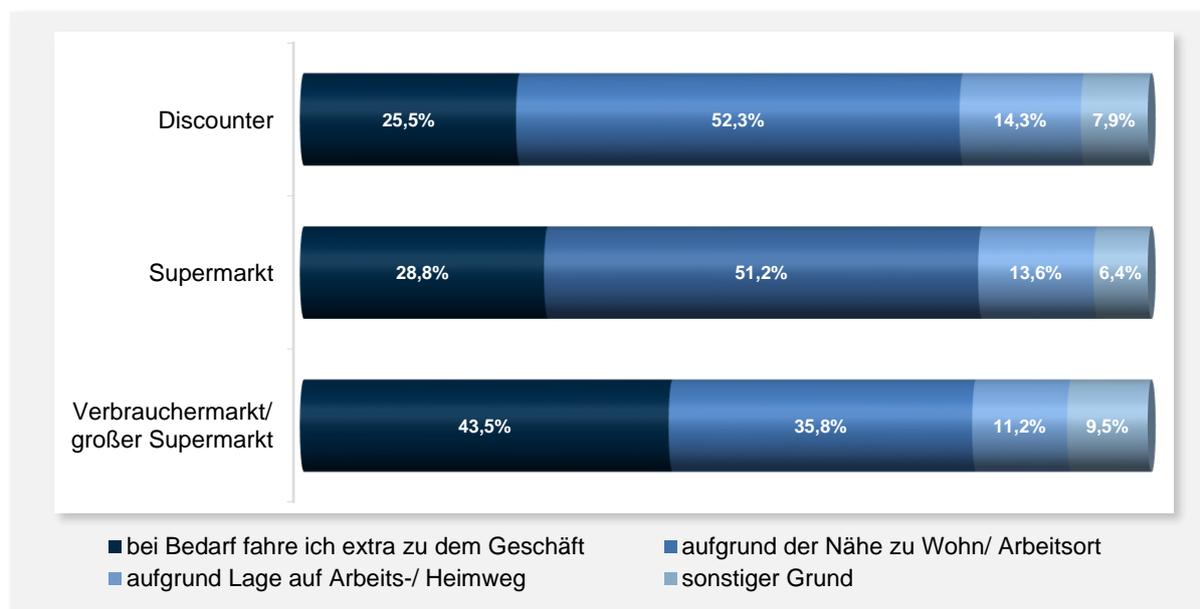
Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

<sup>3</sup> EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

## Auswirkungen zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über min. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> üblich.

**Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps**



Quelle: HDE/IfH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2022

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Biowarenangebot ausgebaut haben. Das Trading-Up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

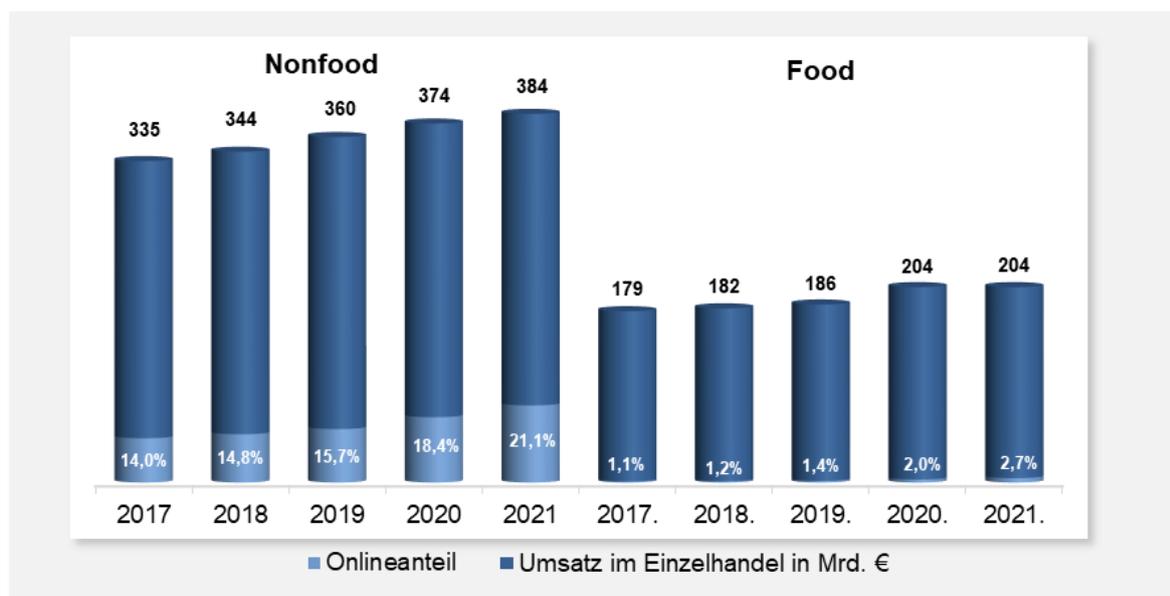
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Die stärkere Qualitätsorientierung des Lebensmitteleinzelhandels hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln wiederum der Preis zur Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit des Angebotes lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zur Kundschaft bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

### 2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Im Jahr 2021 lag der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 2,7% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 35% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 12,5%).<sup>4</sup>

**Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel**



Quelle: HDE-Online-Monitor 2020 - 2022, BBE-Darstellung 2022

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kundschaft, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Extremwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten sowie im Frühjahr 2022 durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 3,1 Mrd. € in Deutschland.<sup>5</sup>

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Nähe zur Kundschaft bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

<sup>4</sup> vgl. HDE-Online-Monitor 2022

<sup>5</sup> vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 22/2021 bis KW 21/2022

### 3. Projektplanung und Projektdaten

Am Roßmarkt in der Stadt Merseburg ist die Ansiedlung eines REWE-Vollsortimenters und LIDL-Lebensmitteldiscounters geplant. Für den REWE-Markt ist eine Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> und für den LIDL-Markt von 1.100 m<sup>2</sup> vorgesehen. Insgesamt weist damit das Projektvorhaben am Roßmarkt eine Verkaufsfläche von 3.100 m<sup>2</sup> auf. Der LIDL-Markt, welcher von der König-Heinrich-Straße verlagern soll, verfügt bisher über 821 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Da eine Einzelhandelsnutzung für den Standort ausgeschlossen werden soll, wird sich die Verkaufsfläche in Merseburg durch das Vorhaben um 2.279 m<sup>2</sup> erhöhen.

Der Anteil der Nonfood II-Sortimente<sup>6</sup> wird sowohl beim Vollsortimenter als auch beim Lebensmitteldiscounter nach Angaben des Auftraggebers unterhalb von 10% liegen.

154 Stellplätze sind zwischen den beiden Lebensmittelmärkten geplant. Diese können von der Straße Roßmarkt angefahren werden.

Einen Überblick zum Vorhaben gibt der nachstehende Lageplan. Zur Realisierung des Vorhabens ist der Abriss eines mehrgeschossigen Wohngebäudes nötig, welches derzeit im Bereich des neuen LIDL-Marktes parallel zur Straße Roßmarkt steht.

**Abbildung 6: Lageplan zur geplanten Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes am Roßmarkt in der Stadt Merseburg**



Quelle: Baumgardt Franke Architekten

<sup>6</sup> Nonfood II-Waren umfassen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood I-Waren) sind. Unter Nonfood II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

Die nachstehenden Fotoaufnahmen zeigen die aktuelle Situation am Projektstandort:

### Abbildung 7: Fotoaufnahmen des Projektstandortes am Roßmarkt in der Stadt Merseburg



Mehrgeschossiges Wohngebäude

Parkplatz vor der Immobilie

Wiese an der B181

Quelle: eigene Aufnahmen, September 2022

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Projektvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Ansiedlung der Märkte,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Merseburg sowie in den umliegenden Gemeinden,
- Einbindung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzepts sowie das fortgeschriebene Nahversorgungskonzept der Stadt Merseburg.

## 4. Makrostandort Stadt Merseburg

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Planvorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrageseitige Strukturdaten des gesamten Stadtgebiets Merseburg.

### Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur

Die Stadt Merseburg liegt im Südosten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt im Saalekreis. Durch das Stadtgebiet fließt die Saale. In weiterer Umgebung befinden sich die Großstädte Halle (15 km in nördlicher Richtung) und Leipzig (28 km in östlicher Richtung).

Merseburg verfügt gemäß den Zahlen des statistischen Landesamts aktuell über 33.641 Einwohner (Stand 31.12.2021) und besitzt gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt die Funktion eines Mittelzentrums. Damit erfüllt die Stadt Merseburg Versorgungsfunktionen sowohl für sich selbst als auch für den mittelzentralen Verflechtungsbereich.

Das Stadtgebiet erstreckt sich in nord-südlicher Ausprägung und weist kompakte Siedlungsstrukturen auf, die sich schwerpunktmäßig auf Merseburg als Kernstadt konzentrieren. Diese gliedert sich in die Stadtteile Merseburg-Zentrum, Merseburg-Mitte, Merseburg-Nord, Merseburg-West, Merseburg-Ost und Merseburg-Süd.

Neben der Kernstadt umfasst das Stadtgebiet von Merseburg auch die Ortsteile Meuschau, Trebnitz, Beuna (Geiseltal), Geusa, Blösien, Zscherben und Atzendorf.

Die Stadt Merseburg verfügt über ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (2008 / 2009). Dieses weist neben der Innenstadt neun weitere zentrale Versorgungsbereiche in unterschiedlichen Hierarchiestufen auf, welche sich in erster Line auf Grundversorgungsfunktionen in den jeweiligen Stadtgebieten konzentrieren. Im Detail sind folgende Zentren ausgewiesen:<sup>7</sup>

- A-Zentrum Hauptzentrum Innenstadt Merseburg
- B-Zentren Stadtteilzentrum Nord, Stadtteilzentrum West und Stadtteilzentrum Süd
- C-Zentren Christianenstraße, Einkaufszentrum Am Teich, Oeltzschner Str. / Klobikauer Str., Oeltzschner Str. / O.-Lilienthal-Str., Kötzschen, Einkaufszentrum Geiseltal

Die Innenstadt von Merseburg kann einen umfangreichen Einzelhandelsbesatz aufweisen und verfügt somit über gesamtstädtische und mittelzentrale Versorgungsfunktionen. Die Stadtteilzentren zielen auf eine umfassende Grundversorgung im kurzfristigen und ergänzend mittelfristigen Bedarfsbereich für ein größeres, stadtteilbezogenes Einzugsgebiet. Nahversorgungszentren dienen schließlich einer fußläufig erreichbaren Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Zum aktuellen Stand befinden sich jedoch in den beiden C-Zentren Christianenstraße und Oeltzschner Str. / O.-Lilienthal-Str. keine Lebensmittelmärkte, wodurch diese zentralen Versorgungsbereiche faktisch ohne Funktion sind. Für das C-Zentrum Christianenstraße ist die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes vorgesehen, die im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse berücksichtigt wird.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen existieren zwei Nahversorgungslagen (Lauchstädter Str./Lasallestraße, König-Heinrich-Str.), welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen unterstützen.

---

<sup>7</sup> vgl. 1. Änderung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg – Aufnahme des Ortsteils Beuna in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (2009), S. 8

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

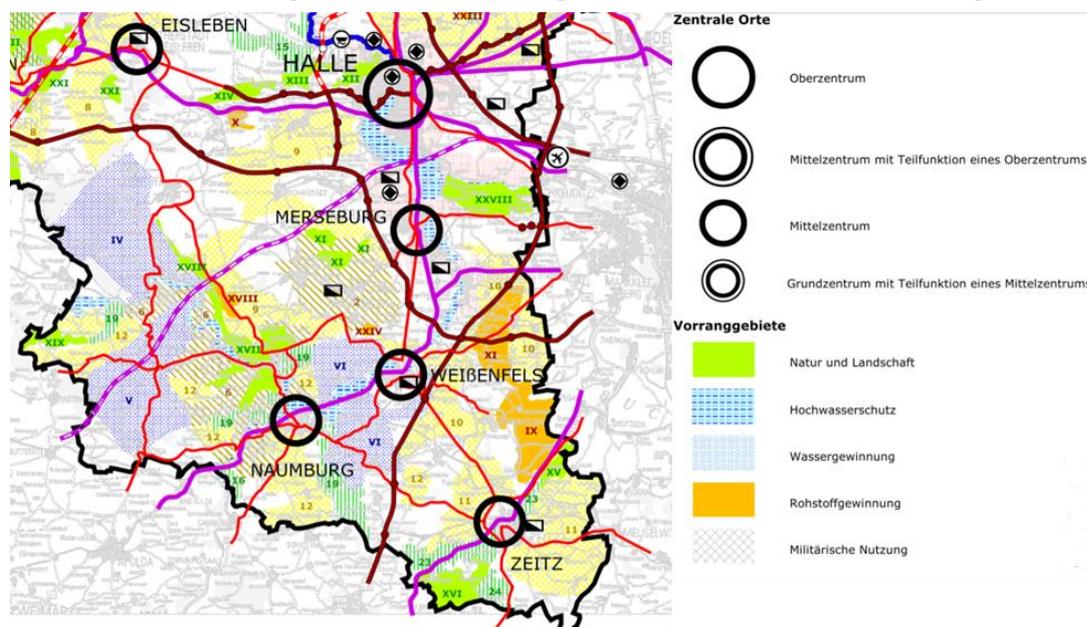
Zusätzlich werden Standorte des großflächigen Einzelhandels als Sondergebiete definiert, welche eine gesamtstädtische und regionale Kaufkraftbindung generieren.<sup>8</sup> Darunter fallen das Merse-Center (ehemals Schlosspassage), das Gebiet Querfurter Str. / Kaufland, der Handlungspark Meuschau sowie der Möbelmarkt Roller in Beuna. Die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels im Stadtgebiet und die zentralörtliche Einordnung als Mittelzentrum werden auch in der überdurchschnittlichen Zentralitätskennziffer von 129,1 deutlich.<sup>9</sup>

### Landesplanung und Zentralität

Die Stadt Merseburg befindet sich räumlich zwischen den Oberzentren Halle und Leipzig sowie dem Mittelzentrum Weißenfels. Merseburg selbst verfügt über die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Hierzu definiert der Landesentwicklungsplan im Ziel 37:

*„Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie 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.“<sup>10</sup>*

### Karte 1: Einbindung der Stadt Merseburg in die zentralörtliche Gliederung



Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen - Anhalt 2010, Zeichnerische Darstellung (Ausschnitt)

Nach den Grundsätzen der Landesplanung soll die Versorgung der Bevölkerung in Mittelzentren des Landes Sachsen-Anhalt durch eine entsprechende Vielfalt von Betriebsformen und -typen gesichert und gestärkt werden.

<sup>8</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg (2008), S. 57

<sup>9</sup> MB Research: Einzelhandelszentralität in Deutschland 2022

<sup>10</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen - Anhalt (LEP ST) 2010, Abschnitt 2 Zentrale-Orte-System, Z 37

### Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung

Merseburg ist verkehrlich sehr gut angebunden: Für den motorisierten Individualverkehr stellt die Bundesstraße B91 eine wichtige Verkehrsachse dar, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und eine Verbindung in Richtung Halle und Weißenfels sowie zu den bundesweit relevanten Chemieindustriestandorten Schkopau und Leuna bietet. In Richtung Osten verläuft die Bundesstraße B181, an welcher auch der Projektstandort liegt. Diese stellt eine direkte Verbindung zum überregional ausstrahlenden Shopping Center „Nova“ und zum Oberzentrum Leipzig dar. Daneben verläuft im westlichen Stadtgebiet die Bundesautobahn A38 zwischen Dresden und Göttingen, welche über die beiden Auffahrten Merseburg-Süd und Merseburg-Nord zwei Anschlussstellen an das Stadtgebiet bietet.

Merseburg ist mit mehreren Linien im Regionalverkehr der Deutschen Bahn erreichbar, neben dem im Zentrum gelegenen Bahnhof Merseburg, ist auch auf die beiden Haltepunkte Merseburg-Bergmannsring und Beuna an der lokalen Bahnstrecke in Richtung Querfurt zu verweisen. Durch Merseburg verläuft weiterhin die Linie 5 der Straßenbahn Halle. Die Verbindungen in weitere umliegende Kommunen werden durch zahlreiche Buslinien sichergestellt.

Innerhalb des Stadtgebiets bestehen neben der angesprochenen Tramlinie sechs Buslinien, welche die einzelnen Stadtgebiete miteinander verbinden.

### Bevölkerungsentwicklung

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren auf der aktuell verfügbaren Datenbasis des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.<sup>11</sup> Gemäß dieser Grundlage leben zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 33.641 Personen im Stadtgebiet Merseburg.

Die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren zeigt im Stadtgebiet seit 2011 eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Insgesamt hat sich die Bevölkerungszahl im Zeitraum nach dem Zensus 2011 um lediglich 3 Personen reduziert. Im Gegensatz dazu ist im gleichen Zeitraum für den umliegenden Saalekreis sowie für das Land Sachsen-Anhalt ein Bevölkerungsrückgang von -4,2% bzw. -4,7% zu verzeichnen.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Merseburg und Bevölkerungsvorausschätzung im regionalen Vergleich bis 2030**

Einwohnerentwicklung	Stadt Merseburg		Veränderung zum Bezugsjahr 2011		Saalekreis	Entwicklung zum Vorjahr		Veränderung zum Bezugsjahr 2011		Land Sachsen-Anhalt	Entwicklung zum Vorjahr		Veränderung zum Bezugsjahr 2011	
	abs.	Index	Index	abs.		Index	Index	abs.	Index		Index			
31.12.2011	33.664		100,0%	190.747		100,0%	2.276.736		100,0%					100,0%
31.12.2012	33.520	-0,4%	99,6%	189.217	-0,8%	99,2%	2.259.393	-0,8%	99,2%	2.259.393	-0,8%	99,2%		99,2%
31.12.2013	33.432	-0,3%	99,3%	187.690	-0,8%	98,4%	2.244.577	-0,7%	98,4%	2.244.577	-0,7%	98,6%		98,6%
31.12.2014	33.317	-0,3%	99,0%	186.510	-0,6%	97,8%	2.235.548	-0,4%	97,8%	2.235.548	-0,4%	98,2%		98,2%
31.12.2015	34.052	2,2%	101,2%	186.431	0,0%	97,7%	2.245.470	0,4%	97,7%	2.245.470	0,4%	98,6%		98,6%
31.12.2016	33.931	-0,4%	100,8%	185.951	-0,3%	97,5%	2.236.252	-0,4%	97,5%	2.236.252	-0,4%	98,2%		98,2%
31.12.2017	34.197	0,8%	101,6%	185.494	-0,2%	97,2%	2.223.081	-0,6%	97,2%	2.223.081	-0,6%	97,6%		97,6%
31.12.2018	34.080	-0,3%	101,2%	184.582	-0,5%	96,8%	2.208.321	-0,7%	96,8%	2.208.321	-0,7%	97,0%		97,0%
31.12.2019	33.873	-0,6%	100,6%	183.815	-0,4%	96,4%	2.194.782	-0,6%	96,4%	2.194.782	-0,6%	96,4%		96,4%
31.12.2020	33.593	-0,8%	99,8%	183.434	-0,2%	96,2%	2.180.684	-0,6%	96,2%	2.180.684	-0,6%	95,8%		95,8%
31.12.2021	33.641	0,1%	99,9%	182.814	-0,3%	95,8%	2.169.253	-0,5%	95,8%	2.169.253	-0,5%	95,3%		95,3%
<b>Prognose des Landesamts</b>														
<b>2030</b>	<b>32.639</b>			<b>170.777</b>		<b>89,5%</b>	<b>1.996.642</b>		<b>89,5%</b>	<b>1.996.642</b>				<b>87,7%</b>
<b>2035</b>	<b>31.912</b>			<b>163.653</b>		<b>85,8%</b>	<b>1.901.254</b>		<b>85,8%</b>	<b>1.901.254</b>				<b>83,5%</b>

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes sowie 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausschätzung Sachsen-Anhalt 2019 bis 2035

<sup>11</sup> Verfügbarer Datenstand des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt ist der 31.12.2021.

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

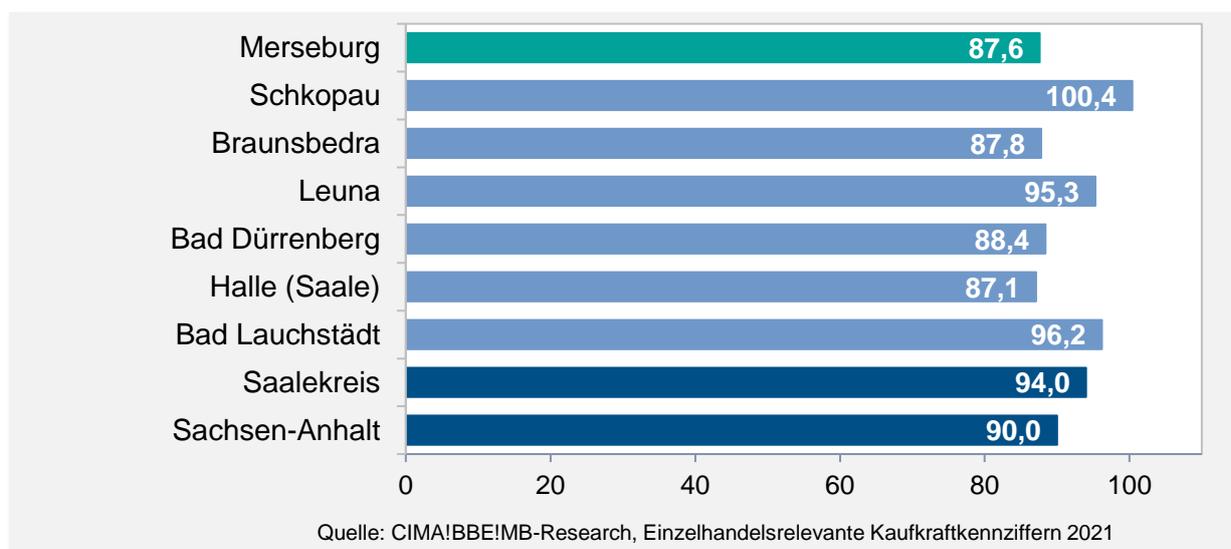
Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung 2019 bis 2035 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wäre jedoch zukünftig auch in Merseburg mit einer Abnahme der Bevölkerungszahl zu rechnen. Die amtliche Bevölkerungsvorausschätzung weist einen Bevölkerungsrückgang auf rund 32.639 Einwohner im Jahr 2030 und auf rund 31.912 im Jahr 2035 Personen aus, dies entspricht gegenüber dem Ausgangsjahr 2011 einen Verlust von 3% (2030) bzw. 5,2% (2035) der Bevölkerung.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Umgebung der Stadt Merseburg zeigt auch kleinräumig relativ hohe Unterschiede im Kaufkraftniveau auf. Merseburg selbst verfügt mit 87,6 über eine Kaufkraftkennziffer, welche leicht unter dem landesweiten Durchschnitt (90,0) und dem Saalekreis (94,0) liegt. Die beiden Nachbarkommunen Leuna und Schkopau verfügen mit 95,3 und 100,4 über deutlich höhere Kaufkraftniveaus, was auf die Bedeutung der beiden Gemeinden für die Chemieindustrie zurückzuführen ist.

**Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt)**



### Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt auch den Lebensmitteleinzelhandel oder die fachmarktorientierte Nachfrage. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden.

Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Merseburg beträgt 9.894, demgegenüber sind 9.072 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein positiver Pendlersaldo von 822<sup>12</sup>, also nur ein geringfügiger Überschuss der Einpendler. Dies zeigt die intensiven Verflechtungsbeziehungen im Umland, u.a. mit den Chemiestandorten Leuna und Schkopau sowie durch die Nähe zu den beiden Oberzentren Leipzig und Halle. Die Stadt Leuna weist einen Pendlerüberschuss von 5.493 (10.094 Einpendler, 4.601 Auspendler) und Schkopau von 216 (4.560 Einpendler, 4.344 Auspendler) auf.

### Fazit zum Makrostandort Merseburg:

- Die Stadt Merseburg ist als Mittelzentrum im Landkreis Saalekreis ausgewiesen, verfügt somit über Versorgungsfunktionen für sich und Gemeinden im Umland.
- Die Bevölkerungsentwicklung war seit dem Zensus 2011, mit kleineren Schwankungen, insgesamt stabil. Die Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem Rückgang bis zum Jahr 2030 aus, wobei die Entwicklung in den letzten Jahren positiver als die Prognose war.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit 87,6 unter dem Bundesdurchschnitt und auch des Saalekreises sowie des Landes Sachsen-Anhalt.
- Die Einzelhandelszentralität von 129,1 ist Ausdruck der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum. Dennoch sind Abflüsse zu den Oberzentren Halle und Leipzig sowie nach Günthersdorf zu erwarten.
- Die Pendlersituation ist ein vergleichbares Indiz für eine vielschichtige Verflechtung. So gibt es durch die Chemiestandorte in Leuna und Schkopau sowie die Nähe zu den Oberzentren nur einen leichten Pendlerüberschuss.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg sowie das fortgeschriebene Nahversorgungskonzept strebt eine prioritäre Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des A-Zentrums Innenstadt, und die Sicherung der Nahversorgung an.

---

<sup>12</sup> Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, 30.06.2021, Bundesagentur für Arbeit, Erstellungsdatum 15.01.2022

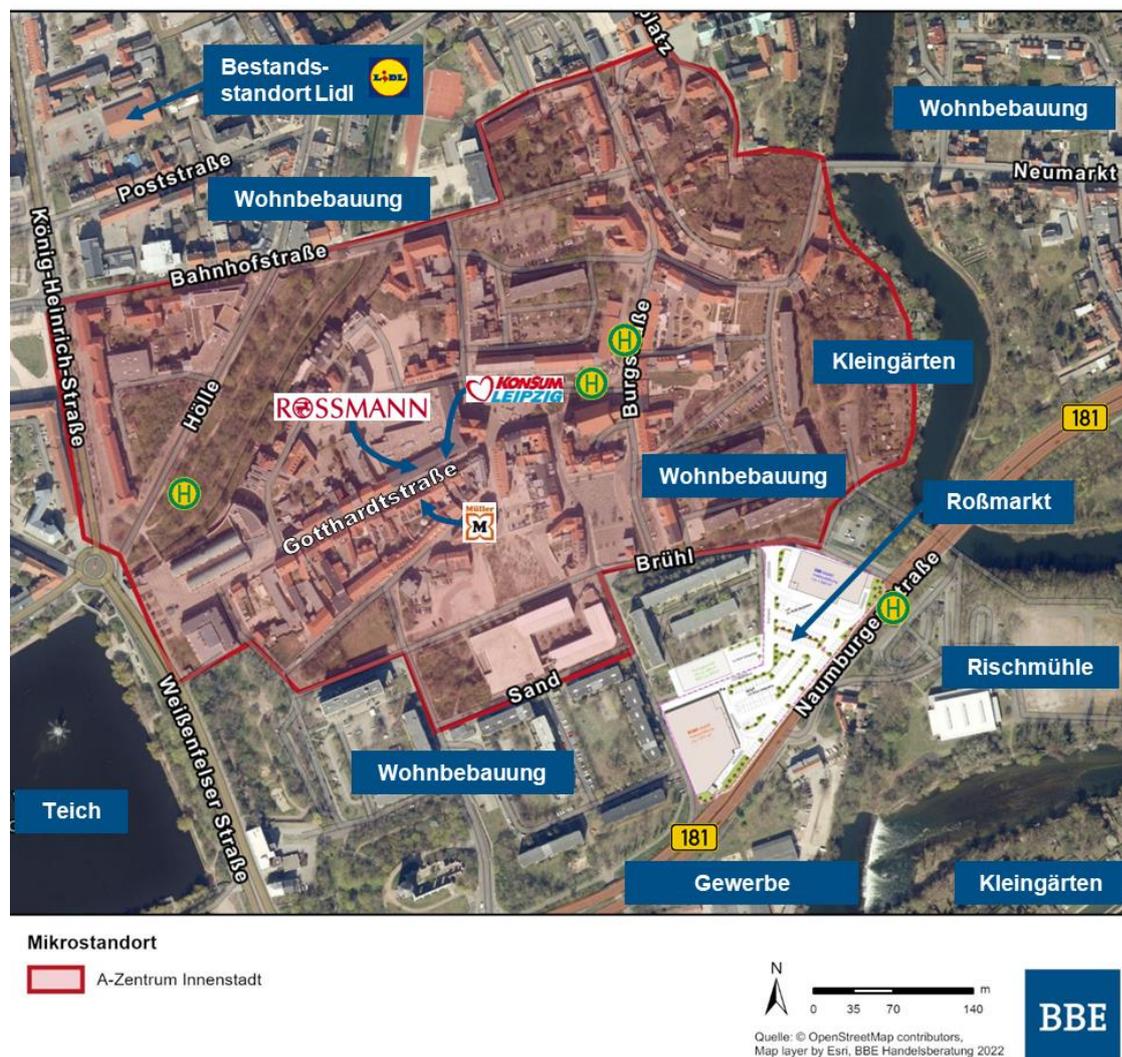
## 5. Mikrostandort Roßmarkt

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere für die Versorgungsfunktionen und die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort liegt unmittelbar südlich des A-Zentrums Innenstadt am Roßmarkt, wie die nachstehende Karte verdeutlicht. Das nördliche und westliche Umfeld wird vorwiegend von mehrgeschossigen Wohngebäuden geprägt. Des Weiteren befindet sich unmittelbar nordwestlich ein Nachbarschaftszentrum. Direkt südlich verläuft die B181, welche eine sehr gute verkehrliche Anbindung ermöglicht. Südlich der B181 liegen die Rischmühlen-Halle, ein Austragungsort für verschiedene Veranstaltungen, und gewerbliche Nutzungen mit einer Autovermietung, einer Textildruckerei und einem Unternehmen für Gartenbau. Begrenzt wird das Areal in östlicher Richtung durch die Saale.

Karte 2: Mikrostandort Roßmarkt



**Abbildung 9: Standort Roßmarkt & Umgebung**



Mehrgeschossige Wohngebäude



Mehrgeschossige Wohngebäude



Nachbarschaftszentrum



Bushaltestelle Merseburg, Rischmühleninsel  
Quelle: eigene Aufnahmen, September 2022



B181

### **Versorgungsfunktion – wohnungsnah und wohnortnahe Versorgung**

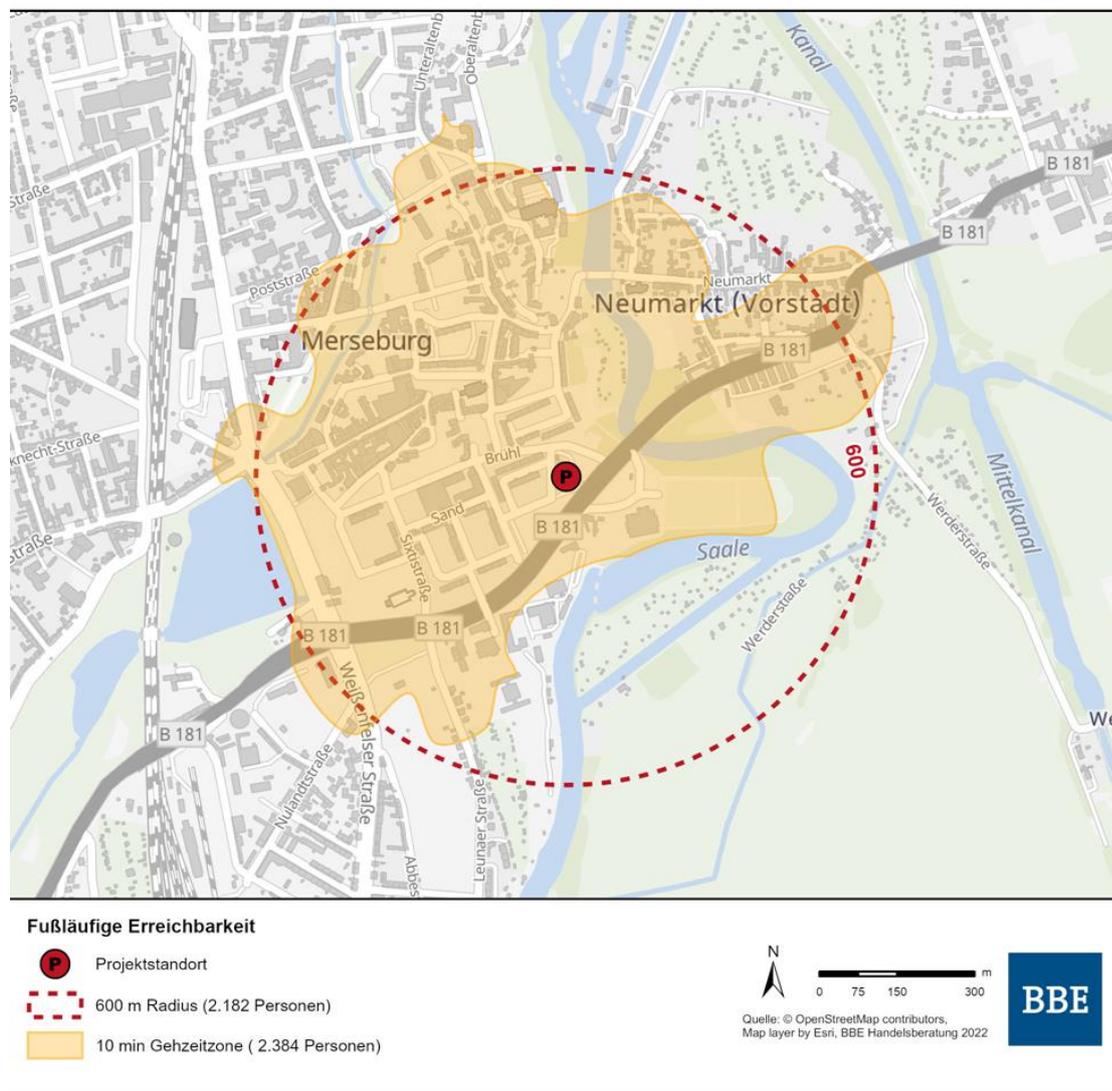
Der Standort verfügt über wohnungsnah und wohnortnahe Versorgungsfunktionen. So leben in einem 600 m großen Radius um den Projektstandort Roßmarkt ca. 2.200 Personen und im 10 Minuten Gehzeit-Bereich etwa 2.400 Personen<sup>13</sup>. Für diese Bevölkerung stellt der Standort eine umfassende Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung dar und übernimmt somit veritable wohnungsnaher Nahversorgungsfunktionen südöstlich der Innenstadt.

Aufgrund der Randlage zum A-Zentrum Innenstadt werden sich Kopplungseffekte mit dem zentralen Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung ergeben. Dazu verläuft unmittelbar am Standort die B181 mit einer hohen Verkehrsfrequenz. Durch die Nähe zur Innenstadt und die gute Erreichbarkeit sind neben Versorgungsfunktionen für das direkte Umfeld ebenfalls wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet gegeben.

Eine zukünftig funktionale Verknüpfung mit der Innenstadt ist anzustreben, im Falle der Realisierung des Planvorhabens ist eine Einbindung in das A-Zentrum empfehlenswert.

<sup>13</sup> GfK: Einwohner auf Straßenabschnittsebene 2021

**Karte 3: Lage des geplanten Vorhabens und fußläufiger Einzugsbereich**



### Verkehrliche Situation

Der Standort Roßmarkt besitzt eine allumfassend gute Anbindung: Das Areal befindet sich direkt neben der viel befahrenen Bundesstraße B181, welche in diesem Bereich die Verbindung zur B91 und zur Merseburger Innenstadt mit dem Einzelhandelsstandort in Günthersdorf (Nova, IKEA, Höffner) sowie im weiteren Verlauf mit der Stadt Leipzig herstellt. Aufgrund der Lage an dieser Verkehrsachse können insbesondere Pendler angesprochen werden. Die Einfahrt zum Projektstandort wird über die Breite Straße und Brühl erfolgen, beide in Sichtweite der Bundesstraße.

Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle „Merseburg, Rischmühleninsel“ (siehe Karte 2) sichergestellt. Diese wird von den Linien 111, 131, 738, 738, 739, 742 und A bedient. Damit besteht u.a. eine Anbindung zum ZOB Merseburg, zum Leipziger Hauptbahnhof, nach Günthersdorf und nach Lützen.

Fußwege an den umliegenden Straßen ermöglichen die Erreichbarkeit des Standorts aus dem direkten Umfeld.

**Fazit zum Mikrostandort Roßmarkt in Merseburg**

- Der Standort grenzt direkt südlich an das A-Zentrum Innenstadt von Merseburg an.
- Das Standortumfeld wird hauptsächlich durch mehrgeschossige Wohngebäude geprägt. Zudem besteht ein Nachbarschaftszentrum am Standort.
- Verkehrlich ist der Roßmarkt durch die B181, die Bushaltestelle Merseburg, Rischmühleninsel und Fußwege sehr gut zu erreichen.
- Das Vorhaben kann am Roßmarkt wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für das direkte Umfeld wahrnehmen und zusammen mit den weiteren Anbietern der Innenstadt wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Stadtgebiet übernehmen.

## 6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Merseburg sowie in der Kernstadt Leuna (siehe Untersuchungsraum in Karte 4). Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im September 2022. Zudem werden die aktuellen Vorhaben im Merse-Center (REWE), Christianenstraße (EDEKA) und Meuschau (ALDI-Erweiterung) bereits berücksichtigt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und somit eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler). Die maßgebliche Wettbewerbssituation durch Lebensmittelmärkte ist in nachfolgender Karte dargestellt.

**Karte 4: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet**



## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

Der wettbewerbsrelevante Untersuchungsraum erstreckt sich sowohl aus Sicht der Standortverteilung, als auch der weitreichenden Ausstrahlungskraft des geplanten Agglomerationsstandortes am Roßmarkt, südlich an die Innenstadt angrenzend, über das gesamte Stadtgebiet von Merseburg und zusätzlich in den Kernort Leuna.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch die beiden Lebensmittelmärkte.

Nachfolgende Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb und im Umfeld des Einzugsgebietes. Insgesamt sind 100 Anbieter mit zusammen ca. 38.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu berücksichtigen, diese erzielen einen Gesamtumsatz von ca. 155,2 Mio. €.

**Tabelle 2: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen**

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf
	in m <sup>2</sup>	in T€	in T€	in T€	in T€
Supermärkte	6.820	28.770	25.100	1.820	460
Discounter	12.308	53.860	46.210	2.910	690
Großer Supermarkt	3.600	15.120	11.110	1.140	190
SB-Warenhaus	5.035	18.630	13.450	1.770	410
LM-Fachgeschäft	1.595	4.780	4.250	0	0
Zoofachmärkte	1.153	1.940	0	0	1.940
Drogeriemärkte	3.860	13.590	1.710	5.070	180
Lebensmittelhandwerk	1.235	10.300	10.300	0	0
sonstige	1.640	6.070	4.410	350	140
<b>gesamt</b>	<b>38.251</b>	<b>155.220</b>	<b>118.700</b>	<b>13.060</b>	<b>4.010</b>

Quelle: BBE-Erhebung 2022

Wie Tabelle 2 verdeutlicht, übernehmen die Lebensmitteldiscounter und die Supermärkte mit zusammen rd. 19.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Umsatz von rd. 82,6 Mio. € die stärkste Marktstellung. Ebenfalls haben die SB-Warenhäuser und Großen Supermärkte mit rd. 8.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Umsatz von rd. 33,8 Mio. € eine hohe Versorgungsbedeutung. Die Drogeriemärkte generieren auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.860 m<sup>2</sup> einen Umsatz von rd. 13,6 Mio. €. Die weiteren Betriebsformen (u.a. Lebensmittelhandwerk, spezialisierte Lebensmittelanbieter) weisen deutlich kleinere Verkaufsflächen und somit auch geringere Umsätze auf, haben jedoch eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion.

In der nachfolgenden Tabelle 3 wird der quantitative Besatz nach Standorten betrachtet.

**Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten**

Standortstrukturen	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf
	in m <sup>2</sup>	in T€	in T€	in T€	in T€
A-Zentrum Innenstadt	4.450	15.810	5.650	3.720	200
B-Zentrum Nord	990	4.290	3.870	120	50
B-Zentrum West	690	4.770	4.080	180	60
B-Zentrum Süd	1.695	7.230	6.360	400	80
C-Zentrum am Teich	880	3.830	3.440	210	40
C-Zentrum Christianenstraße	970	4.070	3.670	270	50
C-Zentrum Oeltzschner Str./Klobikauer Str.	720	2.880	2.450	210	40
C-Zentrum Kötzschen / Straße des Friedens	1.290	4.510	3.900	190	40
C-Zentrum Einkaufszentrum Geiseltal - Ortsteil Beuna	950	3.430	3.180	130	40
NVL König-Heinrich-Straße	821	4.930	4.290	280	40
NVL Lauchstädter Str. / Lassallestr.	1.285	4.790	3.970	210	80
Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Merseburg-Nord (Kaufland)	5.495	19.670	14.040	1.820	420
Ergänzungsstandort Schloss-Passage (Merse-Center)	4.175	15.940	12.310	900	1.420
Ergänzungsstandort Meuschau	6.135	24.900	16.650	2.910	1.140
Netto Gerichtsrain	805	3.370	2.960	210	50
PENNY Oeltzschner Str.	830	3.420	3.060	140	40
PENNY Nulandstraße	760	3.290	2.970	110	30
Lidl Straße des Friedens	800	3.600	3.080	280	30
Netto, Leuna Kötzschener Weg	835	3.930	3.440	260	50
REWE, Leuna Am Haupttor	1.520	7.030	6.530	290	40
NORMA, Leuna Karl-Barth-Straße	845	3.300	2.690	150	40
Sonstige	1.310	6.200	6.110	70	30
<b>gesamt</b>	<b>38.251</b>	<b>155.190</b>	<b>118.700</b>	<b>13.060</b>	<b>4.010</b>

Quelle: BBE-Erhebung 2022

In Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung und des Umsatzes zeigen sich mit den drei Ergänzungsstandorten und der Innenstadt vier Standorte in der Stadt Merseburg als dominante Standorte. So verfügt der Ergänzungsstandort Meuschau über einen Verkaufsflächenbesatz von rd. 6.100 m<sup>2</sup> (Umsatz 24,9 Mio. €), der Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Merseburg-Nord (Kaufland) über rd. 5.500 m<sup>2</sup> (Umsatz 19,7 Mio. €), der Ergänzungsstandort Schloss-Passage (Merse-Center) über 4.200 m<sup>2</sup> (Umsatz 15,9 Mio. €) und das A-Zentrum Innenstadt über rd. 4.500 m<sup>2</sup> (Umsatz 3,7 Mio. €). Bei der Innenstadt ist zu beachten, dass nur rd. 5,7 Mio. € auf das Kernsortiment Lebensmittel entfallen und damit die drei Ergänzungsstandorte in diesem Sortiment dominieren. Alle weiteren Standorte weisen einen Besatz mit Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von maximal 1.700 m<sup>2</sup> auf und erzielen einen Umsatz von maximal 7,2 Mio. €.

Der nächstgelegene Wettbewerbsstandort ist der direkt nördlich vom Projektstandort liegende **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt**: Die Innenstadt weist eine Vielzahl kleinerer Fachgeschäfte sowie einige großflächige Magnetanbieter auf und erzielt somit durch den Funktionsmix mit Dienstleistern und Gastronomie eine regionale Ausstrahlungskraft. Größte projektrelevante Anbieter sind dabei die Drogeriemärkte Müller und ROSSMANN sowie der Supermarkt Konsum Leipzig. Dabei liegen die meisten Geschäfte entlang der als Fußgängerzone ausgewiesenen Gotthardstraße. Die am westlichen Ende der Fußgängerzone liegende Klia-Passage steht größtenteils leer und kann somit keine Magnetfunktion für diesen Bereich der Innenstadt bieten. Gleiches gilt für das Einkaufszentrum Am Brühl, welches sich etwas abseits und durch eine Brachfläche von der Fußgängerzone getrennt befindet. Der Standort ist inzwischen hauptsächlich von Leerstand geprägt, lediglich einige Dienstleister sowie eine Arztpraxis sind vor Ort angesiedelt.

Insgesamt verfügt die Innenstadt über eine Verkaufsfläche von Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 4.450 m<sup>2</sup> und generiert einen Umsatz von etwa 15,9 Mio. €. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt ist einerseits eine Stärkung des A-Zentrums durch das Vorhaben zu erwarten, andererseits ergeben sich Wettbewerbsverflechtungen insbesondere mit dem Supermarkt Konsum, der allerdings eher auf die Frequenz in der Fußgängerzone ausgerichtet ist.

**Abbildung 10: Anbieter A-Zentrum Innenstadt**



Konsum, Gotthardstraße

Drogerie Müller, Gotthardstraße

ROSSMANN-Drogerie, Gotthardstraße



Zeitzer Whisky-Manufaktur, Gotthardstraße

Fleischerei Faust, Gotthardstraße

Obst und Gemüse, Gotthardstraße

Quelle: eigene Aufnahmen, September 2022

### Exkurs aktuelle Planungen zur Entwicklung des Einkaufszentrums Am Brühl:

Am Brühl zwischen der Sixtistraße und Breite Straße gibt es laut Stadtentwicklungsamt der Stadt Merseburg erste Planungen für eine Revitalisierung und Neukonzeption des Gesamtstandortes, darin eingebunden sind nach derzeitigem Stand auch bis zu 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Deren Branchen- und Anbieterstruktur ist bisher nicht absehbar, ein Lebensmittelmarkt wäre zumindest in der Diskussion, konkrete Planungen liegen aber auch der Stadt Merseburg bisher nicht vor. Aufgrund der schwierigen Anfahrtssituation ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort in dieser Größendimensionierung als unwahrscheinlich zu bewerten. In jedem Fall ist aufgrund der Nähe der beiden Standorte nicht von einer parallelen Realisierung des Vorhabens am Brühl mit einem Lebensmittelmarkt und am Roßmarkt mit zwei Lebensmittelmärkten auszugehen, so dass im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse zum Roßmarkt kein zusätzliches Vorhaben am Brühl in die Umverteilungsberechnungen einbezogen wird.

An der nördlichen Grenze des Stadtgebietes nach Schkopau befindet sich das **B-Zentrum Nord**. Es liegt in einer Entfernung von über drei Kilometern zum Projektstandort und weist einen Branchenmix aus Einzelhandel in Form des Magnetanbieters NORMA, einem ergänzenden Getränkemarkt sowie Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern auf. Das Zentrum ist allerdings von einigen Leerständen durchzogen, das Gebäude weist einen deutlichen Sanierungsstau auf. Aufgrund der Entfernung und begrenzten Ausstrahlung des B-Zentrums sind nur begrenzte Wettbewerbsbeziehungen mit dem Projektvorhaben gegeben.

Im westlichen Stadtbereich Merseburgs befindet sich an der Geusaer Straße das **B-Zentrum West**. Es umfasst das Areal des Einkaufszentrums „ZAG“, welches als Einkaufszentrum mit stadtteilbezogenen Versorgungsfunktionen errichtet worden ist. Einziger projektrelevanter Anbieter am Standort ist ein NORMA-Markt mit durchschnittlichem Marktauftritt, welcher von kleineren Fachgeschäften und Dienstleistungsanbietern ergänzt wird. Der Standort zielt insbesondere auf den westlichen Stadtbereich von Merseburg ab, zu welchem neben Wohnbebauung auch die Hochschule und Studentenwohnheime gehören. Durch die Entfernung von ca. 2 km zum Projektareal sowie die Ausrichtung des B-Zentrums West auf das nähere Umfeld sind nur geringe Wettbewerbsverflechtungen zu erwarten.

**Abbildung 11: Anbieter B-Zentren Nord und West**



NORMA, B-Zentrum Nord

Getränke-Quelle, B-Zentrum Nord

NORMA, B-Zentrum West

Quelle: eigene Aufnahmen, September 2022

Im südlichen Stadtgebiet liegt in etwa rd. 2,5 km Entfernung das als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene **B-Zentrum Süd**, in welchem sich die Südparkpassage und ein EDEKA-Markt befinden. Es nimmt innerhalb der Wohngebietslagen des Stadtgebietes Süd einen zentralen Standort ein und erstreckt sich um den Kreuzungsbereich Naumberger Straße / Straße des Friedens. Sowohl die zentrale Lage als auch die Verkehrsachse Straße des Friedens und die integrierte Straßenbahnhaltestelle sichern eine sehr gute Erreichbarkeit für die gesamte Stadtteilbevölkerung. Das Gebäude des EDEKA-Markts wurde vor einigen Jahren neu errichtet, sodass sich der Supermarkt mit einem attraktiven Marktauftritt zeigen kann. Die auf der anderen Straßenseite liegende Passage ist hingegen veraltet und weist Sanierungsbedarf auf. Magnetanbieter stellen dort der Nonfood-Discounter TEDi und eine Apotheke dar. Des Weiteren sind in der Passage einige Dienstleistungsanbieter und ein Bäcker angesiedelt. Das B-Zentrum erfüllt insbesondere für das südliche Stadtgebiet von Merseburg Versorgungsfunktionen.

**Abbildung 12: Anbieter B-Zentrum Süd**



EDEKA

Südparkpassage

Südparkpassage

Quelle: eigene Aufnahmen, September 2022

Das **C-Zentrum Christianenstraße** verfügt nach dem Abriss eines ehemaligen Supermarktes derzeit über keinen Lebensmittelmarkt. Mit einem geplanten EDEKA-Markt mit 970 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird sich dies perspektivisch ändern, was bereits in diesem Gutachten berücksichtigt wird. Daneben existieren weitere kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungsanbieter. Das C-Zentrum erstreckt sich entlang des beiderseitigen Verlaufes der Christianenstraße zwischen König-Heinrich-Straße im Westen und An der Kila im Osten. Das Zentrum ist eingebunden in umliegende Wohnquartiere und übernimmt maßgeblich dessen Versorgungsfunktion. Die Entfernung zum Projektstandort beträgt rd. 1,0 km. Damit sind wettbewerbliche Effekte zu erwarten.

Das **C-Zentrum Am Teich** zeichnet sich durch eine relativ zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes aus, so dass der Projektstandort ca. 1,1 km entfernt ist. Der zentrale Versorgungsbereich liegt zwischen zwei Zufahrtstraßen Richtung Innenstadt und kann somit zusätzlich zum Bevölkerungspotenzial der Umgebung von den Verkehrsströmen profitieren. Prägende Anbieter sind dabei der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

Discount sowie der Elektronikfachmarkt EURONICS. Daneben existieren mehrere Geschäfte des Lebensmittelhandwerks. Wettbewerbsverflechtungen mit dem Projektstandort sind zu erwarten, diese beschränken sich jedoch auf Netto und das Lebensmittelhandwerk.

Im **C-Zentrum Oeltzcher Straße / Klobikauer Straße** im westlichen Stadtgebiet, am Kreuzungsbereich der Oeltzschner Straße mit der Klobikauer Straße, befindet sich ein Netto Marken-Discount als einziger projektrelevanter Anbieter. Es erfolgt eine Funktionsergänzung des Lebensmitteldiscounters durch einen Gastronomiebetrieb. Der Netto-Markt kann dabei auf ein hohes Bevölkerungspotenzial der direkten Umgebung profitieren, u.a. aufgrund der Wohnhäuser in Blockbebauung. Durch die Entfernung von rd. 2 km zum Projektareal sowie der klaren Ausrichtung auf das direkte Umfeld sind nur geringe Wettbewerbsverflechtungen zu erwarten.

**Das C-Zentrum Kötzschen** am südlichen Stadtrand von Merseburg sichert die fußläufige Grundversorgung in Ergänzung zum B-Zentrum Süd. Angebunden an die Verkehrsachse Straße des Friedens ist es hinsichtlich der Versorgungsfunktionen schwerpunktmäßig auf die umliegenden Eigenheimlagen ausgerichtet. Über die Straße des Friedens strahlt es jedoch in weite Teilbereiche des Stadtgebietes Süd und in die zur Verwaltungsgemeinschaft Merseburg gehörende Nachbargemeinde Beuna aus. Die Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Beuna ist ca. 1,4 km entfernt, das Stadtteilzentrum Süd ca. 800 m. Projektrelevante Anbieter sind ein ALDI-Discount, ein Getränkemarkt und ein Action-Non-Food-Discount. Mit einer Entfernung von über drei Kilometern sind die wettbewerblichen Einflüsse zum Projektstandort als gering einzuschätzen.

### Abbildung 13: Anbieter C-Zentren



Brachfläche, C-Zentrum Christianenstraße



Netto, C-Zentrum Am Teich



Netto, C-Zentrum Oeltzcher Str./Klobikauer Str.



ALDI, C-Zentrum Kötzschen



NP-Markt, C-Zentrum EKZ Geiseltal

Quelle: eigene Aufnahmen, September 2022

Das **C-Zentrum EKZ Geiseltal** befindet sich im Ortsteil Beuna. Es umfasst das Einkaufszentrum Geiseltal, welches ein Branchenmix aus Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern aufweist. Magnetanbieter dieses Standortes ist ein NP-Markt. Das Zentrum ist auf die umliegenden Ortsteile sowie die unmittelbar umgebenden Wohngebiete ausgerichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Baustoffhandel und ein Roller-Möbelfachmarkt. Durch die Entfernung von 5,5 km zum Projektstandort ist jedoch nur von geringen wettbewerblichen Effekten auszugehen.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

Die **Nahversorgungslage Lauchstädter Str. / Lasallestr.** für die Wohngebiete zwischen Bundesstraße B91 im Westen und Verlauf der Bahnanlagen im Osten sowie zwischen Gerichtsrain im Norden und Klobikauer Straße im Süden erfüllt im idealen Sinne die Funktion der Nahversorgung für das direkte wohnungsnaher Umfeld, welches fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist. Der Standort ist mit einem REWE-Supermarkt, einem REWE-Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerk besetzt. Aufgrund der Ausrichtung auf das Wohngebiet sind begrenzte Wettbewerbseffekte mit dem Projektvorhaben zu erwarten.

Im nordwestlichen Stadtgebiet, etwa 2,6 km vom Projektstandort entfernt, befindet sich der **Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Merseburg-Nord**, welches durch ein SB-Warenhaus des Anbieters Kaufland geprägt ist. Daneben sind am Standort mehrere Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt sowie der Baumarkt toom. Insgesamt wirken die Immobilie und insbesondere die Mall in die Jahre gekommen. Durch das umfangreiche Angebot der beiden Magnetanbieter Kaufland und toom und der Lage an der B91 verfügt der Standort dennoch über eine weitreichende regionale Ausstrahlungskraft, von der auch die kleineren Fachmärkte profitieren können. Auf der projektrelevanten Verkaufsfläche von ca. 4.275 m<sup>2</sup> kann ein Umsatz von 15,9 Mio. € generiert werden.

Östlich der B91 liegt der **Ergänzungsstandort Schloss-Passage (Merse-Center)** ca. 2,3 km von Projektareal entfernt. Die Immobilie des „Merse-Center“ hat in den letzten Jahren umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen erhalten, sodass ein insgesamt guter Marktauftritt entstanden ist. Das Einkaufszentrum verfügt über die Magnetanbieter ALDI, TEDi, Zoo&Co und KiK, wobei sich insbesondere ALDI und TEDi durch ein modernes und großzügiges Erscheinungsbild hervorheben. Zukünftig wird an diesem Standort auch ein REWE-Supermarkt (1.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) angesiedelt sein, welcher bereits im Bau ist. Auf einer perspektivischen projektrelevanten Gesamt-Verkaufsfläche von etwa 4.175 m<sup>2</sup> werden 15,9 Mio. € Umsatz generiert. Das Merse-Center verfügt, insbesondere in Kombination mit dem nahegelegenen Kaufland-Standort, über eine regionale Ausstrahlung, weshalb von Wettbewerbsverflechtungen mit dem Projektstandort ausgegangen werden kann, zudem sind zukünftig ebenso wie am Projektstandort ein Lebensmitteldiscounter und ein Vollsortimenter angesiedelt.

**Abbildung 14: Anbieter Ergänzungsstandorte**



Kaufland, Einkaufszentrum Merseburg-Nord



Eingang Merce-Center



Neuer REWE-Markt Merse-Center im Bau



ALDI, Merse-Center



E-Center, Ergänzungsstandort Meuschau



Fachmärkte Ergänzungsstandorte Meuschau

Quelle: eigene Aufnahmen, September 2022

Am östlichen Stadtrand von Merseburg, unmittelbar an der B 181, befindet sich der **Ergänzungsstandort „Meuschau“**. Der Schwerpunkt der Nutzung des Areals liegt beim Einzelhandel. Insgesamt verfügt die Agglomeration über mehrere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter. Mit EDEKA, einem perspektivisch modernen ALDI, einem OBI-Baumarkt und einem ROSSMANN-Drogeriemarkt ist der Einzelhandelsstandort als leistungsfähig, etabliert und als Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen einzustufen. Die Verkaufsfläche der projektrelevanten Sortimente des Ergänzungsgebietes „Meuschau“ belaufen sich auf insgesamt 6.135 m<sup>2</sup> auf der ein Umsatz von rd. 24,9 Mio. € generiert wird. Der Handels- und Gewerbepark besitzt eine hohe Anziehungskraft für autoorientierte Kunden und ist mit einer geringen Entfernung von lediglich etwa 1,6 km, der Lage an selben Verkehrsachse und einem Lebensmitteldiscounter sowie Supermarkt als Hauptwettbewerbsstandort des Projektvorhabens einzuordnen.

Südlich der beiden nördlichen Ergänzungsstandorte existieren ein **Netto** am **Gerichtsrain** sowie der **PENNY-Markt** in der **Oeltzschner Straße**. Beide Standorte profitieren von der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B91 und werden durch Anbieter des Lebensmittelhandwerks ergänzt. Durch die Entfernung von etwa 2,6 km bzw. 2 km ist von einer geringen Wettbewerbswirkung mit dem Projektstandort auszugehen.

Als weiterer Wettbewerber für den Projektstandort ist der Standort **PENNY Nulandstraße** zu bewerten, welcher sich direkt südlich an die Innenstadt anschließt. Dieser kann vom Bevölkerungspotenzial der Innenstadt profitieren, von welcher aus der Standort fußläufig erreichbar ist, zusätzlich liegt der Markt an der Kreuzung der B181 mit der Weißenfelder Straße, wodurch die Erreichbarkeit für autoorientierte Kunden sehr gut ist. Mit dem PENNY-Markt können aufgrund der geringen Entfernung von 500 m starke Wettbewerbsbeziehungen konstatiert werden.

Entlang der **Straße des Friedens** existiert 1,6 km vom Projektstandort entfernt ein weiterer **LIDL-Markt**. Dieser zielt einerseits auf die Bevölkerung der direkt umliegenden Blockbebauung ab, andererseits kann der Markt von der großen Verkehrsfrequenz entlang der Bundesstraße B91 profitieren. Mit einem weiteren LIDL-Markt wie am Projektstandort ist aus dem südlichen Stadtgebiet eine geringere Kundenbindung zum Projektstandort zu erwarten.

In der Kernstadt von **Leuna** gibt es mit **REWE, Netto** und **NORMA** drei Lebensmittelmärkte, welche die dortige Nahversorgung sicherstellen. Geringe Wettbewerbsverflechtungen wird es durch die Pendlerbeziehungen zwischen den beiden Städten geben.

**Alle weiteren Anbieter im Untersuchungsraum** stehen aufgrund der Entfernung oder anderen Ausrichtung nicht oder marginal im Wettbewerb und werden deshalb unter sonstigen Anbietern in Tabelle 3 zusammengefasst.

#### Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 100 projektrelevante Einzelhandelsbetriebe sind aktuell in Merseburg und in der Kernstadt Leuna ansässig, diese verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 38.250 m<sup>2</sup> und erzielen einen Gesamtumsatz von ca. 155,2 Mio. €.
- Strukturprägende Wettbewerber sind die im Untersuchungsgebiet angesiedelten Systemanbieter im Lebensmittelbereich.
- Stärkste Handelsstandorte im Untersuchungsgebiet sind die drei Ergänzungsstandorte Meuschau, Einkaufszentrum Merseburg-Nord, Schloss-Passage (Merse-Center) und die Innenstadt.
- Als Hauptwettbewerber ist aufgrund der geringen Entfernung, der Lage an der gleichen Verkehrsachse und dem Vorhandensein eines Lebensmitteldiscounters und Vollsortimenters der Ergänzungsstandort Meuschau zu bewerten. Durch die Ausstrahlung sind ebenfalls wesentliche Wettbewerbswirkungen mit den weiteren Ergänzungsstandorten zu erwarten.

## 7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung eines Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die darauf aufbauende Analyse möglicher Auswirkungen der einzelnen Vorhaben dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

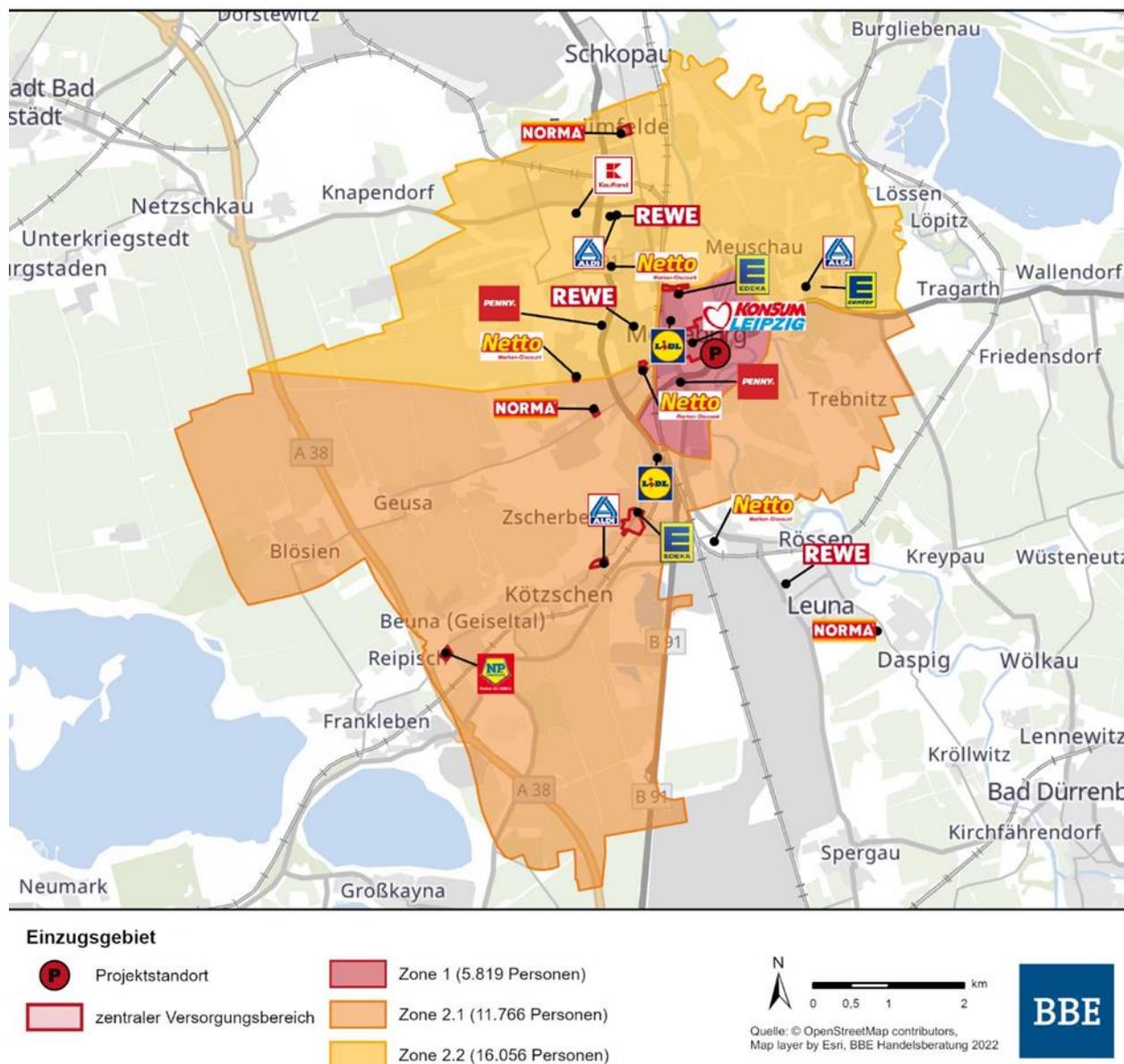
Von entscheidender Bedeutung für die tatsächlichen Versorgungsfunktionen ist die Lage des Standorts in direkter Nähe zur Innenstadt mit entsprechender Ausstrahlung. Leistungsfähige Einzelhandelsstandorte erzielen eine entsprechende Kundenattraktivität und Kundenorientierung, diese bestimmen letztlich die Nachfragebindung auch in der Grundversorgung vor Ort.

In Karte 5 auf der folgenden Seite wird das Stadtgebiet von Merseburg in drei Teilbereiche eines Einzugsgebietes mit unterschiedlicher Kundenorientierung aufgeteilt:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst den Bereich zwischen Bahnlinie, Christianenstraße, Neumarkt und zwischen der Naumburger Straße sowie der Thomas-Müntzer-Straße. In diesem Bereich gibt es keinen größeren Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter, so dass eine starke Kundenorientierung der Bevölkerung zum Projektstandort zu erwarten ist.
- Durch die die sehr gute Erreichbarkeit und direkte Nähe zur Innenstadt und sind Kopplungseffekte mit dem A-Zentrum zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird sich das **erweiterte Einzugsgebiet** auf das weitere Stadtgebiet von Merseburg beziehen. Hierbei wird zwischen dem nördlichen und südlichen erweiterten Einzugsgebiet unterschieden, da aufgrund unterschiedlich ausgeprägten Angebotsstrukturen mit unterschiedlichen Kundenorientierungen zum Projektstandort zu rechnen ist. So ist davon auszugehen, dass nördlich der Geusaer Straße insbesondere aufgrund der beiden nördlichen Ergänzungsstandorte und des weiteren REWE-Marktes an der Lasallestraße eine geringere Kundenbindung als im südlichen erweiterten Einzugsgebiet bestehen wird.

Durch Pendlerverflechtungen nach Merseburg, aus umliegenden Gemeinden nach Günthersdorf oder Leipzig und Tages- sowie Übernachtungsgästen ist durch die Lage an der B181 mit Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen.

**Karte 5: Einzugsgebiet des Projektvorhabens**



Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet ca. 33.600 Einwohner, davon entfallen ca. 5.800 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet, ca. 16.100 Einwohner auf das nördliche erweiterte Einzugsgebiet und ca. 11.800 Einwohner auf das südliche erweiterte Einzugsgebiet.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für die Warengruppen Lebensmittel (90,5), Drogeriewaren (90,9) und Heimtierbedarf (86,5) ordnet sich in die bereits im Abschnitt 4 beschriebene Kaufkraftsituation ein und liegt unter dem Bundesdurchschnitt 100. Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Projektvorhabens auf.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Nachfrage in den projektrelevanten Warengruppen im Einzugsgebiet**

Einzugsgebiet	Kerneinzugsgebiet	nördliches erweitertes Einzugsgebiet	südliches erweitertes Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	5.819	16.056	11.766	<b>33.641</b>
sortimentspezifische Kaufkraft	90,5%	90,5%	90,5%	<b>90,5%</b>
Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	2.461 €	2.461 €	2.461 €	<b>2.461 €</b>
sortimentspezifische Kaufkraft	90,9%	90,9%	90,9%	<b>90,9%</b>
Ausgaben pro Kopf Drogerie	331 €	331 €	331 €	<b>331 €</b>
sortimentspezifische Kaufkraft	86,5%	86,5%	86,5%	<b>86,5%</b>
Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	51 €	51 €	51 €	<b>51 €</b>
	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
<b>Nachfragepotential</b>				
Lebensmittel	14.323	39.520	28.961	<b>82.804</b>
Drogerie	1.925	5.311	3.892	<b>11.128</b>
Heimtierbedarf	297	819	600	<b>1.716</b>
<b>gesamt</b>	<b>16.545</b>	<b>45.650</b>	<b>33.453</b>	<b>95.648</b>

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von MBR-Kaufkraftkennziffern und IFH Verbrauchsausgaben

Wie aus der Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei ca. 33.600 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von ca. 95,6 Mio. €. Im Kerneinzugsgebiet existiert ein Potenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente von 16,5 Mio. €, im nördlichen erweiterten Einzugsgebiet von 45,7 Mio. € und im nördlichen erweiterten Einzugsgebiet von 33,5 Mio. €.

In der Warengruppendifferenzierung entfallen ca. 82,8 Mio. € auf Lebensmittel, ca. 11,1 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 1,7 Mio. € auf Heimtierbedarf.

Die Gegenüberstellung der Umsatzstruktur aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Merseburg mit den jeweiligen Marktvolumina führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage in den jeweiligen Warengruppen. Diese stellt einen entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

**Tabelle 5: Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Merseburg 2022**

	Nachfrage- potenzial Food + Non-Food I	Umsatz der Angebots- strukturen	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abflüsse
	in T€	in T€	in %	in T€
Lebensmittel	82.804	105.740	127,7	22.936
Drogeriewaren	11.128	12.290	110,4	1.162
Tiernahrung	1.716	3.850	224,4	2.134
<b>gesamt</b>	<b>95.648</b>	<b>121.880</b>	<b>127,4</b>	<b>26.232</b>

Quelle: BBE-Erhebung und Berechnung 2022

Die Bindungsquoten sind stets als Saldo von Zu- und Abflüssen zu betrachten. Gegenüber dem Marktpotenzial der Stadt Merseburg errechnet sich über alle projektrelevanten Warengruppen eine Kaufkraftbindung

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

von 127%. Im Saldo fließen demnach ca. 26,2 Mio. € Kaufkraft aus Umlandgemeinden der Stadt Merseburg zu, woraus die mittelzentrale Bedeutung von Merseburg deutlich wird.

In allen drei projektrelevanten Branchen bestehen mit Bindungsquoten von 127,7% für Lebensmittel, 110,4% für Drogeriewaren und 224,4% für Tiernahrung Kaufkraftzuflüsse. Aufgrund zweier Heimtierfachmärkte ist die Bindungsquote in diesem Sortiment besonders hoch. Für Lebensmittel ergeben sich Kaufkraftzuflüsse von 22,9 Mio. €, für Drogeriewaren von 1,2 Mio. € und für Tiernahrung von 2,1 Mio. €.

Eine umfangreiche Steigerung der Bindungsquoten erscheint jedoch aufgrund der Nähe zu den Oberzentrum Halle sowie Leipzig und dem überregional bedeutsamen Shopping Center Nova in Günthersdorf auch zukünftig unrealistisch. Zu orientieren ist vielmehr auf branchenspezifische Entwicklungsperspektiven einer qualitativ verbesserten und erweiterten Anbieterstruktur, die jedoch zu entsprechenden Wettbewerbswirkungen im Stadtgebiet führen. Diese sind detailliert im Abschnitt 9 zu untersuchen.

## 8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind. Für die angestrebte Neuansiedlung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Aus diesem Grund ist das Vorhaben nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

### 8.1. § 11 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb des § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung 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 u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zutrifft.<sup>14</sup>
- Die zuvor 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.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Gemäß den Projektplanungen sind sowohl der REWE-Markt als auch der LIDL-Markt als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen.

Ob im konkreten Fall des Projektvorhabens entsprechende Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu prüfen. Dabei sind hinsichtlich der Auswirkungen „...insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Inwieweit im Rahmen der Planvorhaben städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

<sup>14</sup> BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

## 8.2. Landes- und Regionalplanung

Neben den baurechtlichen Vorgaben sind bei der Planung von Einzelhandelsnutzungen auch die Ziele der Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

Die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt steuern die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zielen auf einen Schutz zentraler Versorgungsbereiche. So hebt die Begründung zu den Zielen einer Steuerung des großflächigen Einzelhandels explizit hervor:

*„Zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist es Aufgabe der Zentralen Orte, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereiches von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.*

*Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.*

*Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren, für die das Land in den letzten Jahren beträchtliche Finanzmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt hat, zu erhalten.*

*Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte.“<sup>15</sup>*

In Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 folgende Ziele verbindlich festgelegt:

*„Z 46 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. [...]*

*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,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*

---

<sup>15</sup> vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3, Begründung

*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.*<sup>16</sup>

Im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle befinden sich bisher keine weiteren, im Rahmen vorliegender Analyse relevanten und über die Regelungen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 hinausgehenden Festlegungen.

---

<sup>16</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52

### 8.3. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Merseburg

Merseburg verfügt über ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008, welches die zentralen Versorgungsbereiche räumlich festlegt und Nahversorgungslagen sowie Sondergebiete definiert. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept entspricht somit der sonstigen städtebaulichen Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden folgende Zielaussagen und Grundsätze definiert:

- *„Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Merseburg durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*
- *Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multizentrales Zentrum für die gesamte Region*
- *Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen*
- *Urbanisierung statt Devastierung*
- *Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges*
- *Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf*
- *Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren*
- *Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung*
- *Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen“<sup>17</sup>*

Handlungsschwerpunkt 2 legt fest, dass *„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten [...] den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung den B- und C-Zentren vorbehalten [sind].“<sup>18</sup>*

Zusätzlich definiert Handlungsschwerpunkt 1: *„Die Merseburger Innenstadt verfügt über gute Potenzialflächen im südlichen Innenstadtbereich (Brühl, Preußnerstraße, Markt), diese sollen zur Angebotserweiterung und -verdichtung beitragen und auf diesem Wege zur Vernetzung innerstädtischer Schwerpunktbereiche beitragen. Letztlich ist die Bedeutung des A-Zentrums im Gesamtstandortgefüge des Merseburger Einzelhandels zu erhöhen.“<sup>19</sup>*

An den genannten Potenzialflächen gab es seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes keine Entwicklung und der Planstandort grenzt ebenfalls direkt an die Innenstadt an.

<sup>17</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Merseburg (2008), S. 51-53

<sup>18</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Merseburg (2008), S. 107

<sup>19</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Merseburg (2008), S. 108

## 9. Auswirkungsanalyse

### 9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die ein Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im weitergehenden Untersuchungsraum realistischer Weise an sich binden kann.

Auf Basis der erläuterten Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Planvorhabens wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden Standortstrukturen auf, berücksichtigt die prognostizierte Kundenbindung aus den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Maßgeblich für den Gesamtstandort ist letztlich die Ausstrahlung und Kundenbindung als leistungsfähiger Handelsstandort mit Nahversorgungsausrichtung angrenzend an das A-Zentrum Innenstadt mit einer sehr guten Erreichbarkeit im Stadtgebiet Merseburg. Für den Lebensmitteldiscounter Lidl bildet die Umlenkung der bisher am Standort König-Heinrich-Straße erzielten Kundenbindung eine zu berücksichtigende Basis der zukünftig erweiterten Umsatzerwartung.

Die Tabelle weist für jede Einzugsgebietszone bzw. für das Einzugsgebiet insgesamt zunächst die betreiberspezifischen Bindungsquoten für Food und Non-Food I aus und führt diese dann in eine durchschnittliche Bindungsquote des Planvorhabens im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zusammen.

**Tabelle 6: Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte**

Kundenherkunft	Kaufkraftvolumen Food + Nonfood I in T€	REWE		LIDL		Gesamt	
		Bindungsquote	Umsatzerwartung	Bindungsquote	Umsatzerwartung	Bindungsquote	Umsatzerwartung
		in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	16.545	18%	3.000	12%	2.000	30%	5.000
Nördliches erweitertes Einzugsgebiet	45.650	2%	1.000	6%	2.700	8%	3.700
südliches erweitertes Einzugsgebiet	33.453	10%	3.400	3%	1.000	13%	4.400
<b>Umsatzerwartung gesamtes Einzugsgebiet</b>	<b>95.648</b>	<b>8%</b>	<b>7.400</b>	<b>6%</b>	<b>5.700</b>	<b>14%</b>	<b>13.100</b>
Streuumsätze (5%)			400		300		700
Umsatzerwartung Non-Food II			400		600		1.000
<b>Umsatzerwartung gesamt</b>			<b>8.200</b>		<b>6.600</b>		<b>14.800</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Von dem im **Kerneinzugsgebiet** im Lebensmittelsortiment verfügbarem Kaufkraftpotenzial für Food und Non-Food I-Sortimente (ca. 16,5 Mio. €) wird das Planvorhaben rd. 30% binden können. Mit Konsum, PENNY, perspektivisch EDEKA sowie Drogeriemärkten und kleineren Lebensmittelgeschäften gibt es weitere Angebote im Kerneinzugsgebiet, so dass auch mit zwei sich ergänzende Lebensmittelmärkte keine höhere Bindungsquote realistisch ist. Im Kerneinzugsgebiet wird folglich ein Umsatz von rd. 5 Mio. € erzielt. Der mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche größere Lebensmittelmarkt REWE kann dabei eine Bindungsquote von 18% (Umsatz 3 Mio. €) und der 1.100 m<sup>2</sup> große Lebensmitteldiscounter LIDL eine Kaufkraftabschöpfung von 12% (2,0 Mio. €) erreichen.

Im **nördlichen erweiterten Einzugsgebiet** gibt es mit dem neuen Markt im Merse-Center perspektivisch zwei REWE-Märkte und zudem bereits das Kaufland SB-Warenhaus und weitere Lebensmittelmärkte. Folglich wird die Kundenbindung des Planvorhabens mit summarisch 8% im nördlichen erweiterten Einzugsgebiet deutlich geringer sein, so dass sich bei einem Nachfragepotenzial von 45,7 Mio. € ein Umsatz von 3,7 Mio. € ergibt. Der Vollsortimenter REWE kann hierbei 2% binden (1,0 Mio. €) und der Lebensmitteldiscounter LIDL 6% (2,7 Mio. €). So gibt es perspektivisch im nördlichen Stadtgebiet zwei REWE-Märkte und das Kaufland SB-Warenhaus, weshalb für den LIDL, der am bisherigen Standort stärker auf das nördliche Stadtgebiet ausgerichtet ist, eine höhere Kundenbindung im nördlichen Einzugsgebiet erzielen kann.

Da im **südlichen erweiterten Einzugsgebiet** kein Verbundstandort mit mehreren attraktiven Lebensmittelmärkten existiert, ist mit einer Bindungsquote von 13% für die beiden Lebensmittelmärkte im südlichen erweiterten Einzugsgebiet zu rechnen, so dass sich ein Umsatz von 4,4 Mio. € ergibt. Für den REWE wird bei einer Bindungsquote von 10% ein Umsatz von 3,4 Mio. € und für den LIDL bei einer Bindungsquote von 3% ein Umsatz von 1,0 Mio. € prognostiziert. Im südlichen Stadtgebiet gibt es abseits eines EDEKA-Marktes keinen attraktiven Vollsortimenter, weshalb der REWE-Markt im südlichen erweiterten Einzugsgebiet eine höhere Kundenbindung aufweisen wird. Zudem besteht ein weiterer LIDL-Markt im südlichen erweiterten Einzugsgebiet, so dass dieser weniger Kunden aus dem südlichen Stadtgebiet anziehen wird.

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet in direkter Nähe zum A-Zentrum Innenstadt und die Nähe sowie Sichtbarkeit des Standorts von der B181 kann der Standort auch von Pendlerverflechtungen profitieren. Somit sind zusätzliche **Streuumsätze** von außerhalb des Einzugsgebietes mit einem Anteil von 5% am Gesamtumsatzes zu erwarten (0,4 Mio. € für den REWE-Markt, 0,3 Mio. € für den LIDL-Markt).

Ergänzend werden die Umsätze in den **Non-Food II-Sortimenten** einbezogen. Bei dem LIDL-Markt errechnet sich bei einem Umsatzanteil von 9% ein Umsatz von 0,6 Mio. € und beim REWE bei einem Umsatzanteil von 5% ein Umsatz von 0,4 Mio. €. Zusammen ergibt sich ein Umsatz von 1,0 Mio. € bei den Non-Food II-Sortimenten.

Wie bereits erläutert, soll sich die Verkaufsfläche für den LIDL-Markt im Rahmen der Standortverlagerung von 821 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> erhöhen. Für den REWE-Markt ist eine Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Insgesamt summiert sich damit eine Verkaufsflächenentwicklung am Projektstandort von 3.100 m<sup>2</sup> und in der Stadt Merseburg unter Berücksichtigung der Schließung des LIDL-Marktes in der König-Heinrich-Straße von 2.279 m<sup>2</sup>. Nachstehende Tabelle zeigt für die Umsatzentwicklung des Projektvorhabens die resultierenden Flächenproduktivitäten auf.

**Tabelle 7: Umsatzprognose auf Basis der Flächenproduktivitäten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte**

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
	in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	in T€
LIDL	1.100	6.000	6.600
REWE	2.000	4.100	8.200
<b>Gesamt</b>	<b>3.100</b>		<b>14.800</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Für den REWE-Markt ist im dargelegten Worst-Case-Szenario mit einem Gesamtumsatz von ca. 8,2 Mio. € zu rechnen. Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche des REWE-Marktes, einer deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraft im bundesweiten Vergleich

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

und die weiteren Vollsortimenter auch von der Firma REWE in Merseburg, entspricht die resultierende Flächenproduktivität von 4.100 €/m<sup>2</sup> dem maximal erzielbaren Wert am Projektstandort.<sup>20</sup> Auch für den LIDL-Markt wird unter den gegebenen Standortbedingungen ebenfalls eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von 6.000 €/m<sup>2</sup> erwartet.<sup>21</sup> Zudem existiert im südlichen Stadtgebiet ein weiterer LIDL-Markt.

Summarisch ergibt sich somit ein Umsatz von 14,8 Mio. € für die beiden Märkte am am Roßmarkt in Merseburg. Wird die Schließung des LIDL-Marktes in der König-Heinrich-Straße berücksichtigt, errechnet sich ein Mehrumsatz von 10,2 Mio. € im Vergleich zur Ist-Situation durch das Projektvorhaben.

---

<sup>20</sup> Die durchschnittliche Flächenproduktivität von REWE-Märkten beträgt 4.390 €/m<sup>2</sup>, dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 3.634 Märkte der Firma REWE ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 1.533 m<sup>2</sup> (Quelle bulwiengesa / TradeDimensions, Stand 2021).

<sup>21</sup> Nach Auskunft der LIDL Vertriebs-GmbH umfasste das LIDL-Filialnetz im Jahre 2021 3.229 Betriebe mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1.011 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche belief sich somit auf ca. 3.264.500 m<sup>2</sup>, auf der ein Brutto-Umsatz von ca. 26,51 Mrd. € erzielt wurde. Im Durchschnitt erreichten die Filialen somit eine Flächenleistung von 8.120 €/m<sup>2</sup>.

## 9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben induzierten „Kannibalisierungseffekte“ abgeschätzt: Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz, der mit dem Neubau des REWE-Lebensmittelmarktes und Verlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Die neu errichteten Lebensmittelmärkte vergrößern nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgen lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dabei kommt es zu Umverteilungseffekten in den bestehenden Angebotsstrukturen.

In Tabelle 8 sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Dargestellt sind die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Anbietern im Untersuchungsgebiet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so finden beispielsweise die integrierten Lebensmittelhandwerksbetriebe in den Lebensmittelmärkten ebenso Berücksichtigung.

**Tabelle 8: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe**

Lage	aktueller Umsatz Food & Non-Food I		Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	
<b>Schließung des bestehenden LIDL-Marktes</b>				
NVL König-Heinrich-Straße	4,6	100,0%	4,61	
<b>Umverteilungen im Untersuchungsraum</b>				
A-Zentrum Innenstadt	9,6	5,0%	0,48	
B-Zentrum Nord	4,0	3,0%	0,12	
B-Zentrum West	4,3	3,0%	0,13	
B-Zentrum Süd	6,8	7,0%	0,48	
C-Zentrum am Teich	3,7	5,0%	0,18	
C-Zentrum Christianenstraße	4,0	6,0%	0,24	
C-Zentrum Oeltzschners Str./Klobikauer Str.	2,7	4,0%	0,11	
C-Zentrum Kötzschen / Straße des Friedens	4,1	4,0%	0,17	
C-Zentrum Einkaufszentrum Geiseltal - Ortsteil Beuna	3,4	3,0%	0,10	
NVL Lauchstädter Str. / Lassallestr.	4,3	7,0%	0,30	
Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Merseburg-Nord (Kaufland)	16,3	8,0%	1,30	
Ergänzungsstandort Schloss-Passage (Merse-Center)	14,6	8,0%	1,17	
Ergänzungsstandort Meuschau	20,7	12,0%	2,47	
Netto Gerichtsrain	3,2	5,0%	0,16	
PENNY Oeltzschners Str.	3,2	5,0%	0,16	
PENNY Nulandstraße	3,1	9,0%	0,28	
Lidl Straße des Friedens	3,4	7,0%	0,24	
Netto, Leuna Kötzschener Weg	3,8	2,0%	0,08	
REWE, Leuna Am Haupttor	6,9	2,0%	0,14	
NORMA, Leuna Karl-Barth-Straße	2,9	2,0%	0,06	
Sonstige	6,2	2,0%	0,12	
<b>Umsatzumverteilung durch Vorhaben</b>			<b>13,10</b>	
Umsatz Non-Food II-Sortimente			<b>1,00</b>	
Streuumsätze			<b>0,70</b>	
<b>Umsatzerwartung Vorhaben gesamt</b>			<b>14,80</b>	

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Bei den Umverteilungen des LIDL-Marktes ist zu berücksichtigen, dass der bestehende LIDL-Markt verlagert und eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt am bestehenden Standort ausgeschlossen werden soll. Damit werden die Umverteilungseffekte für die anderen Wettbewerbsstandorte saldiert um ca. 4,6 Mio. € (Food und Non-Food I) entlastet.

Die Anbieter im **A-Zentrum Innenstadt** konzentrieren sich fast ausschließlich in der Fußgängerzone der Gotthardstraße. Diese wird von Einzelhandelsanbietern anderer Branchen, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben ergänzt und ist damit anders als der Nahversorgungsstandort am Roßmarkt ausgerichtet. Durch die Überschneidungen insbesondere im fußläufigen Einzugsbereich sind dennoch Wettbewerbseffekte mit den Nahversorgungsanbietern zu erwarten, welche mit einer Umverteilungsquote von 5% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von knapp 0,5 Mio. € auf begrenztem Niveau verbleiben. Durch die geringe Entfernung zur Innenstadt des Vorhabens können auch Anbieter im A-Zentrum vom neuen Nahversorgungsstandort profitieren, im Sinne eines Worst-Case-Szenarios bleibt dies im Rahmen dieses Gutachtens allerdings unberücksichtigt.

Das **B-Zentrum Süd** besteht aus der Südparkpassage und dem nördlichen EDEKA-Vollsortimenter, der sich mit modernem Konzept präsentiert. Wettbewerbsbeziehungen bestehen zunächst mit dem einzigen Vollsortimenter im südlichen erweiterten Einzugsgebiet mit einer Umverteilungsquote von 7% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von knapp 0,5 Mio. €. Als einziger Vollsortimenter im südlichen Stadtgebiet, der von weiteren Anbietern ergänzt wird und sich an der frequentierten B91 befindet, ist eine zukünftige Marktfähigkeit gegeben.

Die **B-Zentren Nord und West** verfügen jeweils über einen NORMA-Lebensmitteldiscounter mit ergänzenden Anbietern. Aufgrund der starken Discountausrichtung und eine begrenzte Ausstrahlung der beiden Standorte sind nur geringe Umverteilungseffekte von jeweils rd. 0,1 Mio. € (Umverteilungsquote 3%) zu erwarten.

Ein neuer EDEKA-Markt wird zukünftiger Magnetanbieter des **C-Zentrums Christianenstraße** sein. Durch die Einzugsgebietsüberschneidungen im nördlichen Einzugsgebiet des REWE-Marktes und die vergleichbare Ausrichtung wie der REWE-Markt werden sich Umverteilungen von 6% (0,24 Mio. €) ergeben, die für den modernen Lebensmittelmarkt keine städtebaulichen Wirkungen entfalten werden.

Dies gilt ebenfalls für die weiteren **C-Zentren Oeltzchner Straße / Klobikauer Straße, Kötzschen / Straße des Friedens und Einkaufszentrum Geiseltal – Ortsteil Beuna**. Diese sind weiter vom Projektstandort entfernt und zunächst auf das Umfeld ausgerichtet, so dass eine maximale Umverteilungsquote von 4% zu erwarten ist.

Der **Ergänzungsstandort Meuschau** befindet sich an der gleichen Verkehrsachse und hat mit einem perspektivisch modernen ALDI-Lebensmitteldiscounter und E-Center eine vergleichbare Lebensmittelmarktstruktur wie der LIDL und REWE am Projektstandort. Zugleich ist der Standort für eine gesamtstädtische Kundenorientierung wichtig, auch diesbezüglich ist der Projektstandort wichtigster Wettbewerber. Folglich werden die Umverteilungseffekte mit einer Umverteilungsquote von 12% und einem prognostizierten Umsatzrückgang für den Standort am höchsten sein. Da der Standort über weitere Anbieter verfügt, der ALDI-Markt sich nach Verlagerung mit modernem Konzept präsentieren wird, sind keine existenziellen Wirkungen zu erwarten.

Die beiden nördlichen **Ergänzungsstandorte Einkaufszentrum Merseburg-Nord (Kaufland) und Schloss-Passage (Merse-Center)** stehen mit einem SB-Warenhaus bzw. einem ALDI- und REWE-Markt ebenfalls stark im Wettbewerb mit dem Projektvorhaben. Die beiden Standorte werden auch weiterhin eine dominierende Marktstellung im nördlichen Stadtgebiet aufweisen, allerdings ist mit dem Planvorhaben eine rückläufige Kundenbindung aus dem südlichen Stadtgebiet und dem Zentrum zu erwarten. Aufgrund der größeren Entfernung werden die Umverteilungseffekte trotz der vergleichbaren Ausrichtung mit jeweils 8% und Umverteilungseffekten von 1,3 Mio. € bzw. von 1,17 Mio. € geringer sein als beim Ergänzungsstandort Meuschau. Für den perspektivisch neuen REWE-Markt sowie bereits neuen ALDI-Markt und das einzige SB-Warenhaus im Stadtgebiet kann daraus keine Schließung eines der Betriebe abgeleitet werden.

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in Merseburg

Der nur 500 m entfernte **PENNY-Markt** an der Nulandtstraße steht aufgrund seiner geringen Entfernung und den daraus folgenden Einzugsgebietsüberschneidungen ebenfalls überdurchschnittlich im Wettbewerb. Bei einer Umverteilungsquote von 9% und prognostizierten Umverteilungseffekten von knapp 0,3 Mio. € können existenzielle Wirkungen nicht ausgeschlossen werden, da bereits das ALDI-Vorhaben am Ergänzungsstandort Meuschau wesentliche Umverteilungseffekte auf diesen Standort induzieren wird. Inwiefern hieraus städtebaulich negative Auswirkungen gegeben sind, wird in Abschnitt 9.3 bewertet.

An der **Straße des Friedens** bestehen mit **LIDL** und in der **Nahversorgungslage Lauchstädter Straße / Lasallestraße mit REWE** zwei Lebensmittelmärkte, die auch am Projektstandort geplant sind. Mit zwei attraktiveren Anbietern in zentraler Lage ist davon auszugehen, dass sich insbesondere Zielkunden stärker zum Projektstandort orientieren und deshalb Umverteilungseffekte von 0,24 Mio. € (Umverteilungsquote 7%) bzw. von 0,3 Mio. € (Umverteilungsquote 7%) induziert werden. Beide Märkte verfügen weiterhin durch die Lage an einer Verkehrsachse bzw. in einem Wohngebiet mit hoher Personenanzahl über ein ausreichendes wirtschaftliches Fundament, so dass die Märkte nicht gefährdet sind.

An **allen weiteren Standorten** sind aufgrund der bereits größeren Entfernung zum Projektstandort oder der wenig vergleichbaren Zielgruppenausrichtung Umsatzrückgänge von höchstens 5% bzw. 0,16 Mio. € zu erwarten, wodurch in Summe keine existenziellen Auswirkungen abgeleitet werden können.

Die **Streuumsätze** resultieren aus dem direkten Umland von Merseburg bzw. durch Pendler und Tages- sowie Übernachtungsgästen aus einem diffusem Umfeld. Bei lediglich 0,7 Mio. € aus Streuumsätzen werden die einzelbetrieblichen Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebiets in jedem Fall unterhalb der Spürbarkeitsschwelle liegen.

Abschließend ist für die Prognoseumsätze von 1,0 Mio. € bei **Non-Food II-Sortimenten** zu konstatieren, dass sich diese auf eine Vielzahl von Sortimenten und Anbieter aufteilen und eine einzelbetriebliche oder standortbezogene Ausweisung von Umsatzumverteilungseffekten modelltheoretisch nicht möglich ist.

### 9.3. Kompatibilität mit den städtebaulichen Entwicklungszielen zum Einzelhandel in der Stadt Merseburg / Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

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

#### **Verkaufsflächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bleibt unterhalb von 10%**

- Das aktuelle Angebotskonzept von REWE und LIDL konzentriert sich fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Food- und Non-Food I-Sortimente<sup>22</sup> entfallen mehr als 90% der Verkaufsfläche.
- Der Anteil der Non-Food II-Sortimente<sup>23</sup> liegt bei beiden Lebensmittelmärkten nach Angaben des Auftraggebers bei somit weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche.
- Weitergehende, nennenswerte Wettbewerbsbeziehungen in sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten können gegenüber der Innenstadt und den Nahversorgungszentren durch eine Begrenzung der Nonfood II – Sortimente ausgeschlossen werden.

#### **Qualifizierung der Nahversorgung im zentralen Stadtbereich von Merseburg**

- Die Agglomerationsstandorte mit attraktiven Lebensmittelangeboten befinden sich derzeit am nördlichen Stadtrand und im Ortsteil Meuschau, während es im zentralen Stadtgebiet von Merseburg keinen Verbundstandort mit attraktivem Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter gibt. Die jahrelangen Bemühungen der Stadt Merseburg, einen entsprechenden Wettbewerbsstandort im Einkaufszentrum Brühl zu etablieren (vgl. Ausführungen im Einzelhandelskonzept), erwiesen sich bisher als nicht umsetzbar.
- Mit der geplanten Ansiedlung am Roßmarkt wird ein verkehrlich sehr gut erreichbarer Standort in zentraler Lage entwickelt. Somit kann die Nahversorgung im zentralen Stadtgebiet von Merseburg qualifiziert werden.

<sup>22</sup> Unter Nonfood I – Sortimente werden im Lebensmittelhandel die nahversorgungsrelevanten Nonfood-Sortimente verstanden, dies sind die Warengruppen Drogerie und Heimtiernahrung.

<sup>23</sup> Non-Food II-Waren umfassen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Non-Food I-Waren) sind. Unter Non-Food II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

### **Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und fortgeschriebenem Nahversorgungskonzept der Stadt Merseburg - Projektvorhaben könnte das A-Zentrum Innenstadt stärken und in den zentralen Versorgungsbereich integriert werden**

- Der Projektstandort befindet sich direkt südlich des A-Zentrums Innenstadt von Merseburg, so dass aufgrund der geringen Entfernung auch das Zentrum insgesamt von dem Projektvorhaben profitieren kann. Diese Perspektive leitet sich bereits aus der Umlenkung autoorientierter Kunden von den dezentralen Standorten auf das Zentrum ab.
- Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde festgehalten, dass die Merseburger Innenstadt über *„gute Potenzialflächen im südlichen Innenstadtbereich (Brühl, Preußnerstraße, Markt) verfügt, diese sollen zur Angebotserweiterung und -verdichtung beitragen und auf diesem Wege zur Vernetzung innerstädtischer Schwerpunktbereiche beitragen. Letztlich ist die Bedeutung des A-Zentrums im Gesamtstandortgefüge des Merseburger Einzelhandels zu erhöhen.“*<sup>24</sup> Hierzu ist festzustellen:
  - Seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde keiner der Potenzialflächen erschlossen.
  - Der Roßmarkt befindet sich direkt östlich der Potenzialflächen und südlich der Innenstadt.
  - Durch die direkte Nähe zum A-Zentrum wird die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um das Projektareal am Roßmarkt empfohlen.

### **Allumfassend sehr gute Erreichbarkeit des Standorts**

- Durch die Lage an der B181, die Bushaltestelle „Merseburg, Rischmühleninsel und Fußwegen entlang der umliegenden Straßen ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Standorts gegeben.
- Die geplanten 154 Stellplätze sichern die Erreichbarkeit des Projektvorhabens ab.

### **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Merseburg und umliegender Gemeinden sind auszuschließen**

- Die in Abschnitt 9.2 ermittelten Wettbewerbswirkungen werden keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Merseburg induzieren. Die stärksten Umverteilungseffekte auf zentrale Versorgungsbereiche werden für das B-Zentrum Süd mit einem modernen EDEKA-Vollsortimenter erwartet und werden mit einer Umverteilungsquote von 7% keine existenziellen Wirkungen entfalten.
- Die Umverteilungswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche verbleiben auf geringerem Niveau.
- In Leuna werden die Umverteilungen durch Pendlerverflechtungen mit dem Projektvorhaben marginal sein. Die weiteren Streuumsätze resultieren aus einem diffusen Umfeld, so dass eine standort-spezifische Zuordnung der Umverteilungen wegen Geringfügigkeit nicht möglich ist.

---

<sup>24</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Merseburg (2008), S. 108

### **Differenzierte Wettbewerbswirkungen auf weitere Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Merseburg**

- Besonders die drei Ergänzungsstandorte werden aufgrund der vergleichbaren Sortimentsausrichtung und Anbieterstruktur wie am Projektstandort betroffen sein. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Umverteilungen zugunsten eines Standorts in zentraler Lage in direkter Nähe zum A-Zentrum und zu Lasten von Ergänzungsstandorten zu bewerten. Existenzielle Wirkungen werden hierbei nicht induziert.
- Allerdings wird ebenfalls der PENNY in der Nulandstraße stark betroffen sein, welcher bereits durch die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes Umsatzrückgänge verzeichnen muss. Vor diesem Hintergrund können existenzielle Wirkungen für diesen Standort nicht ausgeschlossen werden. Hierzu ist jedoch zu konstatieren:
  - Der Projektstandort ist nur knapp 500 m entfernt und könnte bei einer Schließung des PENNY-Marktes wesentliche Versorgungsfunktionen des Standorts übernehmen.
  - In der 10 Minuten-Gehzeitzone leben lediglich 850 Einwohner, weshalb der Standort auch nicht als Nahversorgungslage ausgewiesen wurde.
  - Demzufolge würde sich die wohnungsnahе Versorgungsfunktion nur geringfügig verschlechtern, so dass städtebaulich negative Auswirkungen auch bei einer möglichen Schließung des Standorts nicht induziert werden.
- Die Nahversorgungslage König-Heinrich-Straße würde es durch die Standortverlagerung des LIDL-Marktes nicht mehr geben. Eine Nachnutzung wird außerhalb des Lebensmittelhandels angestrebt. Durch die Ausstrahlung der innerstädtischen Anbieter und der geplanten Ansiedlung des EDEKA-Marktes im C-Zentrum Christianenstraße wäre die Nahversorgung in diesem Stadtbereich auch weiterhin gesichert.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf weitere Standorte in Merseburg und umliegenden Städten können aus den ermittelten Umverteilungen nicht abgeleitet werden.

#### 9.4. Landesplanerische Beurteilung des Projektvorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Ziel 46 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel den Mittel- und Oberzentren vorbehalten. Merseburg wird als Mittelzentrum eingestuft, somit gilt das Ziel als erfüllt.

Die Stadt Merseburg erzielt als Mittelzentrum eine entsprechende regionale Ausstrahlung, die Folgewirkungen des Planvorhabens werden sich an der bestehenden Kundenbindung bzw. Kundenorientierung weitgehend ausrichten. Wettbewerbliche Effekte durch das Planvorhaben betreffen fast ausschließlich das Stadtgebiet Merseburg (vgl. Aussagen zum Einzugsgebiet des Planvorhabens). Folglich wird den Zielen 47 und 49, wonach dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprochen werden muss, folgegeleistet.

Die im Ziel 48 geforderte städtebauliche Integration ist durch die Lage unmittelbar zum A-Zentrum zweifellos gegeben. Zudem ist als Kennzeichen der Integration neben der städtebaulich angestrebten Funktionszuweisung auch die gute Anbindung einzuschätzen, die neben der Pkw-Erreichbarkeit über die B181 auch den ÖPNV-Anschluss mit der vorhandenen Bushaltestelle einschließt. Auch fußläufig ist der Standort aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen. Durch die zentrale Lage des Standorts in Merseburg wird der Verkehr reduziert. Die geplanten Parkplätze werden die Erreichbarkeit sicherstellen.

Der Einzugsbereich des Projektvorhabens bleibt auf das Stadtgebiet begrenzt, Folgewirkungen betreffen somit weitestgehend das Stadtgebiet, gehen folglich nicht über den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes hinaus (vgl. auch Ziel 49 hinsichtlich Erweiterung an städtebaulich integrierten Standorten).

Das Planvorhaben trägt zur Stärkung der Versorgungsstrukturen in zentraler Lage im Mittelzentrum Merseburg bei, insgesamt werden die Ziele des Landesentwicklungsplans<sup>25</sup> eingehalten.

---

<sup>25</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52

## 10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Einzelhandelsentwicklung am Roßmarkt in der Stadt Merseburg keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Standort befindet sich am Roßmarkt in zentraler Lage des Mittelzentrums Merseburg direkt südlich des A-Zentrums. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Merseburg wurden direkt westlich des Projektstandorts Potenzialflächen ausgewiesen, welche jedoch bisher nicht entwickelt werden konnten. Aufgrund der Anbindung an die Innenstadt wird eine entsprechende Erweiterung des A-Zentrums mit Einschluss des Projektareals am Roßmarkt empfohlen.
- Durch die zentrale Lage in Merseburg an der B181 mit der Bushaltestelle „Merseburg, Rischmühleninsel“ am Projektstandort und Fußwegen an den umliegenden Straße ist eine allumfassend gute Erreichbarkeit gegeben.
- Im zentralen Stadtgebiet von Merseburg existiert aktuell kein Verbundstandort mit einem attraktiven Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter. Somit könnte Kaufkraft, die stärker an Ergänzungsstandorten am nördlichen und östlichen Stadtrand gebunden wird, ins Zentrum zurückgeholt werden. Mit dem Vorhaben wäre somit eine Qualifizierung der Nahversorgung in zentraler Lage verbunden.
- Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 14,8 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 30% im Kerneinzugsgebiet und 13% bzw. 8% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in der Stadt Merseburg und umliegender Kommunen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Der bestehende LIDL-Markt soll nicht durch einen Lebensmittelmarkt ersetzt werden, was die Auswirkungen des Vorhabens für die weiteren Standorte reduziert.

**Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Vorhaben in die örtliche Struktur einordnet. Das Vorhaben würde die Nahversorgung in zentraler Lage in Merseburg qualifizieren und könnte das A-Zentrum Innenstadt insgesamt stärken. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.**

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz  
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel  
Projektleitung

Leipzig, 4. Januar 2022