



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in **COSWIG (ANHALT)**

Auftraggeber: EDEKA-MIHA Immobilien-  
Service GmbH

Projektbearbeitung: M. Sc. Susanne André  
Projektleitung: Dipl.-Geogr. Oliver Behrens

Dresden, im Dezember 2014

**GMA**   
Beratung und Umsetzung

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

## **Vorbemerkung**

Im November 2014 erteilte die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag die geplante Verlagerung eines Edeka Supermarktes in Coswig (Anhalt) gutachterlich zu bewerten. Nach Angaben des Auftraggebers geht mit der Verlagerung eine Verkaufsflächenerweiterung einher. Für den verlagerten Markt ist eine Verkaufsfläche von rd. 1.600 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) vorgesehen. Im Mittelpunkt der Analyse steht die Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens. Konkret ist zu untersuchen, ob und in welchem Umfang Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus evtl. städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten.

Für die Ausarbeitung der Auswirkungsanalyse standen der GMA Informationen des Auftraggebers, der Stadt Coswig (Anhalt) sowie Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zur Verfügung. In Ergänzung zu sekundärstatistischen Daten wurde im November 2014 im Einzugsgebiet der projektrelevanten Einzelhandel erfasst und eine Besichtigung des Untersuchungsstandortes sowie eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der am Planungs- und Genehmigungsprozess Beteiligten. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Das Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Dresden, im November 2014  
BR ASJ

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
Vorbemerkung		
Inhaltsverzeichnis		
<b>I</b>	<b>Aufgabenstellung und Rechtsrahmen / Projektdaten</b>	<b>1</b>
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Rechtsrahmen	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Bauleitplanung	4
2.3	Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Coswig (Anhalt)	5
3.	Daten zur Projektplanung	7
4.	Definition und ausgewählte Markdaten	9
<b>II</b>	<b>Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>11</b>
1.	Makrostandort Coswig (Anhalt)	11
2.	Mikrostandort „Schwarzer Weg“	14
<b>III</b>	<b>Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>18</b>
1.	Einzugsgebiet und Bevölkerung	18
2.	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
<b>IV</b>	<b>Projektrelevante Wettbewerbssituation</b>	<b>22</b>
<b>V</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>25</b>
1.	Umsatzerwartung des erweiterten Lebensmitteldiscounters	25
2.	Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen	26
3.	Raumordnerische Bewertung	30
<b>VI</b>	<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>32</b>

## I Aufgabenstellung und Rechtsrahmen / Projektdaten

### 1. Aufgabenstellung

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH plant die Verlagerung eines in der Stadt Coswig (Anhalt) ansässigen Edeka Supermarktes. Der am Standort „Schwarzer Weg 7“ befindliche Markt soll auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert werden. Die Verkaufsfläche des zukünftigen Marktes soll bei rd. 1.600 m<sup>2</sup> liegen, wovon rd. 100 m<sup>2</sup> auf einen Backshop mit Café im Vorkassenbereich entfallen. Weiterhin sind rd. 124 Pkw-Stellplätze vorgesehen<sup>1</sup>. Zur Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit dieses Vorhabens wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden mit einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Der Planstandort liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen „Bebauungsplanes Nr. 21/2 – Schwarzer Weg Süd“, der ein Sondergebiet für den Standortbereich festsetzt, so dass die Beurteilung der Auswirkungen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erfolgen hat.

Vor dem Hintergrund der kurz skizzierten Aufgabenstellung werden in vorliegender Untersuchung insbesondere folgende Aspekte behandelt:

- Relevante Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen in Sachsen-Anhalt sowie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- Beschreibung des Vorhabens / Projektdaten
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsstandortes Coswig (Anhalt) und des Mikrostandortes „Schwarzer Weg“
- Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung des darin vorhandenen relevanten Kaufkraftpotenzials
- Darstellung und Bewertung der relevanten Wettbewerbssituation
- Umsatzprognose für die Erweiterungsfläche und Darstellung der dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungen
- Analyse der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Projektes.

---

<sup>1</sup> Angaben des Auftraggebers.

## 2. Rechtsrahmen<sup>2</sup>

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

Aufgrund der engen Verzahnung des Einzelhandels mit der (Innen-)Stadtentwicklung wurden in diesem Zusammenhang Rechtsvorschriften entwickelt, die verbindliche Festlegungen zur wohnort- und verbrauchernahen Versorgung sowie zu den standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen von Einzelhandelsvorhaben treffen. Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln **wo** Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch in das Konkurrenzverhältnis des Einzelhandels an sich eingreifen.

Den Rechtsrahmen zur Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen in Coswig (Anhalt) bilden mit Bezug auf die Landes- und Regionalplanung die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP), des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Des Weiteren ist ein Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Coswig (Anhalt) aus dem Jahr 2007 zu berücksichtigen.

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

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

Z46 *„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...].*

---

<sup>2</sup> Dieses Kapitel dient lediglich der Darstellung des rechtlichen Rahmens zur Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels und stellt ausdrücklich keine Bewertung und / oder Interpretation der relevanten Rechtsnormen dar. Zur Durchführung von Rechtsberatungen ist die GMA nicht legitimiert.

- Z47 *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.*
- Z48 *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
  - 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
  - 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
  - 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
  - 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*
- Z49 *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.*
- Z50 *Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.*
- Z52 *Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“*

Der **Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** aus dem Jahr 2005 gibt die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 im Wesentlichen ebenfalls wieder.

Darüber hinaus werden im **sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ vom 26.07.2014** „die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur [...] und zum Öffentlichen Personennahverkehr [...]“ konkretisiert. Dabei ist „Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, [...] die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten. Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Da-

*seinsvorsorge ist [...] insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.“ Darüber hinaus kann „in dünn besiedelten Räumen [...] von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Dieses ist im Einzelfall zu begründen, wobei der Erreichbarkeit das höhere Gewicht beizumessen ist, um gleichwertige Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum mit geringerer Siedlungs- und Einwohnerdichte sicherstellen zu können.“<sup>3</sup>*

Der Regionale Entwicklungsplan stuft zudem Coswig (Anhalt) als Grundzentrum ein. Im Teilplan „Daseinsvorsorge“ wird die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums vorgenommen. Im Teilplan wird zudem festgehalten, dass Coswig (Anhalt) die Kriterien zur langfristigen Tragfähigkeit erfüllt und es sich somit unter demografischen Aspekten um ein „stabiles“ Grundzentrum handelt.

## 2.2 Bauleitplanung

Der Planstandort des zu prüfenden Edeka Supermarktes soll gemäß „Bebauungsplan Nr. 21/2 – Schwarzer-Weg Süd“ als Sondergebiet festgesetzt werden. Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens (> 800 m<sup>2</sup>) ist zur Bewertung daher **§ 11 Abs. 3 BauNVO** heranzuziehen:<sup>4</sup>

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

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

---

<sup>3</sup> Quellen: sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wolfen“ vom 27.06.2014; Seiten 3 und 4.

<sup>4</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 geändert worden ist.

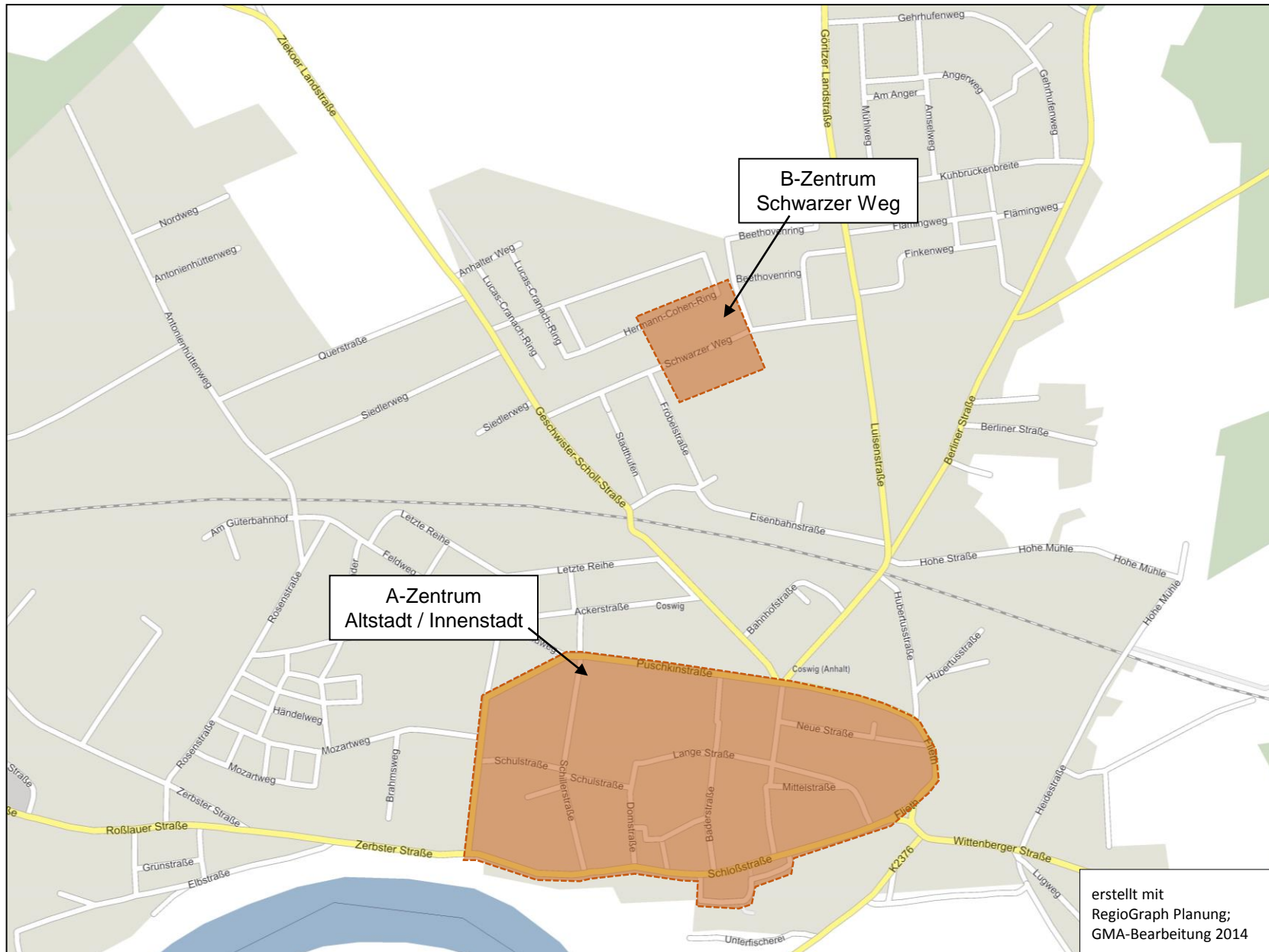
Auswirkungen i. S. des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche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

### 2.3 Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Coswig (Anhalt)

Neben den Regelungen im Rahmen der Landes- und Regionalplanung sowie der Bauleitplanung sind bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Einzelhandelsbereich auch die Aussagen und Festlegungen kommunaler Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen. Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept, welches von der GMA im Jahr 2007 erarbeitet wurde. In dieser Konzeption wurden in einer zweistufigen Hierarchie zwei zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Coswig (Anhalt) ausgewiesen. Den Hauptgeschäftsbereich bildet das **A-Zentrum „Altstadt/Innenstadt“**. In diesem Standortbereich sind überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe verortet, die durch eine Vielzahl von Komplementärnutzungen (u. a. öffentliche Einrichtungen, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe) ergänzt werden. In Bezug auf die Nahversorgung übernimmt die Innenstadt insgesamt eine nachgeordnete Position, wenngleich dem hier verorteten Rossmann Drogeriemarkt für das A-Zentrum eine Magnetfunktion zukommt.

Als zweiter zentraler Versorgungsbereich fungiert in Coswig (Anhalt) das **B-Zentrum „Schwarzer Weg“**. In diesem „Nahversorgungszentrum“ befindet sich sowohl der aktuelle Standort des zur Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung vorgesehenen Edeka Supermarktes, als auch der Planstandort. Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept nimmt der Standortbereich eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung und insbesondere das nördliche Gebiet der Coswiger Kernstadt ein. Das Nahversorgungszentrum soll gem. dem Konzept trotz Rückbaumaßnahmen von Wohnimmobilien im näheren Standortumfeld erhalten und aufgewertet werden.

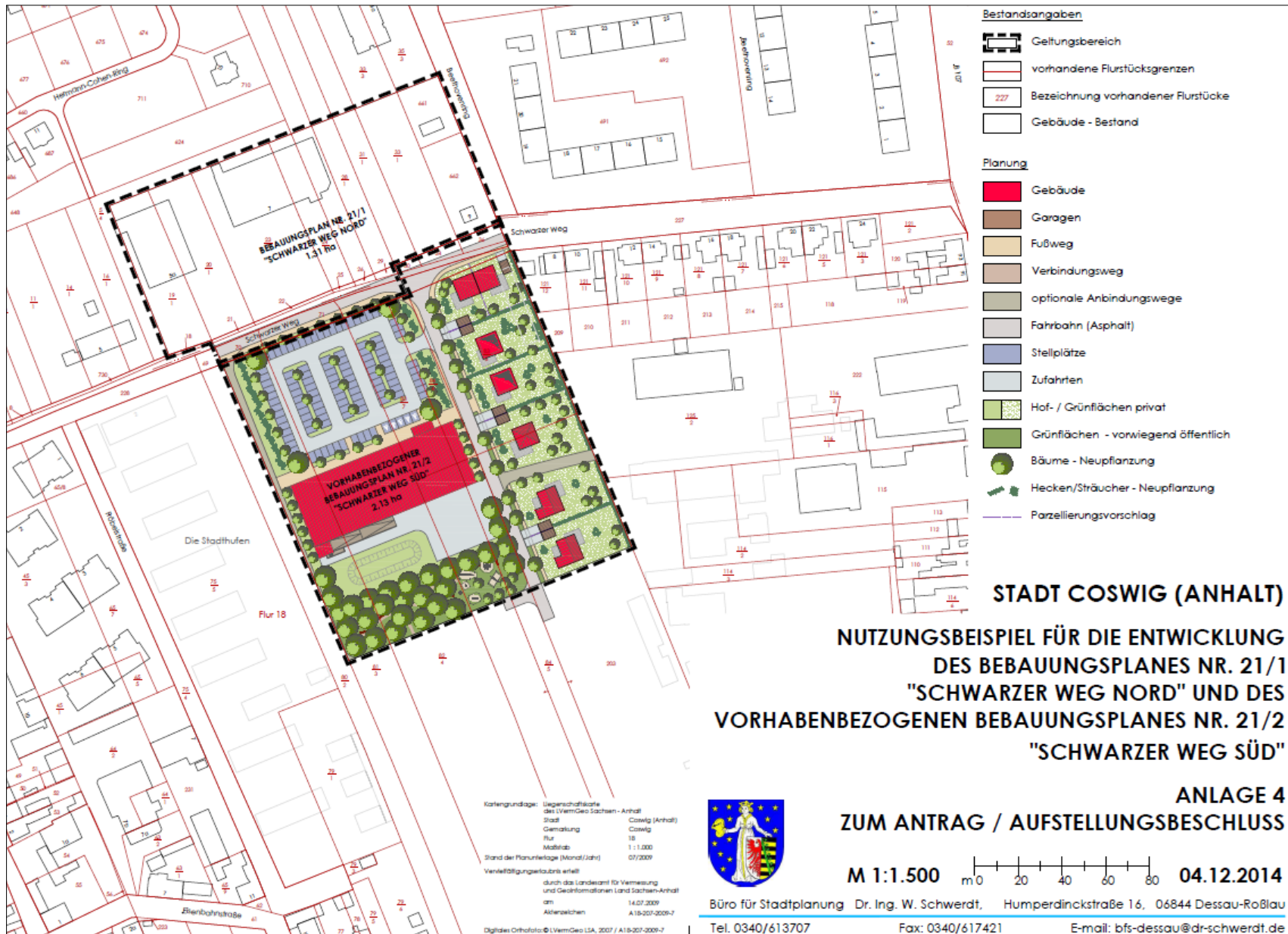




### **3. Daten zur Projektplanung**

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Magdeburg beabsichtigt die Verlagerung ihres am Standort „Schwarzer Weg“ ansässigen Edeka Supermarktes. Der Markt soll auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert werden. In diesem Zuge ist eine Verkaufsfächenerweiterung des modernisierungsbedürftigen Marktes auf rd. 1.600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Hiervon sollten etwa 100 m<sup>2</sup> auf einen Backshop mit Café im Vorkassenbereich entfallen. Des Weiteren sollen den Kunden zukünftig rd. 124 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen (vgl. Karte 2).

Der derzeit am Standort „Schwarzer Weg“ ansässige Edeka Supermarkt mit etwa 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht bei Weitem nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Supermarkt. So ist es das Ziel der Fa. Edeka im Rahmen der Verlagerung und damit einhergehenden Verkaufsfächenerweiterung durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und des Eingangsbereiches sowie durch eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu steigern.



#### 4. Definition und ausgewählte Markdaten

Zur Einordnung des Betriebstyps Supermarkt und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:<sup>5</sup>

##### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>2</sup> anbietet.

##### **Lebensmitteldiscounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment<sup>6</sup> sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>7</sup> führt.

##### **Supermarkt**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel<sup>2</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II<sup>3</sup> aufweist.

##### **Großer Supermarkt**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I<sup>2</sup> und Nonfood II-Artikel<sup>3</sup> führt.

##### **SB-Warenhaus**

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

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 10.500 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt fast das Dreifache an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor. Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

---

<sup>5</sup> Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010.

<sup>6</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>7</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Discountmarkt (Ø 745 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 960 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.415 m <sup>2</sup> VK)	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.584	75	8.760	76	15.740	63
Lebensmittelnahe Sortimente (u. a. Gesundheit, Körper- pflege, Tiernahrung)	273	13	2.010	17	4.810	19
Nichtlebensmittelsortimente (u. a. Textilien, Zeitungen/ Zeitschriften, Elektrowaren, Blumen/Pflanzen)	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24	9.290	37
Einzelhandel insgesamt	2.121	100	11.610	100	25.030	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2014, S. 89ff.

Eine stark untergeordnete Rolle spielen beim Betriebstyp „Supermarkt“, im Gegensatz zum Lebensmitteldiscounter, generell wechselnde Randsortimente, so genannte „Aktionsware“, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden.

Das Kernsortiment des verlagerten und erweiterten Supermarktes (Food) ist zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen. Er dient damit auch der Grundversorgung i. S. d. landesplanerischen Definition.

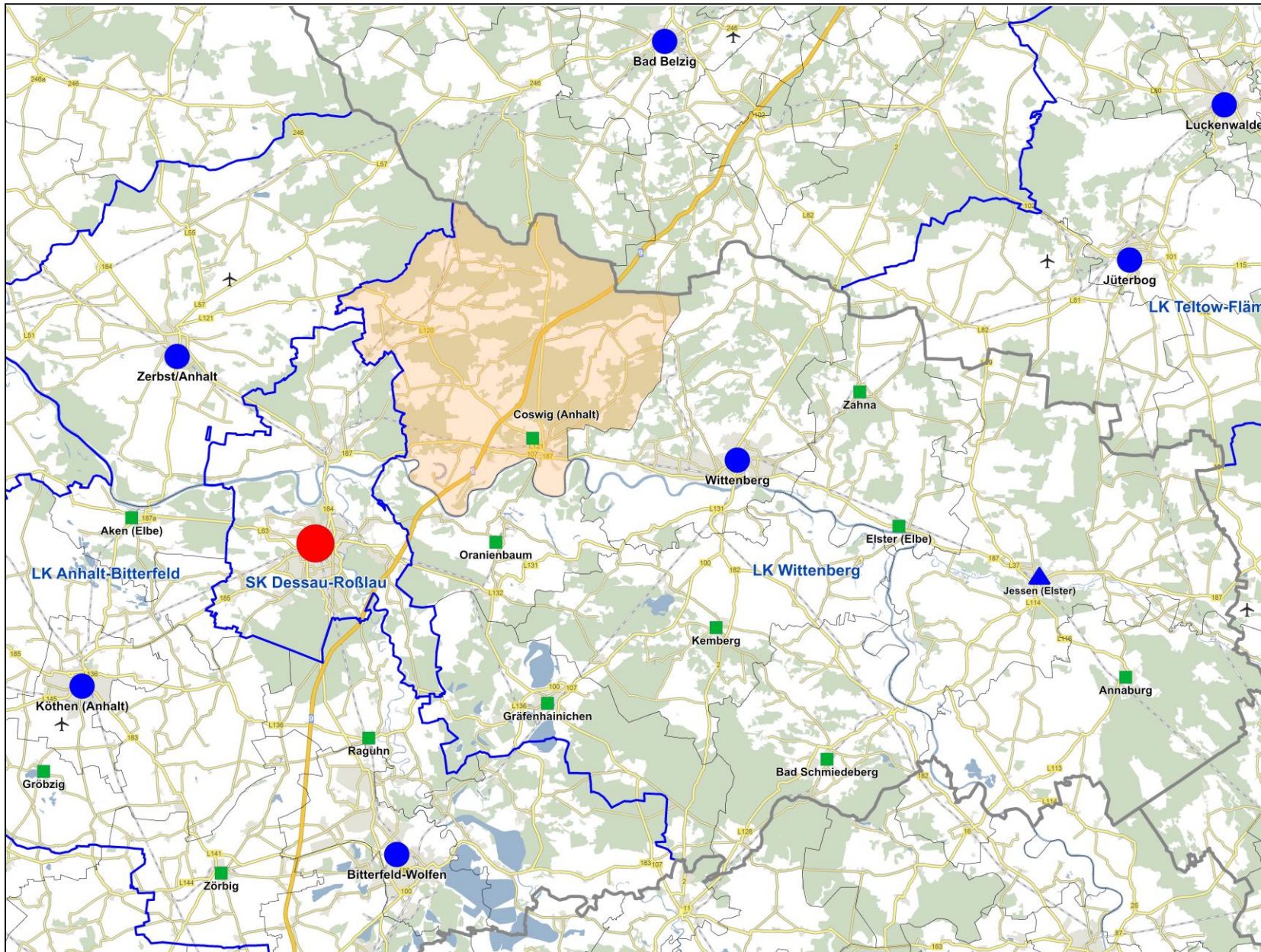
## II Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Coswig (Anhalt)

Die Stadt **Coswig (Anhalt)** liegt im östlichen Teil Sachsen-Anhalts im Westen des Landkreises Wittenberg zwischen Lutherstadt Wittenberg im Osten und der Bauhausstadt Dessau-Roßlau im Westen. Gemäß Regionalplan ist die Stadt als **Grundzentrum** eingestuft. Die nächstgelegene Stadt höherer zentralörtlicher Funktion ist Lutherstadt Wittenberg. Die Stadt ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen und befindet sich rd. 13 km östlich von Coswig (Anhalt). Des Weiteren liegen die Mittelzentren Zerbst und Köthen in rd. 30 bzw. 40 km Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das rd. 20 km westlich situierte Dessau-Roßlau.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Coswig (Anhalt) für den Individualverkehr kann als gut bezeichnet werden, da die Stadt über mehrere Anschlussstellen an das überregionale Straßenverkehrsnetz verfügt. Die Bundesautobahn BAB 9 (München – Berlin) sowie die Bundesstraße B 187 (Gräfenhainichen – Genthin) durchqueren das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung. Des Weiteren passiert die Bundesstraße B 187 (Roßlau – Lutherstadt Wittenberg) Coswig (Anhalt) in West-Ost-Richtung. Lediglich in Richtung Süden ist die verkehrliche Anbindung von Coswig (Anhalt) eingeschränkt, da die Elbe unmittelbar an die Stadt angrenzt und nur mittels einer Fähre überquert werden kann. Die innerörtliche Erschließung erfolgt ebenfalls über die radial verlaufenden Bundesstraßen sowie verschiedene Landstraßen.

Für den **ÖPNV** ist Coswig (Anhalt) über den gleichnamigen Bahnhof an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht Anschluss an mehrere Regionalbahnlinien. Darüber hinaus bestehen regionale Busverbindungen sowohl zwischen den Ortslagen als auch in das Umland.



**Legende**

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- ▲ Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum
- Grundzentrum

erstellt mit  
RegioGraph Planung;  
GMA-Bearbeitung 2014

Die Stadt Coswig (Anhalt) zählt derzeit ca. 12.251 Einwohner<sup>8</sup>. Zwischen 2010 und 2013 war in der Stadt ein deutlicher Bevölkerungsrückgang von ca. 9 % zu konstatieren<sup>9</sup> (vgl. Tabelle 2).

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Coswig (Anhalt) 2010 – 2013 im kommunalen und regionalen Vergleich**

Stadt / Raum	Einwohner 2010	Einwohner 2013	Veränderung 2010 – 2013 in %
Coswig (Anhalt)	13.476	12.251	- 9,1
Lutherstadt Wittenberg	49.914	46.729	- 6,3
Dessau–Roßlau	86.906	83.616	- 3,8
Oranienbaum–Wörlitz	8.882	8.648	- 2,6
Wiesenburg-Mark	4.708	4.461	- 5,2
Landkreis Wittenberg	137.070	129.438	- 5,6
Land Sachsen-Anhalt	2.335.006	2.244.577	- 3,9

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand jeweils 31.12.

Die **Siedlungsstruktur** von Coswig (Anhalt) ist durch eine weitgehend zusammenhängende Kernstadt geprägt, welche von zahlreichen Ortslagen in solitärer Lage ergänzt wird. In den Jahren 2008 bis 2010 wurden 16 bis dahin selbstständige Ortschaften, welche bis zu diesem Zeitpunkt zur Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt) zählten, nach Coswig (Anhalt) eingemeindet<sup>10</sup>. Dies resultiert in einer starken Ausdehnung des Stadtgebiets insbesondere in nördlicher Richtung. Die Kernstadt von Coswig (Anhalt) bildet mit mehr als der Hälfte der Einwohner den Bevölkerungsschwerpunkt. Die weiteren Ortslagen Coswigs sind überwiegend dünn besiedelt und ländlich geprägt. So weist der westlich der Kernstadt gelegene Ortslage Klieden mit rd. 700 Einwohnern die größte Einwohnerzahl unter den Ortslagen auf. Einige der nördlichen Ortslagen verfügen über deutlich weniger als 100 Einwohner. Der Standort des zur Verlagerung vorgesehen Edeka Supermarktes befindet sich in der Kernstadt und damit im Bevölkerungsschwerpunkt.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2013.

<sup>9</sup> Aufgrund der Vielzahl von Eingemeindungen wird ein relativ kurzer Zeitraum zur Darstellung der Bevölkerungsentwicklung gewählt. Die Stadt Coswig (Anhalt) umfasst erst seit 2010 das aktuelle Siedlungsgebiet. Gebietsstand vom 31.12.2012.

<sup>10</sup> 2008: Eingemeindung von Wörpen; 2009: Eingemeindung von Buko, Cobbelsdorf, Düben, Hundeluft, Jeber-Bergfrieden, Klieden, Köselitz, Möllensdorf, Ragösen, Senst, Serno; 2010: Eingemeindung von Bräsen, Stackelitz, Thießen



Die **Einzelhandelsstruktur** der Stadt Coswig (Anhalt) konzentriert sich auf die Kernstadt und wird durch den Hauptgeschäftsbereich in der Altstadt geprägt. Hierbei sind v. a. die Friederikenstraße sowie die angrenzende Schlossstraße zu nennen. Mit dem Standortbereich „Schwarzer Weg“, in welchem ein Kopplungsstandort aus einem Edeka Supermarkt und einem Aldi-Lebensmitteldiscounter verortet ist, ist ein weiterer wichtiger Versorgungsstandort im Stadtgebiet vorhanden. Des Weiteren verfügt die Stadt über mehrere solitär gelegene Lebensmittelanbieter.

Im Bereich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hat die Coswiger Innenstadt seit Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2007 einen Bedeutungsverlust erfahren. So gab der zentral gelegene Rewe Vollsortimenter seinen Standort auf und wurde durch einen NP Lebensmitteldiscounter nachbesetzt. Weitere Veränderungen des Einzelhandelsbesatzes betreffen einen Lidl Markt an der Zerbster Straße, der durch einen Netto Getränkediscounter ersetzt wurde, sowie die Aufgabe eines solitär gelegenen Plus Lebensmitteldiscounters (heute Standort des verlagerten Norma Lebensmitteldiscounters), so dass auch insgesamt ein Rückgang der Verkaufsfläche zu verzeichnen ist.

## 2. Mikrostandort „Schwarzer Weg“

Der Planstandort des zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Edeka Supermarktes befindet sich in der **Kernstadt** von Coswig (Anhalt). Er liegt unmittelbar an der Straße „Schwarzer Weg“, gegenüber dem bisherigen Kopplungsstandort von Edeka und Aldi.

Der Standortbereich liegt nördlich der in Ost-West-Richtung durch den Siedlungskörper der Kernstadt verlaufenden Bahntrasse im **B-Zentrum „Schwarzer Weg“**, welches im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Coswig (Anhalt) aus dem Jahr 2007 als **zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen ist. Gemeinsam mit dem im Standortbereich verorteten Aldi Lebensmitteldiscounter übernimmt der Edeka Markt am Standort „Schwarzer Weg“ wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung. Die Entfernung zur Altstadt beträgt rd. 700 m.

Das **direkte Standortumfeld** des Planstandortes ist vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Östlich des Standortes befindet sich mehrgeschossiger Wohnungsbau, welcher östlich der Bundesstraße B 107 in lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung übergeht. Nördlich des Plangrundstücks auf der gegenüberliegenden Seite sind der derzeitige Standort des Edeka Supermarktes, ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie die Verwaltung

der Stadtwerke Coswig verortet. Westlich grenzt Mehrfamilienhausbebauung neueren Baujahrs und im weiteren Verlauf des Schwarzen Weges die zentrale Grundschule an das Plangrundstück an. Im Süden wird die Freifläche, auf der gemäß Bebauungsplan neben dem Edeka-Markt eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, zunächst durch die Bahnschienen begrenzt. Weiter südlich, jenseits der Gleise befindet sich der Bahnhof der Stadt Coswig (Anhalt).

Durch die Lage zwischen der Bundesstraße B 107 und der Geschwister-Scholl-Straße (L 121), besteht eine gute **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes für den motorisierten Individualverkehr. Insbesondere die nördlich gelegene Wohngebiete der Kernstadt und die im Norden verorteten räumlich abgesetzten Ortslagen sind schnell zu erreichen. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt unmittelbar über die Straße „Schwarzer Weg“.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist in ca. 120 m westlich durch die Haltestelle „Fröbel-Grundschule“ und in ca. 200 m östlich mit der Haltestelle „Beethovenring“ gegeben. Die Haltestellen werden von den Buslinien 350 und 354 bedient. Eine infrastrukturelle Erreichbarkeit für den Fußgänger- und Radverkehr ist über straßenbegleitende Wege möglich.



**Foto 1:** Planstandort des Edeka Supermarktes



**Foto 2:** Derzeitiger Kopplungsstandort von Edeka und Aldi





**Foto 3:** Geschosswohnungsbau im Nachbarschaft des Edeka Supermarktes  
Bildquellen: GMA



**Foto 4:** Geschosswohnungsbau westlich des Standortes

Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich um einen integrierten Standort. Der Markt übernimmt Nahversorgungsfunktionen für die in der Umgebung situieren Wohnquartiere und ist in diesem Zusammenhang im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Coswig (Anhalt) im B-Zentrum „Schwarzer Weg“ (= Nahversorgungszentrum) gelegen. Der Standort ist für den Individualverkehr sowie zu Fuß, mit dem Rad und auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Darüber hinaus bildet der Edeka Supermarkt als derzeit einziger Lebensmittelvollsortimenter in Coswig (Anhalt) gemeinsam mit dem benachbarten Aldi Markt bereits heute einen wichtigen, für die nördlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebiete bzw. das gesamte Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) relevanten, Versorgungsschwerpunkt. Diese bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept dokumentierte Versorgungsfunktion ist in den vergangenen Jahren sogar noch wichtiger geworden. Einerseits ist der Edeka als einziger verbliebener Vollsortimenter – ein Rewe-Markt wurde aufgegeben und in einen NP-Markt (Lebensmitteldiscounter) umgewandelt – wegen seines tiefen und breiten Lebensmittelsortiments von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, zum anderen stellt der Standort für das nach Norden erweiterte Stadtgebiet und die hier wohnende Bevölkerung, die räumlich nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit im Stadtgebiet dar. Der Standort gewährleistet somit einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge in der dünn besiedelten Region.

Aus **raumordnerischer Sicht** liegt der Standort im abgegrenzten Grundzentrum gem. sachlichem Teilplan „Daseinsvorsorge“ der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

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

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

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagerten und auf 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweiterten Edeka Supermarkt stellt die wichtigste Voraussetzung für die Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft dar. Als Einzugsgebiet wird dabei in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzungen vorliegender Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen voraussichtlich eine regelmäßige Orientierung der Verbraucher auf den Projektstandort gegeben sein wird.

Die konkrete Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Edeka Markt erfolgte unter Zugrundelegung folgender Kriterien:

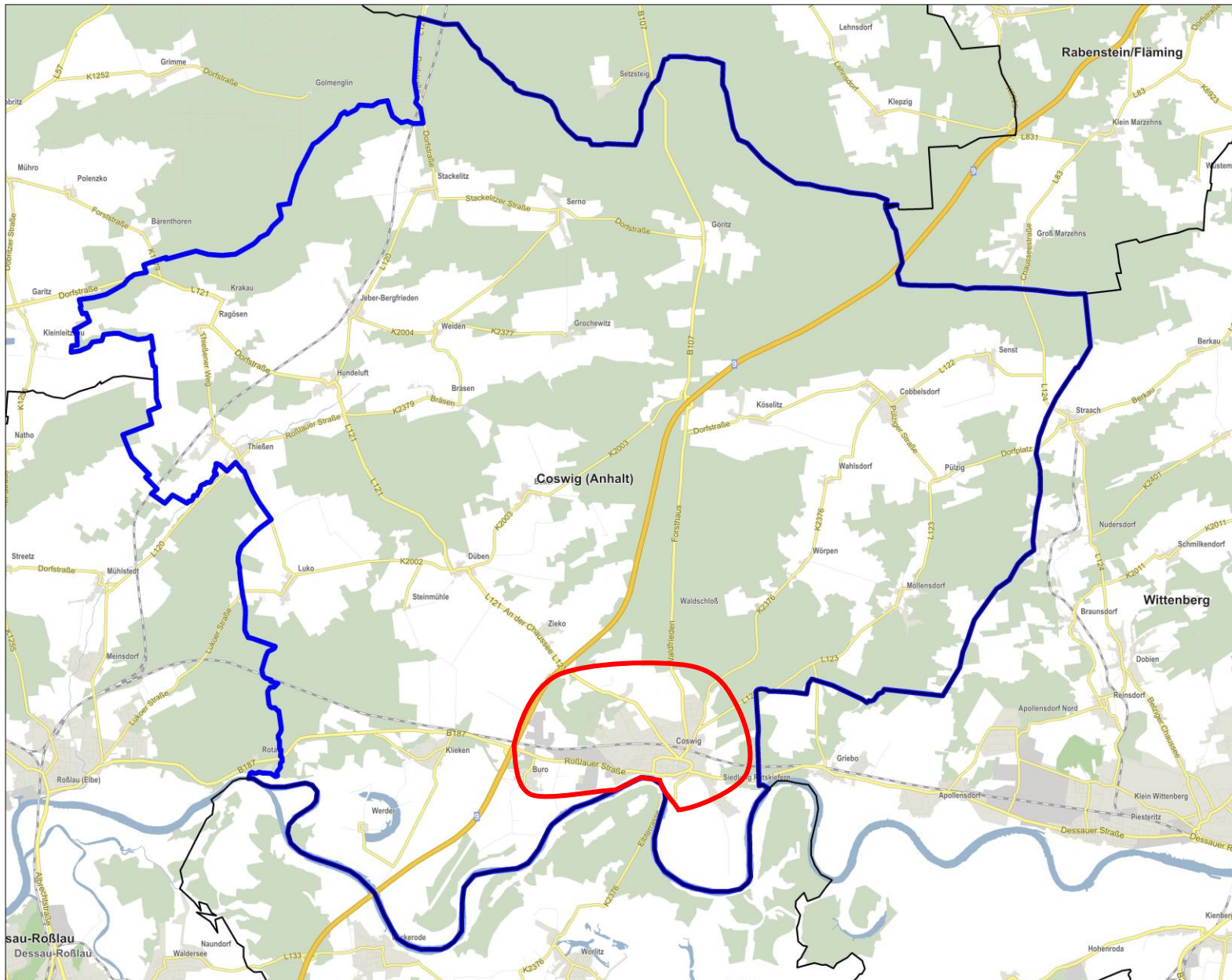
- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel IV)
- Lage im Verkehrsnetz / infrastrukturelle Anbindung des Standortes
- Lage des Standortes im Stadtgebiet
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (empirische Erfahrungswerte)<sup>11</sup>.

Des Weiteren ist auch auf das Filialnetz von Edeka zu verweisen. Edeka verfügt über drei weitere Filialen in Dessau-Roßlau, über zwei Märkte in Lutherstadt Witteberg sowie jeweils eine Filiale in Gräfenhainichen und in Kemberg. Hier ist zu erwarten, dass die Verbraucher den näher gelegenen Standort aufsuchen werden. Des Weiteren ist ein kleiner Edeka Markt innerhalb des Einzugsgebiets in der Coswiger Ortslage Jeber-Bergfrieden angesiedelt. Aufgrund seiner sehr geringen Verkaufsfläche (unter 200 m<sup>2</sup>) übernimmt der Markt jedoch lediglich Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung.

---

<sup>11</sup> Die GMA hat in ihrer über 40-jährigen Betriebszeit mehrere hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Konsumentenverhalten abgesicherte empirische Erfahrungswerte vorliegen.

# Karte 5: Einzugsgebiet des verlagerten Edeka Supermarktes in Coswig (Anhalt)



## Legende

- Zone I
- Zone II

erstellt mit  
RegioGraph Planung;  
GMA-Bearbeitung 2014

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das Einzugsgebiet des verlagerten und erweiterten Edeka Supermarktes wie in Karte 5 und Tabelle 3 abgrenzen und zonieren.

**Tabelle 3: Einwohner im Einzugsgebiet des verlagerten und erweiterten Edeka Supermarktes in Coswig (Anhalt)**

Zonen	Einwohner	Anteil in %
<b>Zone I</b> Kernstadt Coswig (Anhalt)	ca. 7.370	59
<b>Zone II</b> Ortslagen	ca. 5.150	41
<b>Zonen I – II      insgesamt</b>	ca. 12.520	<b>100</b>
Quelle: Meldestelle der Stadt Coswig (Anhalt), Stand 17.11.2014; GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet		

Der verlagerte und vergrößerte Edeka Supermarkt wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Einzugsgebiet erschließen, welches das Stadtgebiet der Stadt Coswig (Anhalt) und damit den **Verflechtungsbereich des Grundzentrums Coswig (Anhalt)** umfasst. Dabei entspricht die Kernstadt von Coswig (Anhalt) dem Naheinzugsgebiet (Zone I) und die räumlich abgesetzt gelegenen Ortslagen dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II). Gegenwärtig leben in dem solchermaßen abgegrenzten Einzugsgebiet ca. 12.250 Personen. Etwa 7.370 (59 %) entfallen davon auf Zone I und ca. 5.150 (41 %) auf Zone II.

Das Einzugsgebiet wird im Westen durch die Bauhausstadt Dessau-Roßlau begrenzt. Mit zwei Kaufland SB-Warenhäusern und zahlreichen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern besteht dort ein umfassendes Angebot im Lebensmittelbereich. Südlich wird das Einzugsgebiet durch die Elbe, welche als natürliche Barriere fungiert und nur an wenigen Stellen überquert werden kann, eingeschränkt. In östlicher Richtung grenzt Lutherstadt Wittenberg mit einem starken Besatz im Lebensmittelsortiment die Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes des Edeka Marktes ein. Im Norden ist das Einzugsgebiet vergleichsweise weit gefasst. Aufgrund der ländlichen Struktur der nördlichen Ortslagen sind hier nur wenige Wettbewerber angesiedelt. Die Abgrenzung erfolgt an der nördlichen Stadtgrenze von Coswig (Anhalt) unter Berücksichtigung von Fahrzeitdistanzen. Ein Ausgreifen des betrieblichen Einzugsgebietes über den Verflechtungsbereich des Grundzentrums Coswig (Anhalt) hinaus kann vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage nahe der Hauptverkehrsachse B 107, die als nördliche Ausfallstraße dient, werden allenfalls sehr sporadische Kundenbeziehungen zu Personen bestehen, die außerhalb des Verflechtungsbereiches wohnen. Hierbei wird es sich vorwiegend um Ar-

beitspendler handeln. Solche Kaufkraftzuflüsse werden im Rahmen der Umsatzberechnungen im Kapitel V als „Streuumsätze“ berücksichtigt.

## 2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dazu werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden sowie GMA-Statistiken verwendet, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen.

Nach Berechnungen der GMA lag die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. freiverkäuflicher Waren in Apotheken / Ladenhandwerk) in Deutschland je Einwohner bei **ca. 5.247 €**. Davon entfielen auf den ...

▪ kurzfristigen Bedarfsgütersektor	2.351 €
▪ mittelfristigen Bedarfsgütersektor	945 €
▪ langfristigen Bedarfsgütersektor	1.951 €.

Nach GMA-Berechnungen kann speziell für das in vorliegendem Gutachten untersuchungsrelevante Nahrungs- und Genussmittelsortiment ein **Pro-Kopf-Ausgabenbetrag** von **ca. 1.870 €** / Jahr angesetzt werden. Bei der konkreten Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind aber auch die Kaufkraftkennziffern der betroffenen Kommunen zu berücksichtigen. Nach Angaben der Fa. MB Research aus Nürnberg liegt diese in Coswig (Anhalt) bei 84,6 und damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Im abgegrenzten Einzugsgebiet des verlagerten und erweiterten Edeka Supermarktes beläuft sich demnach das **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor** insgesamt auf ca. 19,8 Mio. €. Davon entfallen auf ...

▪ Zone I	ca. 11,7 Mio. €
▪ Zone II	ca. 8,1 Mio. €.



## **IV Projektrelevante Wettbewerbssituation**

Die nachfolgende Analyse und Bewertung der Wettbewerbssituation basiert auf einer von der GMA im November 2014 vor Ort durchgeführten Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels. Als Wettbewerber des verlagerten und erweiterten Edeka Supermarktes wurden dabei alle Geschäfte eingestuft, in denen Lebensmittel als Kernsortimente angeboten wurden. Als direkte Wettbewerber sind aber nur solche Anbieter zu klassifizieren, die dem gleichen oder einem ähnlichen Betriebstyp (= Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) angehören. Nachfolgende Einzeldarstellung der Wettbewerbsbetriebe trägt dieser Einschätzung Rechnung.

Derzeit sind in Zone I des betrieblichen Einzugsgebietes des verlagerten und erweiterten Edeka Supermarktes vier Lebensmitteldiscounter, ein größerer Netto Getränkemarkt sowie mehrere kleinere Getränkemarkte, mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks und ein Tankstellenshop angesiedelt.

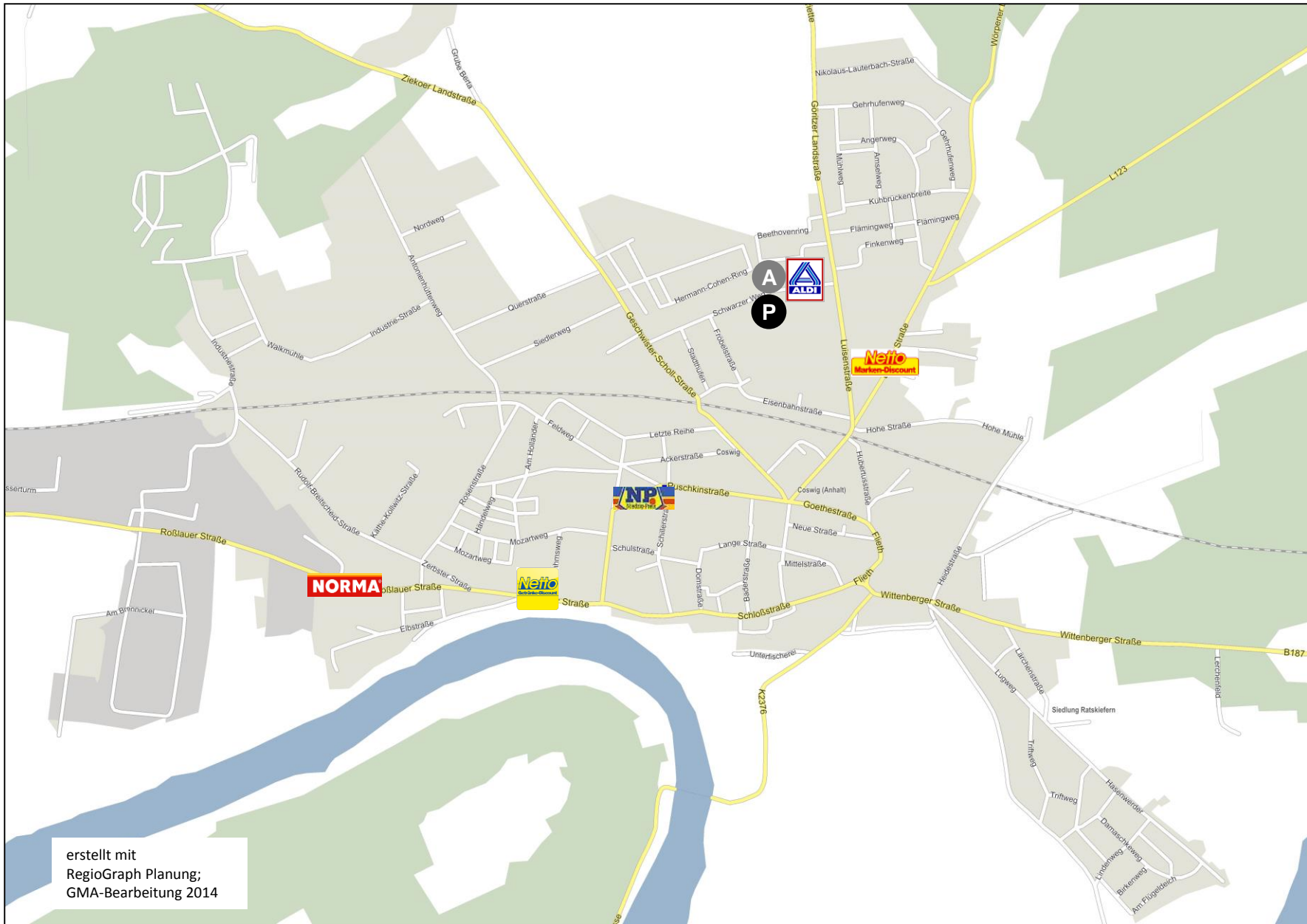
### **Wettbewerber in Zone I**

- Aldi Lebensmitteldiscounter, Schwarzer Weg, Coswig (Anhalt)
- Netto Lebensmitteldiscounter, Berliner Straße, Coswig (Anhalt)
- NP Lebensmitteldiscounter, Puschkinstraße, Coswig (Anhalt)
- Norma Lebensmitteldiscounter, Roßlauer Straße, Coswig (Anhalt)
- Netto Getränke Discounter, Zerbster Straße, Coswig (Anhalt)

In Zone II des Einzugsgebietes ist nur ein geringes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden. Größter Anbieter ist ein kleiner Edeka Markt im Stadtteil Jeber-Bergfrieden. Des Weiteren finden sich im Stadtteil Cobbelsdorf zwei kleine Getränkemarkte und ein Fleischerbetrieb. In Buko ist ein weiterer Getränkemarkt verortet, in Senst gibt es eine weitere Fleischerei.

### **Wettbewerber in Zone II**

- Edeka Mattke Nahversorger, Hauptstraße, Coswig (Anhalt) OT Jeber-Bergfrieden



Der Angebotsschwerpunkt in Coswig (Anhalt) liegt in der Kernstadt. Sämtliche größere Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet sind hier verortet. Die weiteren, ländlich geprägten Stadtteile weisen nur ein sehr geringes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel auf.

Die Verkaufsfläche aller in Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelanbieter belief sich zum Zeitpunkt der GMA-Erhebung – inkl. Edeka Supermarkt am Altstandort – auf ca. 4.900 m<sup>2</sup>, auf der nach gutachterlicher Einschätzung mit Lebensmitteln ein Umsatz von ca. 17,3 Mio. € erzielt wurde. Auf das A-Zentrum entfallen etwa 940 m<sup>2</sup> VK und auf das B-Zentrum 1.445 m<sup>2</sup> VK (inkl. Edeka Bestandsmarkt). Bezogen auf die Kaufkraft im Einzugsgebiet entspricht der Umsatz einer Kaufkraftbindung von ca. 85 %.<sup>12</sup> Dies bedeutet, dass etwa 15 % der vorhandenen Kaufkraft an andere Einzelhandelsstandorte, v. a. nach Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg, abfließt. Lt. Handelsatlas für den IHK-Bezirk Halle-Dessau verfügt Dessau-Roßlau über mehr als 52.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln und Lutherstadt Wittenberg über mehr als 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich.<sup>13</sup> Seit Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2007 hat sich die Kaufkraftbindung in Coswig (Anhalt) für Nahrungs- und Genussmittel leicht verringert, sie betrug damals rd. 90 %.<sup>14</sup>

In der Gesamtbetrachtung ist die **Wettbewerbsintensität** für den zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Edeka Supermarkt im Einzugsgebiet als moderat einzustufen. Der Edeka Markt am Standort Schwarzer Weg ist derzeit der **einzige** Vollsortimenter in der Kernstadt von Coswig (Anhalt) (= Alleinstellungsmerkmal). Sämtliche größere Lebensmittelanbieter sind dem Discount-Segment zuzuordnen. Für das Stadtgebiet von Coswig übernimmt Edeka daher eine zentrale Nahversorgungsfunktion.

---

<sup>12</sup> Abzgl. Streuumsätze i. H. v. rd. 3 %.

<sup>13</sup> Stand 2012.

<sup>14</sup> vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept Coswig (Anhalt), S. 72.

## V Auswirkungsanalyse

### 1. Umsatzerwartung des erweiterten Lebensmittelmarktes

Im Vorfeld der Bestimmung möglicher wirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des verlagerten und erweiterten Edeka Supermarktes ist es erforderlich dessen Umsatzleistung zu ermitteln. Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den Zonen des Einzugsgebietes.<sup>15</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden.

**Tabelle 4: Umsatzprognose des verlagerten und erweiterten Edeka Supermarkt**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	11,7	26	3,0	0,3	3,3	60
Zone II	8,1	22	1,8	0,2	2,0	36
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>19,8</b>	<b>24</b>	<b>4,8</b>	<b>0,5</b>	<b>5,3</b>	<b>96</b>
Streuumsätze			0,2	< 0,1	0,2	4
<b>Insgesamt</b>			<b>5,0</b>	<b>0,5</b>	<b>5,5</b>	<b>100</b>
* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Edeka ca.10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen. Quelle: GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)						

<sup>15</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Für den verlagerten und erweiterte Edeka Supermarkt mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK wird für den Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Umsatz von rd. 5,0 Mio. € prognostiziert<sup>16</sup>. Zusätzlich wird bei Supermärkten ein Teil des Umsatzes (ca. 10 %) mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. So lässt sich für den Edeka Markt ein Gesamtumsatz von ca. 5,5 Mio. € ermitteln.

## 2. Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells<sup>17</sup> basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

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

Für die Bewertung der Verlagerung und der damit einhergehenden Erweiterung des Edeka Marktes am Standort „Schwarzer Weg“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Edeka Supermarkt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.600 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 5,5 Mio. € erzielen, wobei ca. 5,0 Mio. € dem Lebensmittelbereich zuzuordnen sind.

---

<sup>16</sup> 100 m<sup>2</sup> des Marktes werden auf einen Backshop mit Café in der Vorkassenzzone entfallen. Dieser Bereich wird in der nachfolgenden Analyse nicht berücksichtigt, da die Effekte durch die Verlagerung des Backshops unter der Nachweisbarkeitsgrenze liegen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass ein Großteil des Backshops als Café und damit als Gastronomiefläche zu werten ist.

<sup>17</sup> Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

- Es ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass der Anbieter Edeka bereits seit einigen Jahren im Nahversorgungszentrum „Schwarzer Weg“ auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 830 m<sup>2</sup> ansässig ist. Der bestehende Markt erwirtschaftet aus gutachterlicher Einschätzung eine Umsatzleistung von insgesamt 3,2 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standortbereich „Schwarzer Weg“ in Coswig (Anhalt) generiert und auch weiterhin gebunden werden.
- Die Bewertung der möglicherweise ausgelösten städtebaulichen Beeinträchtigungen des verlagerten und erweiterten Edeka Vollsortimenters erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Analyse das Vorhaben der Fa. Edeka mit rd. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.
- Weiterhin wird davon ausgegangen, dass mit einem deutlich attraktiveren Vollsortiment und damit einen nachhaltig verbessertes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel die Kaufkraftbindung konservativ geschätzt um etwa 5 % erhöht und damit die Quote von 2007 in etwa wieder erreicht werden kann.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben**

		In Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzbindung durch den Bestandsmarkt im Lebensmittelbereich	2,9
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern im ZVB Innenstadt	0,2 – 0,3
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern im ZVB Schwarzer Weg	0,1 – 0,2
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber sonstigen Anbietern in Zone I	0,7 – 0,8
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern in Zone II	< 0,1
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebiets durch Erhöhung der Kaufkraftbindung	1,0
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>5,0</b>
Nichtlebensmittelbereich	▪ Kaufkraftbindung des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,3
	▪ Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,2
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,5</b>
	▪ <b>Umsatz insgesamt</b>	<b>5,5</b>
Quelle: GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)		

Aus dem Ergebnis der Modellrechnung zur Umsatzumverteilung lassen sich folgende wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens ableiten:

- Die geplante Verkaufsflächenerweiterung stellt eine erhebliche qualitative Aufwertung des bestehenden Marktes dar und trägt zur Verbesserung der Versorgungssituation und damit der Nahversorgung in Coswig (Anhalt) bei. Dies äußert sich in einer Erhöhung der Kaufkraftbindung, die mit max. 5 % (= 1,0 Mio. €) eingeschätzt wird. Nach Erweiterung von Edeka kann die Kaufkraftbindung in Coswig (Anhalt) dann bei ca. 90 % und somit auf dem Niveau von 2007 liegen. Die benachbarten Städte Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg verfügen über starke Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittelbereich (mehrere SB-Warenhäuser, Lebensmittelvollsortimenter und -discounter). Die durch die Erhöhung der Kaufkraftbindung ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des Stadtgebiets (= Einzugsgebiets) sind aufgrund der Vielzahl der Einzelhandelsbetriebe in den betreffenden Städten nur marginal. Bei lt. Handelsatlas rd. 79.000 m<sup>2</sup> relevanter Verkaufsfläche in den benachbarten Zentralen Orten liegt die Umverteilungsquote unter 1 %. Die Ef-

fekte liegen damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle, so dass städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO, insbesondere auch auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

- Die Erweiterung wird hingegen Umsatzumverteilungen auf Wettbewerber im Stadtgebiet auslösen. Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ (= A-Zentrum) ist neben kleineren Betrieben des Lebensmittelhandwerks mit dem NP Lebensmittel-discounter ein größerer Wettbewerber des Edeka Marktes angesiedelt. Hier wird eine Umverteilungsquote von rd. 7 % erwartet. Damit wird es zwar zu Umsatzumverteilungen im A-Zentrum kommen, dennoch ist eine Beeinträchtigung der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches oder der Versorgungsfunktion nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben werden also die Versorgungsfunktion und eine zukünftige Entwicklung des A-Zentrums, welche schwerpunktmäßig bei innenstadtrelevanten Sortimenten liegen soll, nicht in Frage gestellt. Insbesondere wird auch der hier vorhandene Rossmann Drogeriemarkt als wichtiger Magnet nicht gefährdet werden. Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept postulierte Hierarchie der Versorgungsbereiche wird mit der Modernisierung des heute schon bestehenden Edeka Marktes nicht verändert.
- Im B-Zentrum „Schwarzer Weg“, in dem derzeit der Edeka Markt liegt, wird eine Umverteilungsquote von rd. 6 % ermittelt. Die Umverteilung im B-Zentrum betrifft den Aldi Lebensmitteldiscounter im Standortbereich. Allerdings wird es sich hierbei um einen rein rechnerischen Wert handeln. Aldi dürfte vielmehr von der Aufwertung des B-Zentrums in Form von Kopplungseffekten sogar profitieren.
- Im Naheinzugsgebiet des erweiterten Edeka Marktes sind mit zwei Lebensmitteldiscountern (Norma, Netto) und einem Getränkediscounter weitere Wettbewerber im Lebensmittelbereich vorhanden. Die Umverteilungsquote liegt in diesem Bereich bei max. 9 %. In Zone II des Einzugsgebiets wird die Umverteilung unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit liegen.
- Die Umverteilungseffekte des geplanten Erweiterungsvorhabens im Bereich der Nonfood-Sortimente sind aufgrund ihrer geringen Größenordnung (rd. 0,2 Mio.) und ihrer Aufteilung auf zahlreiche unterschiedliche Sortimente, als städtebaulich nicht relevant zu bewerten. Auch im Einzelfall werden hier keine Auswirkungen nachweisbar sein.
- Darüber hinaus ist zu bewerten, ob der verlagerte und modernisierte Edeka Markt auf Basis der größeren Verkaufsfläche so aufgewertet wird, dass die vorhandene städtebauliche Situation „kippen“ kann und heute noch ausgewogene Strukturen beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen, da die Moderni-



sierung des Edeka Supermarktes zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums „Schwarzer Weg“ beiträgt. Insofern ist auch nach einer Verlagerung und Erweiterung des Edeka Marktes von stabilen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich auszugehen. Diese werden mit Bezug auf die Stadt Coswig (Anhalt) sogar noch verbessert.

Das Vorhaben der Fa. Edeka ist zudem kongruent mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Coswig (Anhalt). Das Nahversorgungszentrum „Schwarzer Weg“ (B-Zentrum) soll gemäß Konzept erhalten und aufgewertet werden. Die Verlagerung und Modernisierung des in die Jahre gekommenen und seit langem am Standort bestehenden Edeka Supermarktes trägt zur Verbesserung der Versorgungssituation bei. Das A-Zentrum wird in seiner Versorgungsfunktion nicht eingeschränkt bzw. Entwicklung nicht behindert.

### 3. Raumordnerische Bewertung

Die Verlagerung und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung des Edeka Supermarktes ist auch vor dem Hintergrund raumordnerischer Zielsetzungen zu beurteilen. In diesem Zusammenhang sind v. a. die im Kapitel 2.3 des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 definierten Ziele der Landesplanung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 2.1).

Bei der Stadt Coswig (Anhalt) handelt es sich zwar nicht um einen Zentralen Ort der oberen oder mittleren Stufe, jedoch um ein **Grundzentrum**. Gemäß Z 52 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Demnach dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung, wenn deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung ist das Vorhaben wie folgt zu bewerten:

- Das Vorhaben – die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Edeka Marktes in Coswig (Anhalt) – dient ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner im

Stadtgebiet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geografischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht über das Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) und damit nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausreichen. Damit tangiert das Vorhaben hinsichtlich seines Einzugsgebietes nicht die benachbarten Zentralen Orte insbesondere nicht das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Lutherstadt Wittenberg und das Oberzentrum Dessau-Roßlau.

- Wie die Berechnungen zur Umsatzumverteilung gezeigt haben, sind in Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg angesichts des dort vorhandenen, breiten und tiefen Angebotes im Lebensmitteleinzelhandel Beeinträchtigungen nicht nachweisbar. Somit wird auch im Mittelzentrum bzw. im Oberzentrum die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.
- Auch hinsichtlich seines Warenangebotes dient das Vorhaben ausschließlich der Nahversorgung. So werden mit Ausnahme weniger Artikel ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogerieartikel, also nahversorgungsrelevante Sortimente (siehe auch Sortimentsliste der Stadt Coswig) in dem Edeka Markt angeboten.
- Bei dem Planstandort handelt es sich um eine Potenzialfläche, die in einem zentralen Versorgungsbereich, dem B-Zentrum (= Nahversorgungszentrum) liegt. Der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich liegt der Beschluss des Stadtrates vom 25. Oktober 2007 zugrunde.
- Der Planstandort des zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Edeka Marktes liegt in integrierter Lage im Nahversorgungszentrum „Schwarzer Weg“. Er übernimmt Grund- und Nahversorgungsfunktionen für große Teile der Wohnbevölkerung der Kernstadt von Coswig (Anhalt) sowie der nördlich gelegenen Ortslagen. Darüber hinaus ist der Edeka Markt an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden und auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar.
- Die Angebotsvielfalt in der Grund- und Nahversorgung v. a. mit Lebensmitteln in Coswig (Anhalt) wird vielmehr noch gestärkt. Somit werden die Ziele Z 48 und Z 52 erfüllt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Nahversorgers Edeka keine städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen. Weder werden zentrale Versorgungsbereich noch die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet wesentlich beeinträchtigt. Auch die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden vollumfänglich erfüllt.

## VI Zusammenfassung und Empfehlungen

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Services GmbH plant die Verlagerung ihres am Standort „Schwarzer Weg“ in Coswig (Anhalt) ansässigen Lebensmittelmarktes. Der Supermarkt soll auf eine Freifläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlagert und von einer Verkaufsfläche von ca. 830 m<sup>2</sup> auf rd. 1.600 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Untersuchungen zu den Auswirkungen des Vorhabens kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Der Planstandort des Edeka Supermarktes liegt in dem im Einzelhandelsentwicklungskonzept als zentraler Versorgungsbereich „Schwarzer Weg“ ausgewiesenen B-Zentrum und kann aus städtebaulicher Sicht als **integriert** eingestuft werden. Für weite Teile von Coswig (Anhalt), u. a. auch für das dünn besiedelte nördliche Stadtgebiet, übernimmt der Vollsortimenter gemeinsam mit dem benachbarten Aldi Lebensmitteldiscounter zentrale Grund- und Nahversorgungsfunktionen. Es besteht eine **gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV**. Darüber hinaus ist der Edeka Supermarkt seit Wegfall des Rewe Marktes in der Innenstadt der **einzige** Lebensmittelvollsortimenter in Coswig (Anhalt).
- Der Edeka Markt wird ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich über das Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) erstreckt (= zentralörtlicher Verflechtungsbereich). Hierbei ergibt sich eine Unterteilung in das Naheinzugsgebiet (Kernstadt Coswig) und das erweiterte Einzugsgebiet (Ortslagen). Gegenwärtig leben im Einzugsgebiet ca. 12.520 Personen, wobei sich das Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor auf ca. 19,8 Mio. € beläuft.
- Die Verkaufsflächenerweiterung stellt eine erhebliche Aufwertung des bestehenden Marktes dar. Dies äußert sich in einer Erhöhung der Kaufkraftbindung, die mit ca. 5 % (= 1,0 Mio. €) eingeschätzt wird. Nach Erweiterung von Edeka wird die Kaufkraftbindung in Coswig (Anhalt) dann bei ca. 90 % liegen können.<sup>18</sup> Dadurch werden nur marginale Umverteilungseffekte gegenüber Wettbewerbern in den benachbarten Zentralen Orten Lutherstadt Wittenberg und Dessau-Roßlau ausgelöst. Diese liegen **unterhalb** der Nachweisbarkeitsschwelle. Städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO können hieraus **nicht** abgeleitet werden.

---

<sup>18</sup>

Damit könnte der Stand von 2007 wieder erreicht werden.

- Im Stadtgebiet von Coswig werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. ca. 7 – 8 % ausgelöst. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen (= A- und B-Zentrum) liegen die Umverteilungsquoten zwischen 6 und 7 %. Somit sind zwar Umsatzverluste und damit wettbewerbliche Effekte zu erwarten, diese werden jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet führen. Insbesondere das A-Zentrum in Coswig wird durch die Modernisierung eines heute bereits bestehenden Marktes in seiner Funktion bzw. seiner Entwicklung nicht behindert. Vielmehr wird mit der Sicherung des einzigen Vollsortimenters in Coswig (Anhalt) eine qualitative hochwertige Nahversorgung für die nächsten Jahre sichergestellt.
- Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden in vollem Umfang erfüllt. So handelt es sich bei dem Standort um einen integrierten Standort im Grundzentrum, der ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) dient. Der Verflechtungsbereich des Grundzentrums wird somit nicht überschritten. Ebenfalls ist das Warenangebot des erweiterten Edeka Marktes ausschließlich auf die Grundversorgung, d. h. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere Lebensmittel) ausgerichtet. Weder in Coswig (Anhalt) noch in den benachbarten Zentralen Orten sind Umsatzumverteilungen zu besorgen, die zu einer Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung führen werden. Der Standort liegt zudem im angrenzten Grundzentrum gemäß sachlichem Teilplan „Daseinsvorsorge“ in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.
- Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Standort auch im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten an das ÖPNV-Netz durch Bushaltestellen angebunden ist.

Es bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Nahversorgers Edeka keine städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen.

<b>Karten- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Zentrale Versorgungsbereiche in Coswig (Anhalt) gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept	6
Karte 2: Lageplan des verlagerten Edeka Supermarktes am Standort „Schwarzer Weg“	8
Karte 3: Lage von Coswig (Anhalt) und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 4: Mikrostandort „Schwarzer Weg“	16
Karte 5: Einzugsgebiet des verlagerten Edeka Supermarktes in Coswig (Anhalt)	19
Karte 6: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (Zone I)	23
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	10
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Coswig (Anhalt) 2010 – 2013 im kommunalen und regionalen Vergleich	13
Tabelle 3: Einwohner im Einzugsgebiet des verlagerten und erweiterten Edeka Supermarktes in Coswig (Anhalt)	20
Tabelle 4: Umsatzprognose des verlagerten und erweiterten Edeka Supermarkt	25
Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben	28