

Auswirkungsanalyse

Neuansiedlung eines REWE-Lebensmittelmarktes in Salzwedel, Lüneburger Straße - Desk Research Update 2025 -

für die

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Salzwedel mbH
Holzmarktstraße 32a
29410 Salzwedel

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Andreas Weidmann
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Gesamtleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 1804106 23
E-Mail weidmann@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 - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Hamburg, im Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Makrostandort Salzwedel	6
3	Projektskizze.....	10
4	Mikrostandort	11
5	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	15
6	Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	23
6.1	Einzugsgebiet des Planvorhaben	23
6.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	25
7	Auswirkungsanalyse.....	27
7.1	Marktaberschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	27
7.2	Umsatzumlenkungseffekte	29
7.3	Städtebauliche und landesplanerische Bewertung des projektierten REWE-Marktes.....	34
7.4	Kompatibilität der Einzelhandelsplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	37
8	Fazit	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung	6
Abbildung 2:	Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Salzwedel	7
Abbildung 3:	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich	8
Abbildung 4:	Projektskizze zum Planvorhaben.....	10
Abbildung 5:	Mikrostandort und Standortumfeld.....	11
Abbildung 6:	Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes.....	13
Abbildung 7:	Projektareal und Standortumfeld (Fotos).....	14
Abbildung 8:	Wettbewerbssituation – Hauptwettbewerber in der Stadt Salzwedel	16
Abbildung 9:	Standortstruktur der Stadt Salzwedel	17
Abbildung 10:	Naturkostladen und Grünland Biofachmarkt in der Innenstadt von Salzwedel	18
Abbildung 11:	Nahversorgungsstandort Karl-Marx-Straße mit Kaufland SB Warenhaus	18
Abbildung 12:	Nahversorgungsstandort "Vor dem Neuperver Tor" mit Penny und Repo	19
Abbildung 13:	Fachmarktzentrum Altmark Center mit u.a. Edeka sowie Netto und Lidl	20
Abbildung 14:	Solitärstandorte Nah & Gut, Aldi und Netto (Nord).....	20
Abbildung 15:	Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der Hauptwettbewerber im Stadtgebiet von Salzwedel.....	21
Abbildung 16:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	25
Abbildung 17:	Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	26
Abbildung 18:	Umsatzerwartung des geplanten REWE-Marktes und Marktanteile	28
Abbildung 19:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung").....	31

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Firma Rewe plant die Neuansiedlung eines REWE-Marktes in Salzwedel an der Lüneburger Straße. Der Projektstandort befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet, derzeit befindet sich hier der Bauhof der Stadt Salzwedel. Der geplante REWE-Markt soll vorliegenden Unterlagen zufolge nach Realisierung über eine Verkaufsfläche von ca. 1.900 m², inkl. Windfang, Vorkassenzone und Backshop, verfügen. Der Standortbereich wird derzeit nicht durch Einzelhandel genutzt.

Das Ansiedlungsvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei 800 m² liegt. Die Realisierung des Vorhabens ist somit nur in einem entsprechenden Sondergebiet großflächiger Einzelhandel möglich.

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. Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die Auswirkungsanalyse soll letztlich eine entscheidungsreife Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bilden. Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im Juni 2022 mit einer vor-Ort-Erhebung erstellt wurde und im Oktober 2025 ,auf Basis einer Desk-Research-Analyse, aktualisiert worden ist.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Hansestadt Salzwedel im Mai 2022. Im Anschluss daran wurde im Oktober 2025 eine Aktualisierung des gesamten Datenmaterials auf Basis einer Desk-Research-Analyse durchgeführt. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes (Mai 2022),
- Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- **Aktualisierung aller Daten im Oktober 2025.**

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

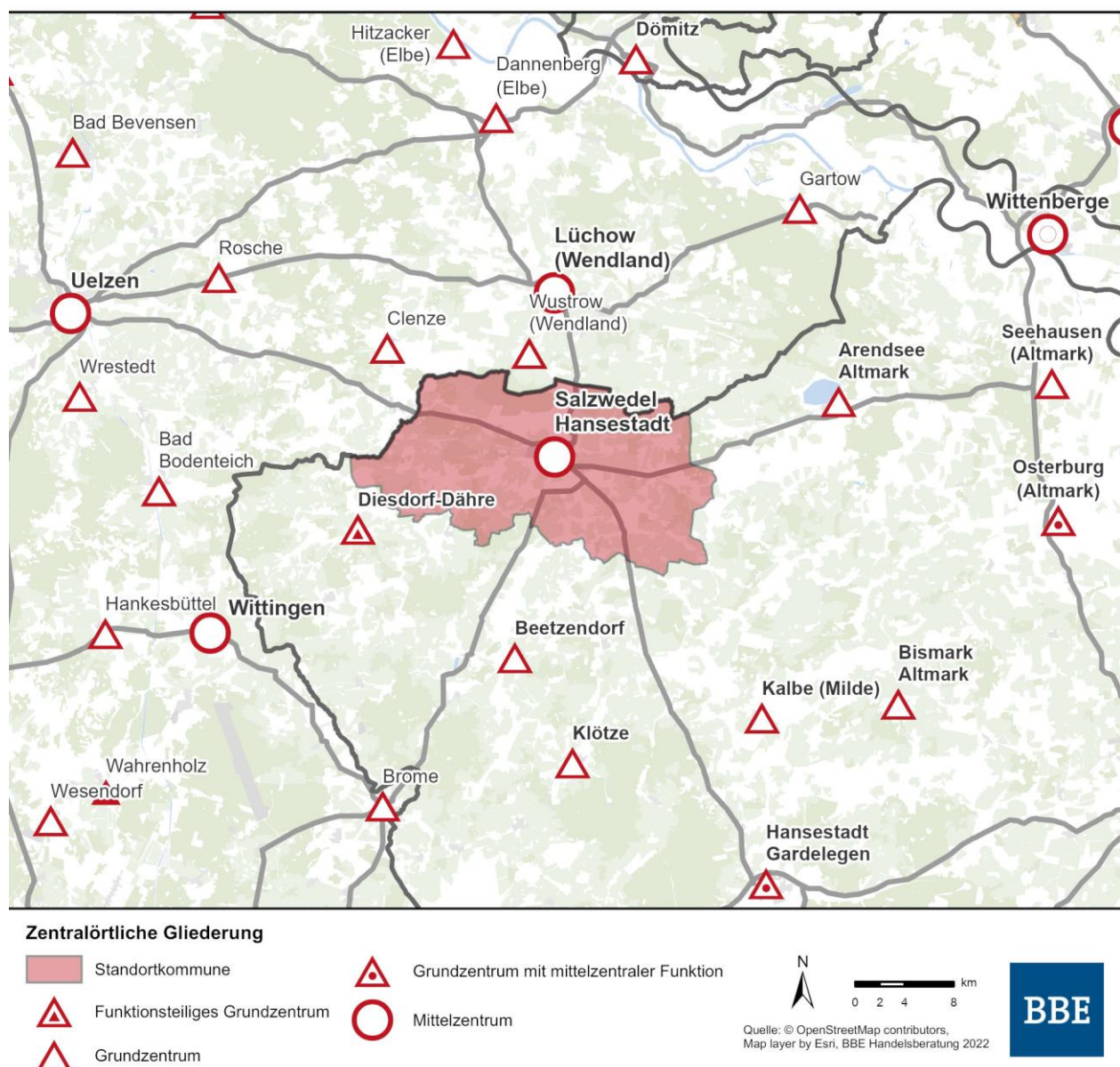
¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Makrostandort Salzwedel

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Hansestadt Salzwedel mit insgesamt rd. 22.958 Einwohnern (Stand: 30.06.2025) ist Kreisstadt des Altmarkkreises Salzwedel und befindet sich im Bundesland Sachsen-Anhalt, unweit der Grenze zu Niedersachsen. Der Landesentwicklungsplan von Sachsen-Anhalt klassifiziert die Stadt als Mittelzentrum. Bei dem nächstgelegenen Mittelzentrum handelt es sich um die rd. 17 km entfernte niedersächsische Stadt Lüchow, die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich rd. 100 km südlich.

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Bevölkerungsdaten

Das Mittelzentrum Salzwedel weist zum 30.06.2025 ein Bevölkerungspotenzial von 22.958 Einwohnern auf.

Die Stadt Salzwedel weist seit dem Jahr 2012 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf. Auf Basis der 8. regionalisierten Bevölkerungsprognose für das Land Sachsen-Anhalt wird sich dieser negative Bevölkerungstrend auch bis zum Jahr 2040 weiter fortsetzen bzw. sogar deutlich forcieren

Abbildung 2: Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Salzwedel

Gebietseinheit	Einwohner 30.06.2025*	Bevölkerungsentwicklung seit 2012	Bevölkerungsprognose 2022 – 2040**
Stadt Salzwedel	22.958	- 5,8%	-14,6%
Landkreis Altmarkkreis	79.657	- 5,2%	-16,5%

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
 **Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040

Berufspendlerströme

Im Untersuchungszusammenhang sind die Pendlerströme ebenfalls von Bedeutung, da auch ein Teil des Nahversorgungsbedarfs am Arbeitsort eingekauft wird. In Bezug auf die Pendler ergibt sich bei 4.381 Einpendlern und 3.701 Auspendlern ein positiver Pendlersaldo von 680 Erwerbspersonen.²

Erreichbarkeit und Verkehr

Vor dem Hintergrund der ländlich geprägten Lage verfügt die Hansestadt Salzwedel über keine direkte Autobahnanbindung, jedoch binden die durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen B 248 (Braunschweig – Dannenberg) / B 190 (Seehausen – Arendsee) / B 71 (Uelzen – Magdeburg) das Mittelzentrum in das lokale und regionale Straßenverkehrsnetz ein.

Im ÖPNV sichert die Zugehörigkeit der Stadt zum Netz der Personenverkehrsgesellschaft Altmarkkreis Salzwedel (PVGS) mbH die Einbindung in die regionalen Verkehrsnetze. Im Stadtgebiet verkehren derzeit 40 Buslinien, u.a. auch mit Überlandverbindungen in Richtung Uelzen, Lüchow oder Magdeburg.

Der DB Regionalbahnhof Salzwedel bietet u.a. Verbindungen nach Uelzen, Stendal, Magdeburg oder Berlin (z.T. mit Umsteigen).

² Bundesagentur für Arbeit

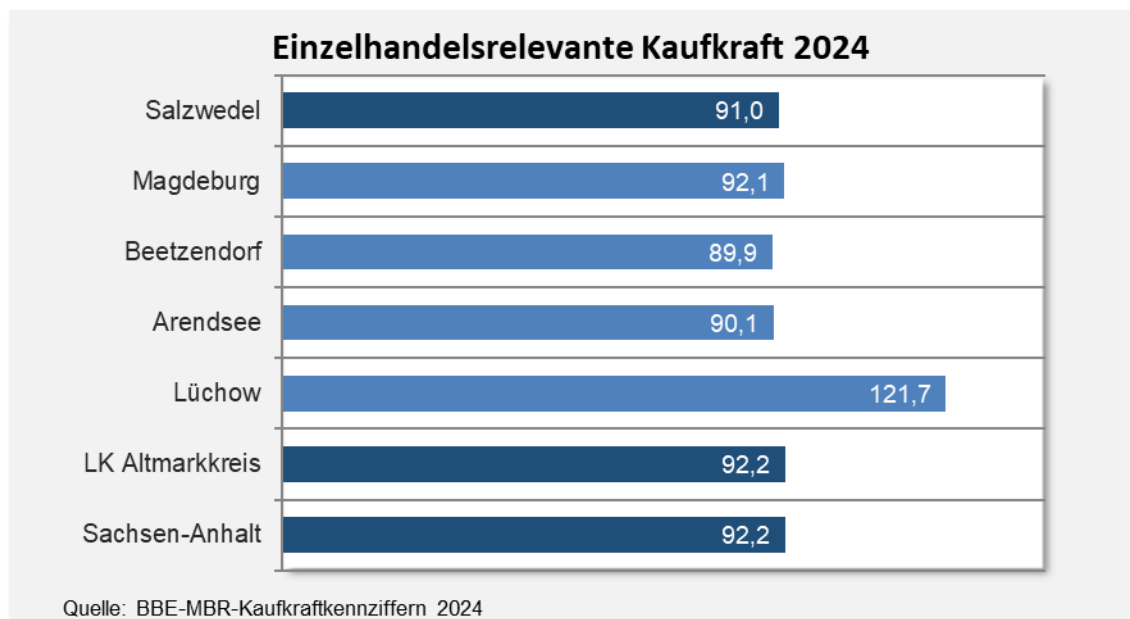
Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte sind in dieser Einkommensberechnung nicht enthalten.

Die Spannweite der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in der Region reicht von 89,8 in Arendsee bis 121,7 in Lüchow. In Salzwedel liegt das Niveau mit 91,0 leicht unter dem Durchschnittswert des Altmarkkreises (92,2) sowie dem Land Sachsen-Anhalt (92,2).

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich



Fazit zum Makrostandort Salzwedel

- Das Mittelzentrum Salzwedel liegt im Altmarkkreis am nordwestlichen Rand von Sachsen-Anhalt.
- Seit dem Jahr 2012 verzeichnete die Stadt Salzwedel eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Auf Basis der 8. regionalisierten Bevölkerungsprognose für das Land Sachsen-Anhalt wird sich dieser negative Bevölkerungstrend auch bis zum Jahr 2040 weiter fortsetzen bzw. sogar deutlich forcieren.

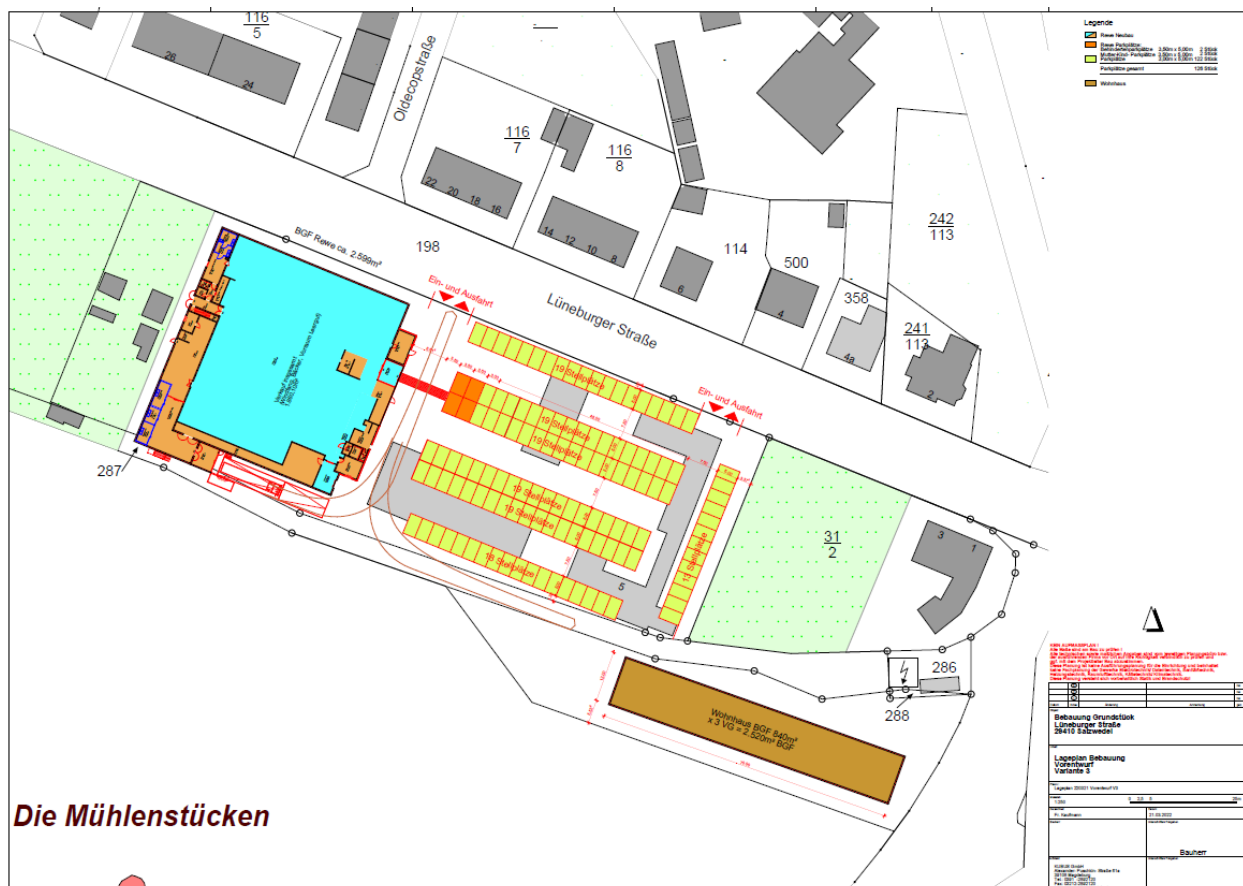
Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

- Die Stadt Salzwedel weist mit 91,0 % im regionalen Vergleich ein durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf, das leicht unter dem Durchschnittswert des Altmarkkreises (92,9%) sowie dem Bundesland Sachsen-Anhalt (92,9%) liegt.
- Die Stadt Salzwedel verfügt zwar über keinen direkten Autobahnanschluss, ist jedoch über den innerörtlichen Verlauf von drei Bundesstraßen gut mit dem lokalen und regionalen Umland angebunden. Der Regionalbahnhof bietet Verbindungen in Richtung Uelzen, Stendal oder Magdeburg.
- Die Stadt Salzwedel weist einen Pendlersaldo von +680 Personen auf.

3 Projektskizze

Die Firma Rewe plant die Neuansiedlung eines REWE-Marktes in Salzwedel an der Lüneburger Straße. Der Projektstandort befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet, derzeit befindet sich hier der Bauhof der Stadt Salzwedel. Der geplante REWE-Markt soll vorliegenden Unterlagen zufolge nach Realisierung über eine Verkaufsfläche von rd. 1.900 m² (1.860 m²), inkl. Windfang, Vorkassenzone und Backshop, verfügen.

Abbildung 4: Projektskizze zum Planvorhaben



Quelle: Kubus GmbH, 21.03.2022

Die Projektplanung beinhaltet die Realisierung von insgesamt 127 Pkw-Stellplätzen unmittelbar vor dem Objekt. Darüber hinaus ist im Zuge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters auch die Realisierung einer Wohnanlage unmittelbar südöstlich des Projektareals beabsichtigt. Perspektivisch sollen auch die nordwestlich angrenzenden Flächen der Kleingartensiedlung einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Ein- und Ausfahrt zum geplanten REWE-Markt erfolgt über zwei gesonderte Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von der Lüneburger Straße.

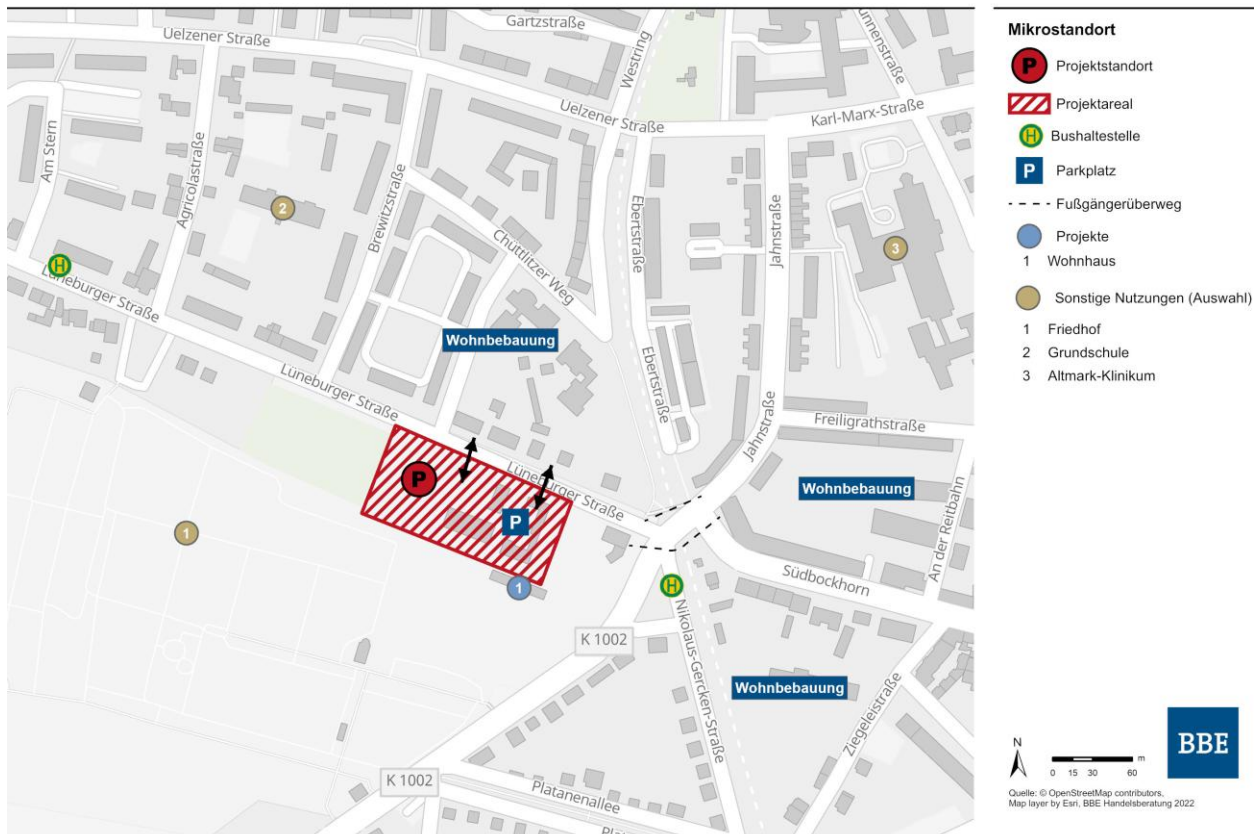
4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort des geplanten REWE-Marktes befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet von Salzwedel in unmittelbarer 'Tuchföhlung' zur Kernstadt.

Das nördliche Standortumfeld wird ausschließlich durch mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt und durch eine Grundschule (Stephan Praetorius) ergänzt. In östlicher Richtung trennt der Verlauf der Kreisstraße K 1002 (Böddenstedter Weg) das Projektareal vom angrenzenden Kernstadtgebiet mit überwiegender Wohnbebauung, es bestehen jedoch im Kreuzungsbereich Böddenstedter Weg / Jahnstraße / Südböckhorn mehrere gesondert ausgewiesene Laufwege, die eine reibungslose fußläufige Anbindung in den Zentrumsbereich gewährleisten.

Abbildung 5: Mikrostandort und Standortumfeld



Quelle: BBE-Darstellung 2022

In südlicher und westlicher Richtung wird der Planstandort durch Grünflächen sowie den Friedhof der Stadt Salzwedel begrenzt. Vor dem Hintergrund der Lage des Standortbereiches im zentralen Siedlungsgebiet von Salzwedel sowie der fußläufig angrenzenden Wohnbebauung, ist das Projektareal aus gutachterlicher Sicht als städtebaulich integriert einzustufen.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Verkehrliche Situation

Der Projektstandort verfügt über eine gute innerörtliche wie auch überörtliche straßenverkehrliche Anbindung. Durch die Lage im Kreuzungsbereich der Straßen Lüneburger Straße / Böddenstedter Weg (Kreisstraße K 1002) ist der Standortbereich gut in das lokale Straßennetz eingebunden und zudem auch via Bundesstraßen B 71 bzw. B 248 mit dem regionalen Umland verbunden.

Im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung ist auf die fußläufig entfernte Bushaltestelle "Dreiländereck" hinzuweisen, die sich knapp 300 m östlich befindet. Von hier bestehen zahlreiche Busverbindungen u.a. zum Regionalbahnhof bzw. ZOB der Stadt Salzwedel.

Zudem bestehen entlang der angrenzenden Verkehrsachsen Lüneburger Straße / Böddenstedter Weg Fuß- und Fahrradwege, sodass auch eine barrierefreie fußläufige Anbindung des Planstandortes gewährleistet ist.

Fußläufige Erreichbarkeit und wohnortnahe Grundversorgung

Vor dem Hintergrund der städtebaulich integrierten Lage des Projektareals sowie der angrenzenden Wohnbebauung, kann der Planstandort auch eine zentrale fußläufige sowie wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen. Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10- bis 15- Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m entspricht.

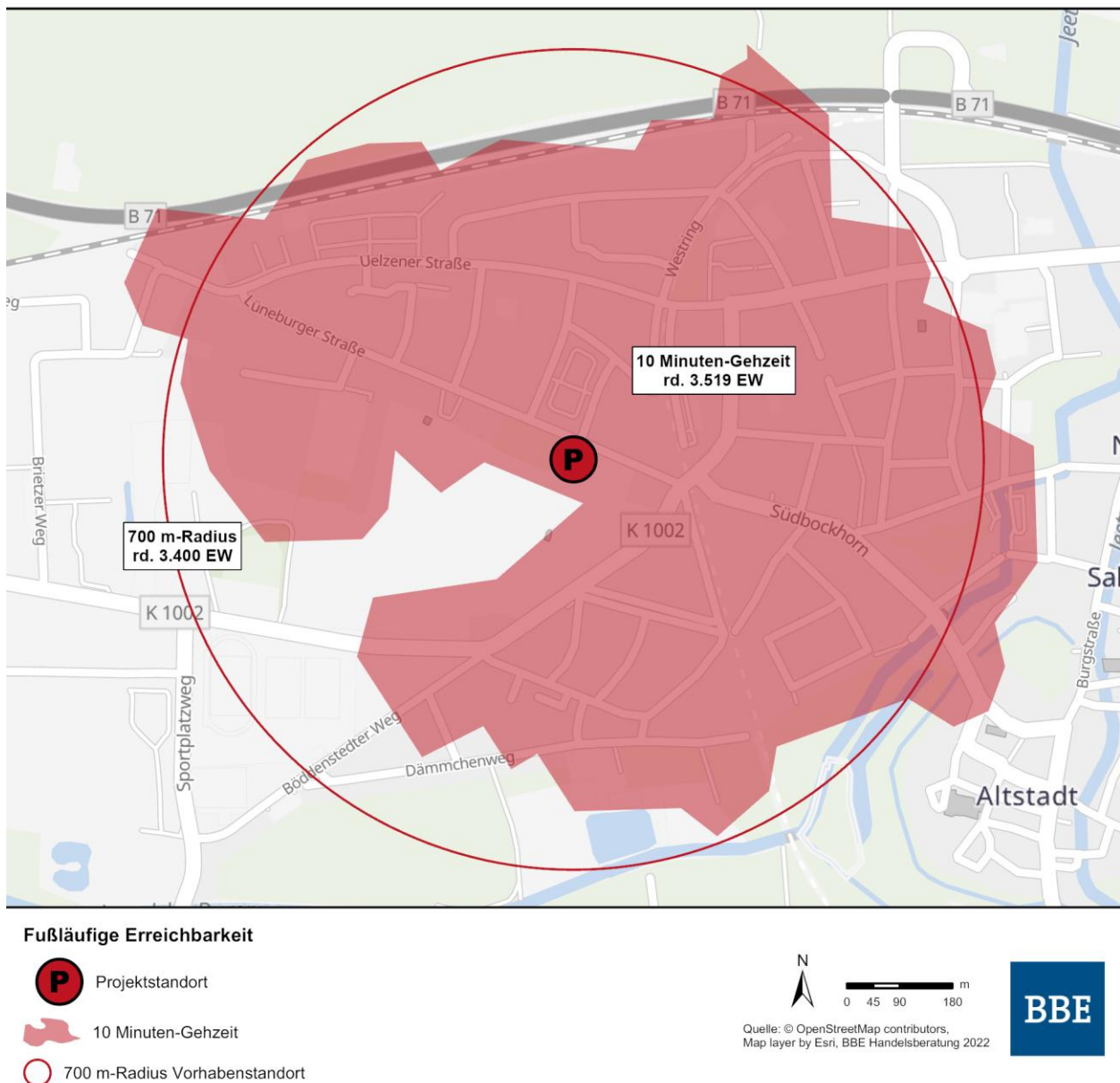
Unter dieser Berücksichtigung kann der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter eine zentrale Versorgungsfunktion für die im fußläufigen Standortumfeld ansässige Wohnbevölkerung übernehmen. Demnach erreicht der Planstandort innerhalb einer 10 Min. Gehzeit-Distanz rd. 3. 500 Einwohner, innerhalb eines 700 m Luftlinien-Radius knapp 3.400 Einwohner.

Vor diesem Hintergrund kann dem Standortbereich ein hohes fußläufiges Nahpotenzial attestiert werden und die Realisierung des Lebensmittelmarktes wird zu einer wesentlichen Optimierung der wohnortnahen Grundversorgung im westlichen sowie zentralen Stadtgebiet von Salzwedel beitragen.

Städtebauliche Zäsuren, die die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes stark einschränken, sind nicht vorhanden. Die östlich verlaufende Kreisstraße K 1002 stellt aus gutachterlicher Sicht keine maßgebliche städtebauliche Zäsur dar, da eine Reihe von gesondert ausgewiesenen Quierungsmöglichkeiten in Richtung Kernstadt bestehen.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Abbildung 6: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Genehmigungsrechtliche Situation

Für das Planvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, welcher das Planareal als Sondergebiet Einzelhandel (SO) ausweist. Für das Bebauungsplanverfahren soll dieses Gutachten die landes- und regionalplanerischen Ziele auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO prüfen.

Folglich ist die Zulässigkeit des Ansiedlungsvorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Es ist zu prüfen, ob mit der geplanten Realisierung des Lebensmittelmarktes nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder anderen Gemeinden im Einzugsgebiet oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich einhergehen.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO 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.“

Abbildung 7: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)



Quelle: BBE Handelsberatung, Mai 2022

Fazit zum Mikrostandort

- Der Planstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in 'Tuchfühlung' zur Kernstadt von Salzwedel. Das Standortumfeld wird, neben dem angrenzenden Friedhof, überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.
- Für den Projektstandort ist eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, zu Fuß und per ÖPNV gegeben.
- Der geplante Nahversorgungsstandort übernimmt fußläufige Versorgungsfunktion für die nördlich angrenzende Wohnsiedlung sowie Teile der Kernstadt.
- Das Planareal befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt. Vor diesem Hintergrund ist für das Planvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, welcher das Planareal als Sondergebiet Einzelhandel (SO) ausweist.

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung eines REWE-Marktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im lokalen und erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

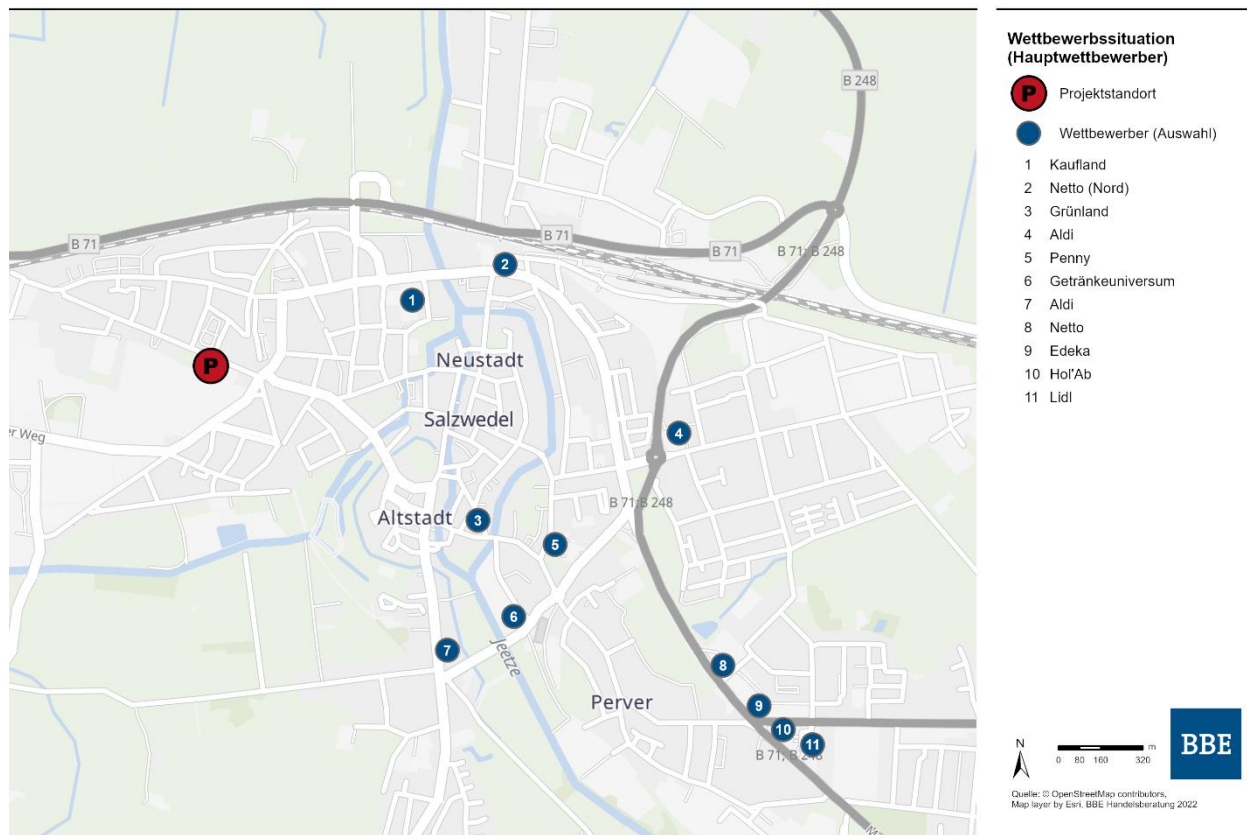
Im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung einen besonderen Stellenwert ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik.

Die Wettbewerbssituation wird im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler, Bioläden) bzw. der sonstige Fachhandel. Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsraum, als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben.

Die Analyse der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum betrachtet werden, welche in der Hansestadt Salzwedel ansässig sind. Die Erhebung erfolgte im Rahmen einer aktuellen Vor-Ort-Besichtigung im Mai 2022. Darüber hinaus wurde die Wettbewerbssituation im Oktober 2025 via Desk-Research auf den aktuellen Stand gebracht.

Die projektrelevante Wettbewerbssituation (Hauptwettbewerber) wird in der nachfolgenden Abbildung 8 kartografisch zusammengefasst.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation – Hauptwettbewerber in der Stadt Salzwedel



Für die Hansestadt Salzwedel liegt derzeit kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor. Vor diesem Hintergrund erfolgt von Seiten der Gutachter eine erste Einschätzung zur Standort-/Zentrenstruktur im Stadtgebiet.

Exkurs "Zentraler Versorgungsbereich"

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff "Zentraler Versorgungsbereich" um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Nach der Vorstellung des

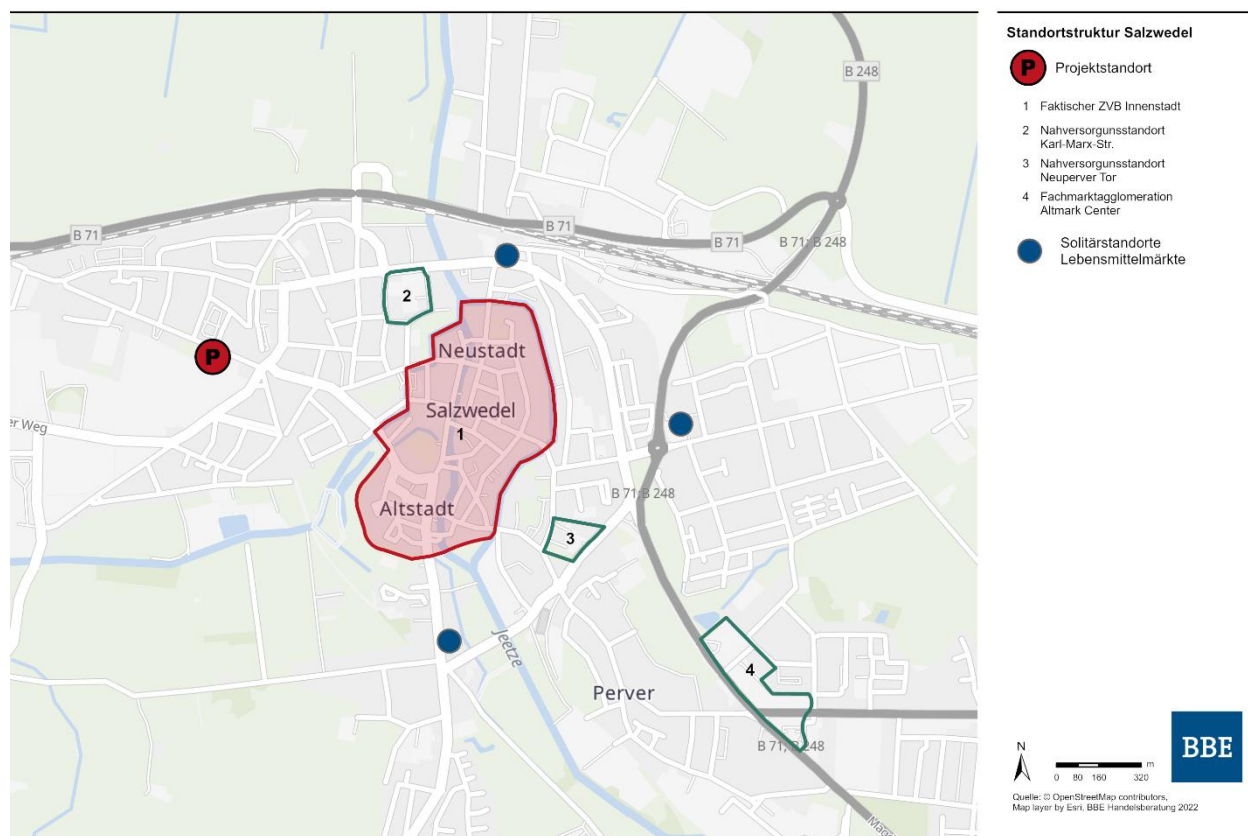
Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.³

Unter der Berücksichtigung dieser grundlegenden Rahmenbedingungen wird im Folgenden die räumliche Lokalisation des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Innenstadt von Salzwedel definiert.

Demnach befindet sich der **faktische zentrale Versorgungsbereich** von Salzwedel im räumlichen Mittelpunkt der Hansestadt und wird zum einen durch den Verlauf der historischen Stadtmauer sowie zum anderen durch den Flusslauf der Jeetze bzw. Salzwedeler Dumme definiert. Dabei umfasst die nördlich lokalisierte **Neustadt** mit dem historischen Rathaus / Marktplatz sowie der Fußgängerzone den innerstädtischen Haupteinkaufsbereich mit zahlreichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Demgegenüber verfügt die südlich lokalisierte **Altstadt** nur über eine marginale Einzelhandelsausstattung, beinhaltet jedoch eine Reihe von gastronomischen Angeboten sowie touristische Sehenswürdigkeiten.

Abbildung 9: Standortstruktur der Stadt Salzwedel



³ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Die städtebauliche Situation in der Salzwedeler Innenstadt charakterisiert sich überwiegend durch historische sowie kleinteilige Gebäudestrukturen, die z.T. unter der Denkmalschutz stehen. Vor diesem Hintergrund stehen nahezu keine Potenzialflächen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsformaten zur Verfügung, die den modernen Ansprüchen von filialisierten Handelsunternehmen entsprechen. Darüber hinaus ist das innerstädtische Straßennetz als engmaschig zu bewerten und wird durch eine Reihe von Einbahnstraßenregelung geprägt, sodass ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen für großflächigen Einzelhandel kaum zu bewältigen wäre.

Vor diesem Hintergrund finden sich im innerstädtischen Einkaufsbereich von Salzwedel nur kleinflächige und punktuelle Angebote des Lebensmitteleinzelhandels. Zu nennen sind dabei, neben einer Reihe von Cafés mit Konditorei-/Backwarenangebot, eine Bäckerei und Fleischerei, ein Spezialanbieter für indische Lebensmittel (City Shop) sowie ein Naturkostladen und ein Biofachmarkt (Grünland).

Abbildung 10: Naturkostladen und Grünland Biofachmarkt in der Innenstadt von Salzwedel



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, Mai 2022

Aufgrund der nicht vorhandenen Flächenkapazitäten für großflächige Lebensmittelmärkte haben sich in räumlicher Nähe zur Innenstadt zwei Einzelhandelsstandorte angesiedelt, die überwiegend eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Dabei handelt es sich zum einen um das Nahversorgungszentrum an der Karl-Marx-Straße mit dem Ankermieter Kaufland SB Warenhaus.

Abbildung 11: Nahversorgungsstandort Karl-Marx-Straße mit Kaufland SB Warenhaus



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, Mai 2022

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Der Anbieter präsentiert sich hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung, Warenpräsentation sowie Parkraumgestaltung als modern und leistungsstark und verfügt darüber hinaus in seiner Vorkassenzone über eine Reihe von arrondierenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten (u.a. Chelsa Textilien, Ernsting's family, Bäckerei, Lotto/Tabak, Fleischerei, Apotheke), die für zusätzliche Frequenzen am Standort beitragen. Zudem ist in unmittelbarer Nachbarschaft auf einen Expert Elektrofachmarkt hinzuweisen.

Ein weiterer Nahversorgungsstandort befindet sich südöstlich der Salzwedeler Innenstadt vor dem Neuperver Tor. Hier haben sich ein modern aufgestellter Penny Lebensmitteldiscounter, ein Repo Sonderpostenmarkt sowie zwei Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckerei, Fleischerei) angesiedelt. Der Standortverbund weist augenscheinlich eine hohe Frequenz auf und verfügt im südlichen Abschnitt über weitere unbebaute Potenzialflächen.

Abbildung 12: Nahversorgungsstandort "Vor dem Neuperver Tor" mit Penny und Repo



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, März 2022

Der flächenseitig größte Einzelhandelsverbund außerhalb der Innenstadt von Salzwedel befindet sich in verkehrsorientierter Lage unmittelbar im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 71 / B 190 (südöstliches Stadtgebiet). Der Standortbereich besteht zum einem aus dem Fachmarktzentrum Altmark Center mit dem Ankermieter Edeka sowie eine unmittelbar angrenzende Einzelhandelsagglomeration (Nahversorgungsstandort) im Kreuzungsbereich Arendseer Straße / Magdeburger Straße. In gesamten Bereich sind unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten insbesondere die beiden modern aufgestellten Lebensmitteldiscounter Netto Markendiscount und Lidl zu nennen sowie ein Hol Ab Getränkefachmarkt bzw. Rossmann Drogeriefachmarkt.

Das Objekt Altmark Center ist demgegenüber spürbar 'in die Jahre' gekommen und weist, mit Ausnahme der Standortpräsenz des Schuhdiscounters Deichmann, eine sehr hohe Leerstandsquote auf. Als Ankermieter im Hauptgebäude fungiert ein Edeka-Markt mit einer Bäckerei sowie Lotto/Zeitschriften-Anbieter in der Vorkassenzone.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Abbildung 13: Fachmarktzentrum Altmark Center mit u.a. Edeka sowie Netto und Lidl



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, Mai 2022

Darüber hinaus befinden sich im sonstigen Stadtgebiet von Salzwedel weitere überwiegend discountorientierten Lebensmittelmärkten, die als Solitärstandorte fungieren.

Ein Solitärstandort befindet im östlichen Stadtgebiet von Salzwedel unmittelbar an der Bundesstraße B 71 / B 248 (Schillerstraße). Hier hat sich ein Aldi Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Der Standort des Lebensmitteldiscounter Netto (Nord), in räumlicher Nähe zum Regionalbahnhof Salzwedel, weist durch seine Lage an der Ernst-Thälmann-Straße ebenso eine überwiegend verkehrsorientierte Komponente auf.

Abbildung 14: Solitärstandorte Aldi und Netto (Nord)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, Mai 2022

Des Weiteren ist auf einen weiteren Aldi Lebensmitteldiscounter im südlichen Stadtgebiet an der Neutorstraße hinzuweisen sowie Getränkefachmarkt (Getränkeuniversum) Am Chüdenwall. Zudem verfügt auch der im nördlichen Gewerbegebiet ansässige Jawoll Sonderpostenmarkt über eine nennenswerte Angebotsfläche mit Lebensmittel- und Drogeriewaren.

Die nachfolgende Abbildung kennzeichnet die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen in der Stadt Salzwedel (Hauptwettbewerber). Insgesamt sind im Rahmen der Wettbewerbserhebung nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen rd. 13.740 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Diese dürften einen Gesamtumsatz von rd. 73,2 Mio. Euro p.a. (brutto) im relevanten periodischen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriebedarf) erzielen.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße
Abbildung 15: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der Hauptwettbewerber im Stadtgebiet von Salzwedel

Standortbereich	Verkaufsfläche	Periodischer Umsatz*
	ca. in m ²	ca. in Mio. €
Innenstadt Salzwedel (faktischer ZVB)	490	3,0
Nahversorgungsstandort Karl-Marx-Straße (u.a. Kaufland SB Warenhaus)	4.240	22,4
Nahversorgungsstandort Neuperver Tor (u.a. Penny, Repo)	980	5,2
Fachmarktagglomeration Altmark Center (u.a. Edeka, Netto, Lidl, Hol Ab, Rossmann)	4.760	26,4
Solitärstandorte Lebensmittelmärkte (u.a. 2 x Aldi, Netto Nord, Getränkeoase, Jawoll)	3.270	16,1
Gesamt	13.740	73,2

* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Drogeriebedarf

Quelle: BBE Handelsberatung 2025 (Rundungsdifferenzen möglich)

Fazit zur Wettbewerbssituation

- In der Summe verfügt die Stadt Salzwedel über eine projektrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 13.740 m² im filialisierten Lebensmitteleinzelhandel, auf denen ein Einzelhandelsumsatz von rd. 73,2 Mio. Euro p.a. im Bereich der periodischen Bedarfsgüter (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriebedarf) erwirtschaftet wird.
- Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte in der Hansestadt Salzwedel zeigt sich ein räumlicher Angebotsschwerpunkt im östlichen sowie südlichen Stadtgebiet. Demgegenüber weisen die Siedlungsstrukturen westlich der Innenstadt nur eine 'überschaubare' Anzahl an Lebensmittelmärkten auf. Dies betrifft insbesondere die hochverdichtete Großwohnsiedlung im Umfeld der Uelzener Straße. In diesem Bereich finden sich derzeit keine Lebensmittelmärkte (Versorgungslücke).
- In der Innenstadt von Salzwedel existiert derzeit kein filialisierter, großflächiger Lebensmittelmärkte. Größter Anbieter im Segment der Nahversorgung ist der kleinflächige Biofachmarkt Grünland, so dass nur marginale Wettbewerbsüberschneidungen zwischen dem Innenstadthandel und dem Planvorhaben bestehen.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

- Hinsichtlich der unterschiedlichen Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel weist die Hansestadt im Bereich der preisorientierten Lebensmitteldiscounter mit insgesamt 6 Anbietern (2x Aldi, Penny, Netto Markendiscouter, Netto Nord, Lidl) eine standortadäquate Angebotsstruktur auf. Im Segment der großflächigen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) agieren derzeit jedoch mit Edeka und Kaufland nur zwei qualifizierte Anbieter in Salzwedel. Daher besteht aus Gutachtersicht, angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt für das ländlich geprägte Umland, durchaus Entwicklungspotenzial in diesem Marktsegment des Lebensmitteleinzelhandels.

6 Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet des Planvorhaben

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁴
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Vorhabens ist neben seiner Erreichbarkeit und der umliegenden Siedlungsstruktur, die vorstehend dargestellte Angebotssituation zur Grundversorgung im Umfeld des Untersuchungsobjektes, welche eine realistische Kundenorientierung zum Vorhabenstandort begrenzt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für

⁴ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

den geplanten REWE-Markt in Salzwedel sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des REWE-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Bei den nächstgelegenen system- und betreibergleichen Anbietern handelt es sich um die REWE-Lebensmittelmärkte im nördlich gelegenen Mittelzentrum Lüchow, dem südwestlich gelegenen Mittelzentrum Wittingen sowie den REWE-Märkten in den südlich lokalisierten Städten Brome und Gardelegen. Somit wird die räumliche Ausstrahlungskraft des geplanten REWE-Marktes insbesondere in nördlicher und südwestlicher Richtung spürbar begrenzt.
- Des Weiteren stellt der Flussverlauf des Lüchower Landgraben bzw. der Wustrower Dumme in Richtung Norden eine gewisse naturräumliche / topografische Barriere dar, die zudem durch den Verlauf der Landesgrenze zwischen den Bundesländern Niedersachsen sowie Sachsen-Anhalt unterstrichen wird.
- Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage in einem u.a. durch Wohnnutzung geprägten Umfeld sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit übernimmt der Standort an der Lüneburger Straße eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Salzwedel.

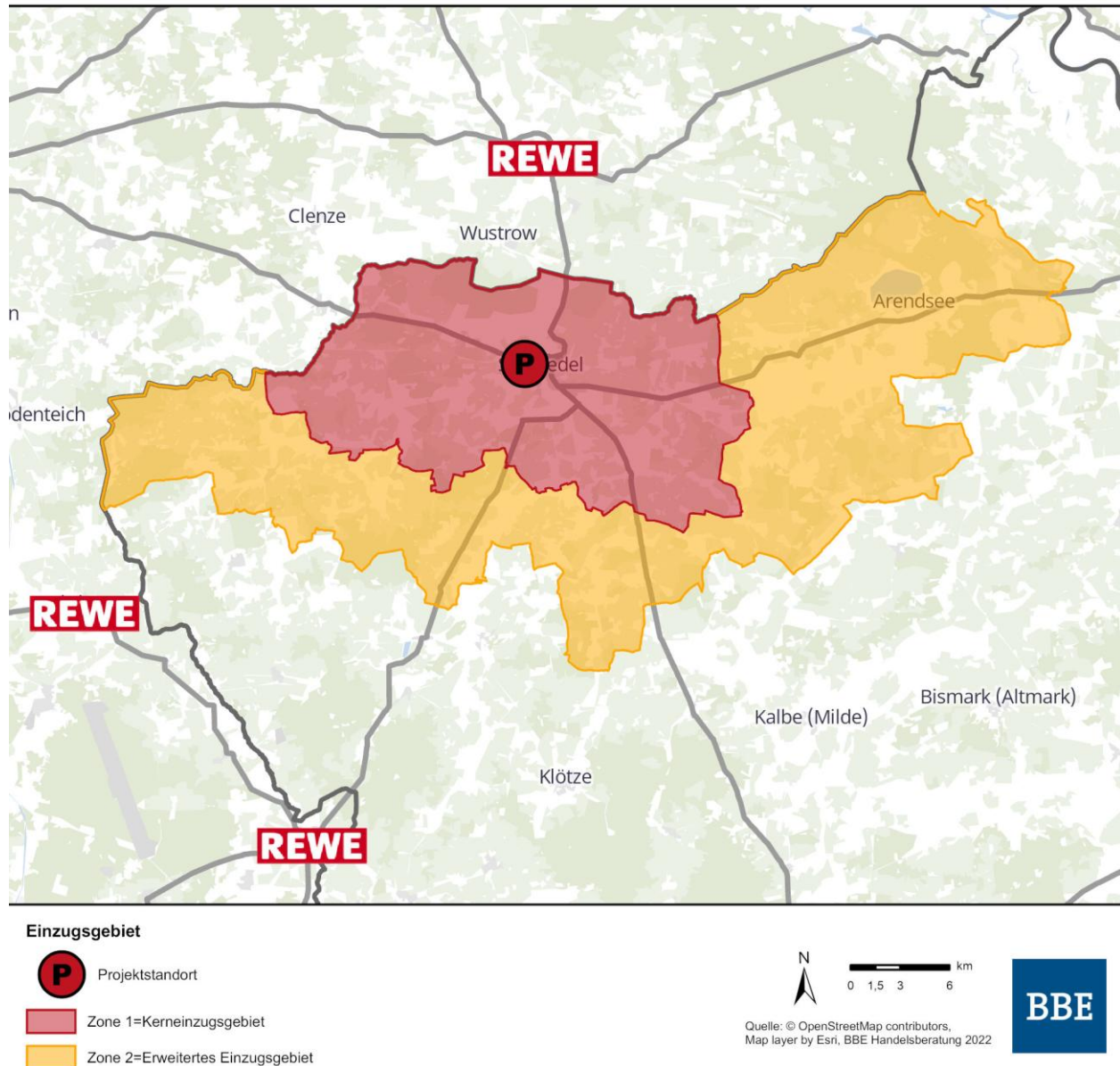
Vor diesem Hintergrund lässt sich aus gutachterlicher Sicht ein zweizonales Einzugsgebiet mit unterschiedlichen Einkaufsintensitäten für das Planvorhaben abgrenzen:

- **Kerneinzugsgebiet (Zone I):** Das Kerneinzugsgebiet des geplanten REWE-Marktes am Standort Lüneburger Straße fokussiert sich auf das Stadtgebiet von Salzwedel und umfasst somit knapp 23.000 Einwohner.
- **Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II):** Dem erweiterten Einzugsgebiet des geplanten REWE-Marktes sind die unmittelbar an das Mittelzentrum Salzwedel angrenzenden Städte / Gemeinden Arendsee, Apenburg-Winterfeld, Kuhfelde, Wallstawe, Dähre sowie die nördlichen Ortsteile von Kalbe (Milde) zuzuordnen. Hier leben weitere rd. 11.300 Einwohner.

Damit umfasst das perspektivische Einzugsgebiet (siehe Abbildung 16) ein **Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 34.200 Einwohnern**.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren z. B. aus sporadischen Besuchen von Touristen und Berufspendlern / Geschäftsreisenden aus umliegenden Kommunen, die nicht dem Einzugsgebiet zugeordnet sind. Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens zu zählen.

Abbildung 16: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Darstellung, 2022

6.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Die Höhe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet und dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IfH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel), bewertet mit der jeweiligen sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (Quelle: BBE!CIMA!MB-Research).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet im vorhabenbezogenen Sortiment Lebensmittel / Drogeriebedarf (periodische Bedarfsgüter) aktuell ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 111,5 Mio. Euro im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 75,0 Mio. Euro p.a. auf Zone I und rd. 36,5 Mio. Euro p.a. auf Zone II.

Abbildung 17: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen nach Zonen

	Zone I	Zone II	Gesamt
Einwohner absolut	22.958	11.303	34.261
Sortimente	in Mio. €	in Mio €	in Mio €
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	66,5	32,4	98,9
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	8,5	4,1	12,6
Gesamt	75,0	36,5	111,5

Quelle: BBE Handelsberatung 2025, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2024), eigene Berechnung.

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Marktaberschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Entscheidend für die Bestimmung der mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters (REWE) zu erwartenden Umsatzzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz des prospektiven Lebensmittelmarktes.

Die Umsatzerwartung hängt dabei zunächst von der Marktbedeutung der zu betrachtenden Betriebsform (Supermarkt), der Verkaufsflächengröße (rd. 1.900 m² VKF) sowie des Betreibers (REWE) ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sowie die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante REWE-Markt mit insgesamt rd. 1.900 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Nahbereich vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine **Umsatzleistung** von max. **8,7 Mio. Euro p.a.** erzielen wird. Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon ca. 7,8 Mio. Euro p.a. und auf die aperiodischen Randsortimente ca. 0,9 Mio. Euro p.a. Bei den aperiodischen Randsortimenten (Nonfood-Sortimenten) handelt es sich vornehmlich um die Randsortimente und die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität einer Rewe-Filiale rd. 4.790 Euro je m² Verkaufsfläche.⁵ Grundsätzlich gilt für die Rewe-Märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten in etwa dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen). Der erzielbare Umsatz einer Rewe-Filiale steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Der geplante Rewe Lebensmittel-Vollsortimenter am Standort Lüneburger Straße in Salzwedel erreicht aus gutachterlicher Sicht voraussichtlich eine **Flächenproduktivität von rd. 4.600 Euro je m² Verkaufsfläche**. Damit bewegt sich die durchschnittliche Flächenproduktivität des geplanten Marktes leicht unter dem Bundesdurchschnitt, was zum einen mit der deutlich unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftausstattung (91,0) zu begründen ist, zum anderen liegt die geplante Verkaufsflächendimensionierung mit rd. 1.900 m² spürbar über dem bundesweiten Durchschnittswert von rd. 1.560 m². Vor diesem Hintergrund ist die prognostizierte Umsatzleistung des geplanten Lebensmittelmarktes durchaus als ambitioniert und somit als **"Worst-Case-Ansatz"** zu bewerten.

⁵ Quelle: Statista 2025

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

In der folgenden Abbildung 18 sind die Umsätze und Kaufkraftbindungsquoten für den geplanten REWE-Markt für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt. Hieraus lässt sich die mögliche Marktbedeutung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters ableiten.

Abbildung 18: Umsatzerwartung des geplanten REWE-Marktes und Marktanteile

Umsatzherkunft	Kaufkraft- potenzial periodische Bedarfsgüter	Bindungsquote in %	Umsatz in Mio. € periodische Bedarfsgüter	Umsatz- anteil in %
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet, davon	111,5	6,6	7,4	95
■ <i>Zone I</i> (Kerneinzugsgebiet)	75,0	7,5	5,6	72
■ <i>Zone II</i> (erweitertes Einzugsgebiet)	36,5	5,0	1,8	23
Diffuse Umsätze	./.	./.	0,4	5
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt inkl. Backwarenverkauf	./.	./.	7,8	100
Nonfood-Sortimente	./.	./	0,9	./.
Summe	./.	./.	8,7	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2025, Rundungsdifferenzen möglich

Nach gutachterlicher Einschätzung kann der geplante REWE-Markt rd. 7,5 % von der im Kerneinzugsgebiet, d. h. in der Hansestadt Salzwedel vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden (= rd. 5,6 Mio. Euro p.a.). Dies entspricht einem prozentualen Umsatzanteil von rd. 72 %. Damit wird das Vorhaben eine wichtige nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung in der Stadt Salzwedel übernehmen. Die Marktanteile in der Zone II des perspektivischen Einzugsgebietes fallen mit rd. 5,0 % spürbar geringer aus, stellen jedoch rd. 23 % des Prognoseumsatzes dar und unterstreichen damit auch die Bedeutung des Lebensmittelmarktes für die angrenzenden Kommunen im ländlich geprägten Umland der Hansestadt.

Zusätzliche Umsätze (rd. 0,4 Mio. Euro p.a.) werden über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus in nachgeordnetem Maße auch mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert werden können. Zu dieser Kundengruppe werden v. a. (Berufs-) Pendler aus dem erweiterten Umland sowie Touristen gehören. Diese Umsatzanteile sind in der Analyse als so genannte "diffuse Umsatzzuflüsse" zu berücksichtigen.

7.2 Umsatzzumlenkungseffekte

Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der REWE-Markt in der Hansestadt Salzwedel übernehmen kann. Der geplante REWE-Markt ist als wichtiger Anbieter im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung innerhalb seines Nahbereiches sowie im Stadtgebiet von Salzwedel zu bewerten. Er dient sowohl als fußläufig gut angebundener Nahversorger als auch ergänzend im Rahmen des Pkw-gestützten Einkaufs der Versorgung der Einwohner aus den umliegenden Wohnsiedlungen bzw. dem Stadtgebiet.

Wie bereits dargelegt, ist für einen REWE Lebensmittel-Vollsortimenter (knapp 1.900 m² Verkaufsfläche) in der Hansestadt Salzwedel in der Worst-Case-Betrachtung ein Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 8,7 Mio. Euro p.a. zu prognostizieren. Davon wird der Großteil (rd. 7,8 Mio. Euro p.a.) auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren entfallen; die sonstigen Sortimente (Randsortimente) werden voraussichtlich rd. 0,9 Mio. Euro p.a. erzielen.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet,
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des REWE-Marktes in Salzwedel in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht.⁶ Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt anzusehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzverlagerung dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch negative Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

⁶ Dabei werden "Worst-Case-Annahmen" u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche/ wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

- Die durch die Planung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des geplanten REWE-Marktes in erster Linie größere Lebensmittel-Vollsortimenter anzusehen sind. In der Stadt Salzwedel sind dies die Anbieter Kaufland sowie Edeka.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.
- Im Bereich der sonstigen Sortimente/Non-Food-Sortimente (Randsortimente) des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters in Höhe von rd. 0,9 Mio. Euro p.a. ist mit keiner spürbaren Umverteilung zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeit bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie größere filialisierte Lebensmittelmärkte betreffen werden. Darüber hinaus wird von der Salzwedeler Bevölkerung das Gros der Randsortimente / Aktionswaren (wie z.B. Schuhe, Textilien, Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren) schwerpunktmäßig in den spezifischen Fachgeschäften der Innenstadt oder in den großflächigen Fachmärkten an anderen Standorten im Stadtgebiet (z.B. Deichmann, Fressnapf, Obi, Tedi, Repo, Jawoll) nachgefragt. Vor diesem Hintergrund werden sich die zu erwartenden Umverteilungseffekte durch die aperiodischen Randsortimente des geplanten REWE-Marktes auf eine Vielzahl von Anbietern mit entsprechend marginalen (nicht messbaren) Auswirkungen verteilen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dementsprechend nur in einem sehr geringen Maß wettbewerbsfähig tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des innerstädtischen Facheinzelhandels nicht gefährdet wird.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße
Abbildung 19: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung")

Standortbereich	Derzeitiger Wettbewerberumsatz*	Umsatzumverteilung*	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Innenstadt von Salzwedel (faktischer ZVB) (u.a. Grünland, Naturkostladen, Ladenhandwerk)	3,0	0,1	3,3%
Nahversorgungsstandort Karl-Marx-Straße (Kaufland, Ladenhandwerk)	22,4	3,5	15,6%
Nahversorgungsstandort Neuperver Tor (u.a. Penny, Repo)	5,2	0,4	7,7%
Fachmarkttagglomeration Altmark Center (u.a. Edeka, Netto, Lidl, Hol Ab)	26,4	2,0	7,6%
Solitärstandorte Lebensmittelmärkte sonstiges Stadtgebiet (u.a. 2x Aldi, Netto Nord, Nah & Gut, Getränkeoase, Jawoll)	16,1	1,4	8,7%
Untersuchungsraum gesamt	73,2	7,4	10,1%
Diffuse Umsatzumverteilung (außerhalb des Stadtgebietes von Salzwedel)	./.	0,4	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	7,2	./.

* nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
Quelle: BBE-Berechnungen 2025, Rundungsdifferenzen möglich

Der Berechnung liegt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum zu Grunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (**Maximalumsätze/ Worst-Case-Szenario**).

- Die geplante Ansiedlung des REWE-Marktes wird für die **Innenstadt von Salzwedel** (faktischer zentraler Versorgungsbereich) und den dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen eine maximale Umsatzumverteilung von rd. 0,1 Mio. Euro auslösen. Dieser Wert entspricht rd. 3,3 % des derzeitigen nahversorgungsrelevanten Umsatzes in diesem Standortbereich.

Vor dem Hintergrund fehlender Wettbewerber im Segment der filialisierten Lebensmittelmärkte, werden sich die geringen Wettbewerbseffekte überwiegend auf den Biofachmarkt Grünland fokussieren. Aufgrund des spezifischen Angebotes des Biofachmarktes mit einer deutlich differenzierten Sortiments- und Preisstruktur zum Planvorhaben sowie seiner USP-Funktion (Alleinstellungsmerkmal) im Stadtgebiet von Salzwedel, sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte als absolut tragbar zu bewerten. Diese gutachterliche Einschätzung trifft auch für die weiteren nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen der Salzwedeler Innenstadt zu, die - mit Ausnahme eines

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Naturkostladen zzgl. Café - nur aus Betrieben des Ladenhandwerks (Bäckerei / Fleischerei) bestehen. Mögliche Betriebsaufgaben, infolge der REWE-Markt-Ansiedlung am Standort Lüneburger Straße, können damit ausgeschlossen werden.

- Das Gros der zu erwartenden Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 3,5 Mio. Euro bzw. rd. 15,6 % wird aller Voraussicht nach der **Nahversorgungsstandort an der Karl-Marx-Straße** mit seinem Ankermieter Kaufland SB-Warenhaus "schultern" müssen.

Der Anbieter befindet sich in räumlicher Nähe zum Projektstandort und ist als direkter / systemgleicher Wettbewerber zum Planvorhaben einzustufen. Damit ist für den Kaufland Lebensmittelmarkt zwar von deutlich spürbaren Umverteilungseffekten auszugehen, inwieweit dem Anbieter jedoch die wirtschaftliche Tragfähigkeit 'entzogen' wird, ist, aufgrund der tradierten Einkaufsbeziehungen des SB Warenhauses sowie dem hohen fußläufigen Nahpotenzial im Standortumfeld, in jedem Fall in Frage zu stellen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Anbieter Kaufland um den mit Abstand größten und leistungsstärksten Lebensmittelmarkt (> 4.000 m² Verkaufsfläche) von Salzwedel handelt, der somit eine entsprechende 'Sogwirkung' über das gesamte Stadtgebiet entfaltet. Darüber hinaus verfügt das SB Warenhaus über einen zeitgerechten Marktauftritt, ausreichende Pkw-Stellplatzkapazitäten unmittelbar am Objekt sowie über weitere Einzelhandelsangebote (u.a. Bäckerei, Fleischerei, Apotheke, Ernsting`s family) im Mallbereich der Vorkassenzzone. Somit stellt das Kaufland SB Warenhaus derzeit den 'Platzhirsch' im Nahversorgungssegment der Hansestadt dar.

Vor diesem Hintergrund prognostizieren die Gutachter, infolge einer möglichen Realisierung des REWE-Marktes, zwar konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen, eine Existenzgefährdung des Anbieters ist aber nicht zu erwarten.

- Für den südöstlich der Innenstadt lokalisierten **Nahversorgungsstandort vor dem Neupervertor** prognostizieren die Gutachter einen Umverteilungseffekt in Höhe von rd. 0,4 Mio. Euro. Dies entspricht - bezogen auf den projektrelevanten Einzelhandelsumsatz von rd. 5,2 Mio. Euro - einer Umverteilungsquote von rd. 7,7 % und damit sehr deutlich unterhalb der "Orientierungsschwelle" von 10%.

Dabei werden sich die geringen Wettbewerbswirkungen des geplanten REWE-Marktes in erster Linie auf den Lebensmitteldiscounter Penny richten und nur nachrangig auf die periodischen Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) des Repo Restpostenmarktes. Keiner der Betriebe wird dadurch in einer existenzgefährdenden Größenordnung betroffen, zumal sich zwischen dem Planstandort und dem Standortbereich die Innenstadt von Salzwedel befindet und der Penny-Markt auf ein fußläufiges Nahpotenzial reflektieren kann.

- Die nahversorgungsrelevanten Anbieterstrukturen im Umfeld des **Fachmarkttagglomeration Altmark Center** werden voraussichtlich mit Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 2,0 Mio. Euro betroffen. Dies entspricht insgesamt einer prozentualen Umverteilungsquote von rd. 7,7 %, wobei sich die Wettbewerbswirkungen in erster Linie auf den Edeka Lebensmittel-Vollsortimenter beziehen werden. Dieser ist als systemgleicher Anbieter (Vollsortimenter) mit einer vergleichbaren Größendimensionierung zum geplanten REWE-Markt zu bewerten. Dem gegen-

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

über werden die arrondierenden Lebensmitteldiscounter (Netto, Lidl) sowie die weiteren nahversorgungsrelevanten Anbieter (Hol Ab, Rossmann) deutlich geringer von den zu erwartenden Umverteilungseffekten tangiert.

Trotz der räumlich konträren Lage im südöstlichen Stadtgebiet von Salzwedel und damit in deutlicher Entfernung zum Planstandort des projektierten REWE-Marktes, sind spürbare Wettbewerbswirkungen für den Edeka-Markt in einer Größenordnung von rd. 1,4 Mio. Euro (rd. 15,0 %) zu erwarten. Angesichts der unmittelbar angrenzenden zahlreichen Einzelhandelsfachmärkten (u.a. Netto, Lidl, Rossmann, Deichmann, Fressnapf, Tedi), die den Standortbereich zur flächenseitig größten und leistungsstärksten Einzelhandelsdestination im Stadtgebiet von Salzwedel machen, dürfte der Anbieter Edeka die ausgelösten Umverteilungseffekte aller Voraussicht nach 'schultern' können, ohne seine Marktstellung zu verlieren. Etwaige Abschmelzungstendenzen für Edeka bzw. die umgebenden Lebensmittelmärkte sind demnach nicht zu erwarten.

Inwieweit die Standortpräsenz des Edeka-Marktes auch langfristig gewährleistet ist, steht aus Sicht der BBE Handelsberatung im hohen Maße mit der Wiederbelebung / Modernisierung des nahezu komplett leerstehenden Altmark Centers in Verbindung, wobei die Ansiedlung des geplanten REWE-Marktes den Modernisierungsdruck auf das Fachmarktzentrum erhöhen dürfte.

- Im Hinblick auf die weiteren Lebensmittelmärkte, die sich als **Solitärstandorte** über das sonstige Stadtgebiet von Salzwedel verteilen, prognostizieren die Gutachter in der Summe einen Umverteilungseffekt von insgesamt rd. 1,4 Mio. Euro bzw. rd. 8,7 %.

Damit bewegen sich die absoluten Umsatzverlagerungen auf einzelbetrieblicher Ebene in einem akzeptablen Rahmen, die als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu bewerten sind. Aus Sicht der Gutachter wird kein solitärer Bestandsbetrieb wirtschaftlich derart unter Druck geraten, dass er sich aufgrund der Realisierung des REWE-Marktes vom Standort zurückziehen müsste.

- Ein geringer Teil des zu erwartenden Planumsatzes (max. 0,4 Mio. Euro p.a.) wird gegenüber der außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen Wettbewerbsbetriebe im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** sowie durch "Streukunden" (Pendler / Touristen) umverteilt, ohne dass hier eine standortbezogene Bilanzierung erfolgen kann. Einzelbetriebliche Geschäftsgefährdungen von Wettbewerbern können jedoch angesichts der geringen absoluten Höhe ausgeschlossen werden.

Angesichts der Höhe der durch die geplante REWE-Markt-Ansiedlung induzierten maximalen Umsatzumverlagerungen kann prognostiziert werden, dass weder in der Innenstadt von Salzwedel (faktischer zentraler Versorgungsbereich) noch an sonstigen Nahversorgungsstandorten ansässige Betriebe im Untersuchungsraum in ihrem Fortbestand gefährdet werden.

7.3 Städtebauliche und landesplanerische Bewertung des projektierten REWE-Marktes

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche / Innenstädte in ihrer Funktionalität und Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Vorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Vorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines REWE-Marktes am Standort Lüneburger Straße keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Innenstadt von Salzwedel und die wohnungsnahen Versorgung sowie in umliegenden Gemeinden und Städten zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Der projektierte Vollsortimenter mit Backwarenverkauf ist gut geeignet, insbesondere für die Bevölkerung im westlichen Stadtgebiet von Salzwedel eine marktgerechte Nahversorgung zur Verfügung zu stellen. Hierbei wird eine Ausstrahlungskraft entfaltet, die sich in erster Linie auf die Hansestadt Salzwedel sowie unmittelbar angrenzenden Kommunen fokussiert. Somit übernimmt das Vorhaben perspektivisch im Wesentlichen umfangreiche Nahversorgungsfunktionen für die Stadt Salzwedel und ihr ländlich geprägtes Umland.
- Durch das Planvorhaben werden keine gravierenden / existenzgefährdenden Umverteilungseffekte innerhalb der Innenstadt von Salzwedel und bei den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

- Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die beiden größeren Lebensmittel-Vollsortimenter Kaufland und Edeka im Stadtgebiet von Salzwedel zu bewerten. Dabei bewegen sich die Umverteilungsquoten jedoch auf einem nicht-existenzgefährdenden Niveau.

Als flächenseitig größter und leistungsstärkster Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet von Salzwedel wird der Anbieter Kaufland das Gros der zu erwartenden Umverteilungseffekte 'auffangen' können, ohne dabei seine wirtschaftliche Grundlage zu verlieren.

Auch für den Edeka-Markt im Altmark Center prognostizieren die Gutachter zwar spürbare Umverteilungseffekte, da der Lebensmittelmarkt aber durch eine Vielzahl von Einzelhandelsfachmärkten in seiner unmittelbaren Nachbarschaft arrondiert wird und in die größte Einzelhandelsdestination der Stadt 'eingebettet' ist, sind die prognostizierten Wettbewerbsswirkungen aus gutachterlicher Sicht als vertretbar zu bewerten.

- Die Entwicklungsfähigkeit der Salzwedeler Innenstadt wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, zumal in dieser zum einen keine Flächenpotenziale für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsformate zur Verfügung stehen und zum anderen keine filialisierten Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber zum Planvorhaben vorhanden sind. Der **faktische zentrale Versorgungsbereich** Innenstadt wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in seiner Funktionalität nicht beeinträchtigt.
- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten des Untersuchungsgebietes gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Die Prognose zu den zu erwartenden Umverteilungseffekten durch die Realisierung eines REWE-Marktes hat aufgezeigt, dass z.T. zwar eine spürbare Intensivierung der Wettbewerbssituation an den Solitärstandorten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Salzwedel ausgelöst wird, jedoch auf einzelbetrieblicher Ebene in einem akzeptablen Rahmen liegen und als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs einzustufen sind.

- Wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung können ausgeschlossen werden.
- Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente / Randsortimente angeboten. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeit bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie größere filialisierte Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

wettbewerblich tangiert, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des innerstädtischen Facheinzelhandels nicht gefährdet wird

Im Fazit stellt das Einzelhandelsvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion für das Stadtgebiet von Salzwedel dar. Negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnahe Versorgung im Stadtgebiet und in den Nachbarkommunen sind für den Realisierungsfall des REWE-Marktes auszuschließen.

7.4 Kompatibilität der Einzelhandelsplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Für das Projektvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung für ein **Sondergebiet Einzelhandel** nach § 11 Abs. 2 BauNVO geplant. Bei einer Sondergebietsausweisung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Dabei sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, die im Rahmen öffentlicher Planungen zu berücksichtigen sind, d.h. diese können nicht abgewogen werden. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.⁷

Mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP) bestehen in Abschnitt 2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen von Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Diese Ziele stehen im Einklang mit den regionalen Zielsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für den Landkreis Altmark 2005. Darüber hinaus wurden die Inhalte der Ergänzung zum Regionalen Entwicklungsplan Altmark um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" für die Planungsregion Altmark berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben von Relevanz, für die aus gutachterlicher Sicht die nachfolgenden Bewertungen getroffen werden können:

Ziel 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.“

Die Stadt Salzwedel wird gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum eingestuft. Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt grundsätzlich zulässig.

Die mittelzentrale Funktion der zentralen Orte beschränkt sich gemäß der Festlegung im relevanten Regionalplan auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der jeweiligen Stadt. Dieser Bereich wurde durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten der Planungsregion räumlich abgegrenzt. Auf Grund der kartographischen Darstellung im Regionalen Entwicklungsplan Altmark ist festzuhalten, dass der Projektstandort an der Lüneburger Straße innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes liegt.

Demnach wird auf Grund der ausgewiesenen mittelzentralen Funktion von Salzwedel und der Abgrenzung des zentralen Ortes das im LEP-LSA formulierte Konzentrationsgebot eingehalten.

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

⁷ vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Der Kerneinzugsbereich des geplanten REWE-Marktes umfasst die Stadt Salzwedel sowie die umliegenden Ortsteile. Eine Ausstrahlung des Vorhabens auf gleich- oder höherrangige zentrale Orte ist auszuschließen, da insbesondere die im Umfeld befindlichen Mittelzentren Lüchow, Uelzen, Wittenberge oder Stendal über ein gut strukturiertes Einzelhandelsangebot - auch im Nahversorgungsbereich - verfügen. Demnach sind Kaufkraftzuflüsse aus diesen Städten nach Salzwedel nicht realistisch.

Eine Überschreitung bzw. Ausweitung des Einzugsgebietes des geplanten REWE-Marktes ist heute und auch zukünftig nicht realistisch. Dies leitet sich aus der Standortqualität des Planstandortes (städtebaulich integrierte Lage), den steigenden Erreichbarkeitsdistanzen von außerhalb des Einzugsgebiets und aus dem bestehenden Wettbewerb im regionalen Umfeld von Salzwedel ab. Demnach wird das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die geplante Ansiedlung des großflächigen REWE-Marktes nicht beeinträchtigt, so dass das im LEP-LSA beschriebene Kongruenzgebot nicht verletzt wird.

Ziel 48: „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

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

zu 1:

Wie vorstehend erläutert, orientiert sich die Versorgungsfunktion des geplanten Lebensmittelmarktes zum überwiegenden Anteil (rd. 72 % des Umsatzanteiles) auf das Kerneinzugsgebiet (= Stadt Salzwedel) und nur nachrangig (rd. 23 % des Umsatzanteiles) auf die unmittelbar angrenzenden Kommunen.

Somit orientiert sich der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Vorhabens an dem Verflechtungsbereich⁸ von Salzwedel.

zu 2:

Der Planstandort an der Lüneburger Straße befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Dies ist abzuleiten, da der Standort

⁸ Eine räumliche Abgrenzung des Verflechtungsbereiches der Stadt Salzwedel von Seiten der Landes- und Regionalplanung liegt nicht vor.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist und sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage befindet,
- über hohe Bevölkerungsanteile im Nahbereich verfügt und aus der Salzwedeler Kernstadt fußläufig zu erreichen ist und
- über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung verfügt.

zu 3:

Von dem Projektvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten.

zu 4:

Der Projektstandort verfügt über eine fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung ("Dreiländereck"), die sich knapp 300 m östlich befindet. Von hier bestehen zahlreiche Busverbindungen u.a. zum Regionalbahnhof bzw. ZOB der Stadt Salzwedel.

Zudem bestehen entlang der angrenzenden Verkehrsachsen Lüneburger Straße / Böddenstedter Weg Fuß- und Fahrradwege, sodass auch eine barrierefreie fußläufige Anbindung des Planstandortes gewährleistet ist.

zu 5:

Aus gutachterlicher Sicht werden durch den auftretenden Kunden- und Logistikverkehr aller Voraussicht nach keine unverträglichen Belastungen hervorgerufen. Hierzu ist auch auf die städtebaulich integrierte Lage sowie das hohe fußläufige Nahpotenzial zu verweisen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhaltes ist jedoch nur durch ein gesondert zu erstellendes Verkehrsgutachten zu erbringen.

Die folgenden **Ziele 49 und 50** treffen für das Projektvorhaben nicht zu. Hier werden Aussagen zur Erweiterung und zur Nutzungsänderung bestehender Sondergebiete getroffen, die im vorliegenden Fall nicht relevant sind, da es sich um eine Neuausweisung eines Sondergebietes handelt.

Das **Ziel 51** ist für das Projektvorhaben ebenfalls nicht relevant, da an dem Standort lediglich der REWE-Markt angesiedelt wird.

Im **Fazit** ist für das Planvorhaben eine Kompatibilität mit den Zielen des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gegeben. Das Vorhaben hält die im Landesentwicklungsplan relevanten Zielvorgaben (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) uneingeschränkt ein.

Darüber hinaus werden aus Sicht der BBE Handelsberatung auch die Ziele (Z 3.4-1 bis Z 3.4-5) der 2. Entwurfsfassung zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2025 durch das Projektvorhaben eingehalten.

8 Fazit

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird. Diese negativen Effekte wären dann zu unterstellen, wenn infolge der geplanten REWE-Markt-Ansiedlung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Dabei sind die in Bezug auf die in §11 Abs. 3 (2) BauNVO bezeichneten Auswirkungen, insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die Realisierung eines REWE Lebensmittel-Vollsortimenters mit Backwarenverkauf an der Lüneburger Straße in der Hansestadt Salzwedel keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- In der Hansestadt Salzwedel ist die Errichtung eines REWE Lebensmittel-Vollsortimenters zzgl. Backwarenverkauf geplant. Dieser soll an der Lüneburger Straße auf dem Gelände des derzeitigen Bauhofes entstehen. Für den Vollsortimenter ist eine Verkaufsfläche von insgesamt knapp 1.900 m² projektiert.
- Der Projektstandort befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, verfügt über ein hohes Nahpotenzial, welches sich auch fußläufig auf die angrenzende Großwohnsiedlung sowie die Kernstadt von Salzwedel erstreckt und weist zudem eine fußläufige ÖPNV-Anbindung auf. Somit ist die geplante Ansiedlung als Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Stadt Salzwedel an einem städtebaulich integrierten Standort zu bewerten.
- Der betriebliche Einzugsbereich des geplanten REWE-Marktes erstreckt sich über das Salzwedeler Stadtgebiet (Kerneinzugsgebiet) und umfasst auch die unmittelbar angrenzenden Kommunen, die aus gutachterlicher Sicht dem faktischen Verflechtungsbereich der Stadt zuzuordnen sind. In dem Einzugsgebiet wohnen rd. 34.200 Personen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für periodische Bedarfsgüter (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriebedarf) in Höhe von rd. 111,5 Mio. Euro p.a. verfügen.
- Gemäß den Prognoseberechnungen im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" erreicht der geplante REWE Lebensmittel-Vollsortimenter eine jährliche Umsatzleistung von max. 8,7 Mio. Euro. Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon ca. 7,8 Mio. Euro p.a. und auf die aperiodischen Randsortimente ca. 0,9 Mio. Euro p.a. Bei den aperiodischen Randsortimenten (Nonfood-Sortimenten) handelt es sich vornehmlich um die Randsortimente und die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

- Der geplante REWE-Markt wird mit rd. 72 % den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Stadtgebiet generieren, weitere rd. 23 % werden voraussichtlich aus den unmittelbar angrenzenden Städte/Gemeinden generiert. Die (diffusen) Streuumsätze von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes belaufen sich auf rd. 5% des Prognoseumsatzes. Somit wird der geplante Lebensmittelmarkt ganz überwiegend eine örtliche Versorgungsfunktion übernehmen.
- Die durch die Planung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des geplanten REWE-Marktes in erster Linie größere Lebensmittel-Vollsortimenter anzusehen sind. In der Stadt Salzwedel sind dies die Anbieter Kaufland sowie Edeka.
- Vor dem Hintergrund fehlender Wettbewerber im Segment der filialisierten Lebensmittelmärkte in der **Innenstadt von Salzwedel** (faktischer zentraler Versorgungsbereich), werden sich die marginalen Wettbewerbseffekte in Höhe von maximal rd. 0,1 Mio. Euro überwiegend auf den Biofachmarkt Grünland fokussieren. Aufgrund des spezifischen Angebotes des Biofachmarktes mit einer deutlich differenzierten Sortiments- und Preisstruktur zum Planvorhaben sowie seiner USB-Funktion (Alleinstellungsmerkmal) im Stadtgebiet von Salzwedel, sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte als absolut tragbar zu bewerten. Diese gutachterliche Einschätzung trifft auch für die weiteren nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen der Salzwedeler Innenstadt zu, die - mit Ausnahme eines Naturkostladen zzgl. Café - nur aus Betrieben des Ladenhandwerks (Bäckerei / Fleischerei) bestehen. Mögliche Betriebsaufgaben, infolge der REWE-Markt-Ansiedlung am Standort Lüneburger Straße, können damit für die Salzwedeler Innenstadt ausgeschlossen werden.
- Das Gros der zu erwartenden Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 3,5 Mio. Euro bzw. rd. 15,6 % wird aller Voraussicht nach der **Nahversorgungsstandort an der Karl-Marx-Straße** mit seinem Ankermieter Kaufland SB-Warenhaus "schultern" müssen.

Der Anbieter befindet sich in räumlicher Nähe zum Projektstandort und ist als direkter / systemgleicher Wettbewerber zum Planvorhaben einzustufen. Damit ist für den Kaufland Lebensmittelmarkt zwar von deutlich spürbaren Umverteilungseffekten auszugehen, inwieweit dem Anbieter jedoch die wirtschaftliche Tragfähigkeit 'entzogen' wird, ist, aufgrund der tradierten Einkaufsbeziehungen des SB Warenhauses sowie dem hohen fußläufigen Nahpotenzial im Standortumfeld, in jedem Fall in Frage zu stellen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Anbieter Kaufland um den mit Abstand größten und leistungsstärksten Lebensmittelmarkt (> 4.000 m² Verkaufsfläche) von Salzwedel handelt, der somit eine entsprechende 'Sogwirkung' über das gesamte Stadtgebiet entfaltet. Darüber hinaus verfügt das SB Warenhaus über einen zeitgerechten Marktauftritt, ausreichende Pkw-Stellplatzkapazitäten unmittelbar am Objekt sowie über weitere Einzelhandelsangebote (u.a. Bäckerei, Fleischerei, Apotheke, Ernsting`s family) im Mallbereich der Vorkassenzzone. Somit stellt das Kaufland SB Warenhaus derzeit den 'Platzhirsch' im Nahversorgungsegment der Hansestadt dar.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

Vor diesem Hintergrund prognostizieren die Gutachter, infolge einer möglichen Realisierung des REWE-Marktes, zwar konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen, eine Existenzgefährdung des Anbieters ist aber nicht zu erwarten.

- Die nahversorgungsrelevanten Anbieterstrukturen im Umfeld des **Fachmarkttagglomeration Altmark Center** werden voraussichtlich mit Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 2,0 Mio. Euro betroffen. Dies entspricht insgesamt einer prozentualen Umverteilungsquote von rd. 7,6 %, wobei sich die Wettbewerbswirkungen in erster Linie auf den Edeka Lebensmittel-Vollsortimenter beziehen werden. Dieser ist als systemgleicher Anbieter (Vollsortimenter) mit einer vergleichbaren Größendimensionierung zum geplanten REWE-Markt zu bewerten. Dem gegenüber werden die arrondierenden Lebensmitteldiscounter (Netto, Lidl) sowie die weiteren nahversorgungsrelevanten Anbieter (Hol Ab, Rossmann) deutlich geringer von den zu erwartenden Umverteilungseffekten tangiert.

Trotz der räumlich konträren Lage im südöstlichen Stadtgebiet von Salzwedel und damit in deutlicher Entfernung zum Planstandort des projektierten REWE-Marktes, sind spürbare Wettbewerbswirkungen für den Edeka-Markt in einer Größenordnung von rd. 1,4 Mio. Euro (rd. 15,0 %) zu erwarten. Angesichts der unmittelbar angrenzenden zahlreichen Einzelhandelsfachmärkten (u.a. Netto, Lidl, Rossmann, Deichmann, Fressnapf, Tedi), die den Standortbereich zur flächenseitig größten und leistungsstärksten Einzelhandelsdestination im Stadtgebiet von Salzwedel machen, dürfte der Anbieter Edeka die ausgelösten Umverteilungseffekte aller Voraussicht nach 'schultern' können, ohne seine Marktstellung zu verlieren. Etwaige Abschmelzungstendenzen für Edeka bzw. die umgebenden Lebensmittelmärkte sind demnach nicht zu erwarten.

Inwieweit die Standortpräsenz des Edeka-Marktes auch langfristig gewährleistet ist, steht aus Sicht der BBE Handelsberatung im hohen Maße mit der Wiederbelebung / Modernisierung des nahezu komplett leerstehenden Altmark Centers in Verbindung, wobei die Ansiedlung des geplanten REWE-Marktes den Modernisierungsdruck auf das Fachmarktzentrum erhöhen dürfte.

- Für den südöstlich der Innenstadt lokalisierten **Nahversorgungsstandort vor dem Neuperver Tor** prognostizieren die Gutachter einen Umverteilungseffekt in Höhe von rd. 0,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von rd. 7,7 % und damit sehr deutlich unterhalb der der "Orientierungsschwelle" von 10%. Auf Grund der Höhe der Umsatzverluste ist keine Abschmelzung des bestehenden Angebots zu prognostizieren.
- Im Hinblick auf die weiteren Lebensmittelmärkte, die sich als **Solitärstandorte** über das sonstige Stadtgebiet von Salzwedel verteilen, prognostizieren die Gutachter in der Summe einen Umverteilungseffekt von insgesamt rd. 1,4 Mio. Euro bzw. rd. 8,7 %.

Damit bewegen sich die absoluten Umsatzverlagerungen auf einzelbetrieblicher Ebene in einem akzeptablen Rahmen, die als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu bewerten sind. Aus Sicht der Gutachter wird kein solitärer Bestandsbetrieb wirtschaftlich derart unter Druck geraten, dass er sich aufgrund der Realisierung des REWE-Marktes vom Standort zurückziehen müsste.

Auswirkungsanalyse REWE-Markt in Salzwedel, Lüneburger Straße

- Ein geringer Teil des zu erwartenden Planumsatzes (max. 0,4 Mio. Euro p.a.) wird gegenüber der außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen Wettbewerbsbetriebe im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** sowie durch "Streukunden" (Pendler / Touristen) umverteilt, ohne dass hier eine standortbezogene Bilanzierung erfolgen kann. Einzelbetriebliche Geschäftsgefährdungen von Wettbewerbern können jedoch angesichts der geringen absoluten Höhe ausgeschlossen werden.
 - Im Bereich der **sonstigen Sortimente/Non-Food-Sortimente** (Randsortimente) des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters in Höhe von rd. 0,9 Mio. Euro p.a. ist mit keiner spürbaren Umverteilung zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie größere filialisierte Lebensmittelmärkte betreffen werden. Darüber hinaus wird von der Salzwedeler Bevölkerung das Gros der Randsortimente / Aktionswaren (wie z.B. Schuhe, Textilien, Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren) schwerpunktmäßig in den spezifischen Fachgeschäften der Innenstadt oder in den großflächigen Fachmärkten an anderen Standorten im Stadtgebiet (z.B. Deichmann, Fressnapf, Obi, Tedi, Repo, Jawoll) nachgefragt. Vor diesem Hintergrund werden sich die zu erwartenden Umverteilungseffekte durch die aperiodischen Randsortimente des geplanten REWE-Marktes auf eine Vielzahl von Anbietern mit entsprechend marginalen (nicht messbaren) Auswirkungen verteilen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dementsprechend nur in einem sehr geringen Maß wettbewerblich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des innerstädtischen Facheinzelhandels nicht gefährdet wird.
 - Negative Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die wohnungsnah Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
 - Darüber hinaus ist das Planvorhaben mit den relevanten Zielen der Landes- und Regionalplanung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) als kompatibel zu bewerten.
-

Hamburg, im Oktober 2025

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Andreas Weidmann

i. V. Oliver Ohm