

Gut- achten

01/2024

Verträglichkeitsanalyse für die geplanten
Erweiterungen der Betriebe REWE und
ALDI Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in
Zehdenick, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstr. 8
14513 Teltow

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr.-M.A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Hannah Eschert
Dortmund/Leipzig, Januar 2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5	Vorhabendaten	24
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	24
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	26
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	28
6	Auswirkungsanalyse	30
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben	30
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	33
6.3.1	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Stadt Zehdenick	33
6.3.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Umlandkommunen	35
6.3.3	Fazit städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	37
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP HR 2019)	38
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	43
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Zehdenick ist die Erweiterung des Verbundstandortes mit den beiden Bestandsmärkten REWE und ALDI Nord an der Falkenthaler Chaussee 57 geplant. Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Erweiterung REWE-Markt (Abriss/Neubau) von 1.499 m² auf 1.980 m² VKF (jeweils inkl. VKF-Bäckerei mit rd. 40 m², zzgl. Café-Bereich), insgesamt: + 481 m² VKF;
- Erweiterung ALDI Nord (Abriss/Neubau) von 700 m² auf 1.055 m² VKF (+ 355 m² VKF).

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Zehdenick 2007¹

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019).²

¹ GMA (2007): Einzelhandelskonzept für die Stadt Zehdenick, Köln. Im Folgenden als **EHK Zehdenick 2007** bezeichnet.

² Landesentwicklungsplan 2019 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im Folgenden als **LEP HR 2019** bezeichnet.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Tabakwaren³ (= nahversorgungsrelevant gem. Zehdenicker Sortimentsliste; vgl. EHK Zehdenick 2007, S. 116) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Februar 2023 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁴.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen den Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben der jeweils gültigen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum ab.

³ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit dem Neubau und Erweiterung der Märkte

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsflächen und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁶. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz der durch Neubau und der damit einhergehenden Erweiterungen der neu strukturierten Betriebe, welche durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz der neu strukturierten und erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebe, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch die bestehenden Märkte möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (Eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und Statistik Berlin Brandenburg 2022 und Land Brandenburg 2021.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP HR 2019.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Abrisses mit anschließendem Neubau zweier Betriebe handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der neu zu errichtenden Märkte mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Landes Brandenburg einer negativen Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis 2027 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit COVID-19 sowie der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- im Zuge der COVID-Pandemie kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020); mit dem derzeitigen Abflachen der COVID-Pandemie ist ein Rückgang der Mehrumsätze abzusehen;
- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Lebensmittelpreise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen

und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;

- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten);
- im Zuge der COVID-Pandemie tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (insbesondere während der COVID-bedingten Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020); mit der Öffnung der gastronomischen Einrichtungen flacht das Ausgabevolumen tendenziell wieder ab.
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

Im Sinne eines Wort Case-Ansatzes werden die positiv prognostizierten Kaufkraftzuwächse bis 2027 für das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel jedoch nicht berücksichtigt. Somit wird zur Ermittlung des Kaufkraftvolumens zum Markteintritt des Vorhabens lediglich die negative Bevölkerungsentwicklung herangezogen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.1.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

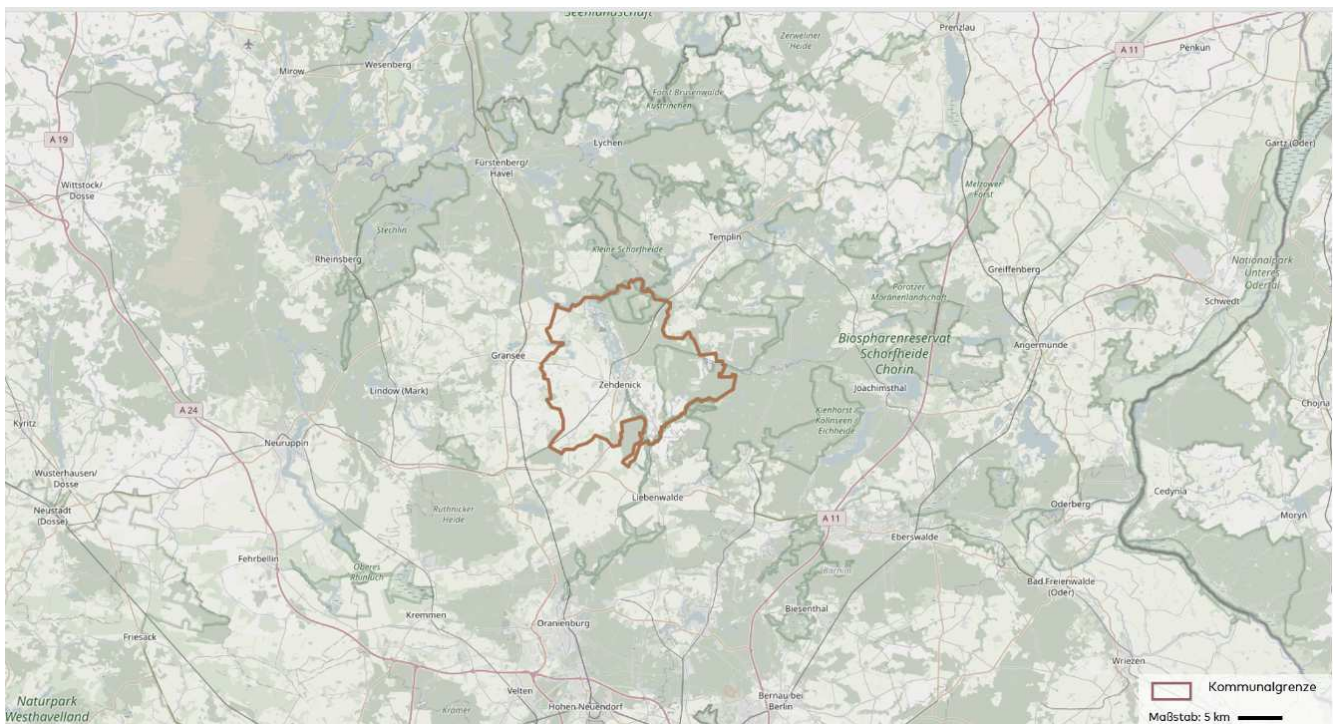
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Zehdenick liegt im östlichen Landkreis Oberhavel in Brandenburg und wird durch ihre naturräumliche Lage geprägt. In Zehdenick leben 13.222 Einwohner⁹. Die Stadt gliedert sich neben der Kernstadt in die 13 Ortsteile Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin, Kurtschlag, Marienthal, Mildendorf, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf sowie Zabelsdorf.

In der landesplanerischen Hierarchie des Landes Brandenburg wird Zehdenick unter Einbeziehung der Stadt Gransee als Mittelzentrum in Funktionsteilung eingestuft. Weitere Mittelzentren befinden sich in Templin (20 km nordöstlich), Oranienburg (30 km südlich) und Neuruppin (50 km westlich) und sind über die Bundesstraßen verkehrlich gut angebunden. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Bundeshauptstadt Berlin, die sich in etwa 60 km Entfernung südlich befindet.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

„Die Einbindung der Stadt Zehdenick in das regionale Verkehrsnetz ermöglicht eine günstige Erreichbarkeit. Die Bundesstraße B 109 (Liebenberg – Zehdenick – Templin – Prenzlau) durchzieht das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung und übernimmt zusammen mit den Landstraßen L 22 (Zehdenick – Gransee – Lidow), L 21 (Zehdenick – Liebenwalde) und L 214 (Zehdenick – Burgwall – Fürstenberg) regionale Bedeutung- Die B 96, die eine der bedeutsamen Nord-Süd-Achsen vom Großraum Berlin über Teile der Seenplatte in Richtung Ostsee darstellt [...], ist

⁹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2021

etwa 12 km von Zehdenick entfernt.

Die überregionale Verkehrsanbindung verläuft über die Bundesautobahnen A 10 (Anschlussstelle Mühlenbeck in ca. 37 km Entfernung), A 24 (Anschlussstelle Neurruppin in ca. 51 km Entfernung) und A 11 (Anschlussstelle Finowfurt in ca. 34 km Entfernung).

Darüber hinaus verfügt Zehdenick über einen Bahnanschluss. Berlin und Oranienburg sind stündlich per Bahn zu erreichen.“ (EHK Zehdenick 2007, S. 42).

Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen des Landes Brandenburg und des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg wird für die Stadt Zehdenick bis 2027 eine negative Bevölkerungsentwicklung von rd. - 2,9 % prognostiziert. Auch im gesamten Untersuchungsraum ist von einer negativen Bevölkerungsprognosen von rd. - 3,3 % bis zum Jahr 2027 auszugehen (s. folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2027)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2021)	Bevölkerung (Prognose 31.12.2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Zehdenick	13.222	12.833	- 2,9
Gransee*	4.102	4.011	- 2,2
Liebenwalde*	2.147	2.188	1,9
Löwenberger Land*	2.855	2.911	2,0
Templin*	10.289	9.605	- 6,6
GESAMT	32.615	31.548	- 3,3

Quelle: Land Brandenburg 2021, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2022; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

3.2 MIKROSTANDORT

Das Planvorhaben befindet sich im Bereich der südlichen Kernstadt der Stadt Zehdenick an der Falkenthaler Chaussee 57. Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist im östlichen Bereich der Falkenthaler Chaussee durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern und im südlichen und westlichen Bereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Nördlich schließen zwei Autohäuser direkt an das Planvorhaben an.

Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist angesichts der anschließenden Wohnbebauung als integriert anzusehen.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 109 (Falkenthaler Chaussee) gegeben, welche einen Hauptverkehrszug in Zehdenick darstellt. Die umliegenden Wohngebiete sowie die südlichen Ortsteile sind über diesen Straßenzug bzw. über Nebenstraßen, welche in die Falkenthaler Chaussee einmünden, gut an den Vorhabenstandort angebunden. Darüber hinaus führt die Falkenthaler Chaussee in die nördlich gelegene Innenstadt Zehdenicks. Somit ist insgesamt eine gute Erreichbarkeit für den MIV gegeben.

Der Anschluss an das Netz des ÖPNV erfolgt über die nahegelegenen Bushaltestellen rd. 600 m nördlich und rd. 800 m östlich des Verbundstandortes. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortsüblich, aber eingeschränkt zu bewerten. Die Haltestellen sind über das Fuß-/Radwegenetz zu erreichen. Der Markt ist für die umliegenden Wohngebiete gut über das Fuß-/Radwegenetz erreichbar.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB Versorgungszentrum Altstadt) befindet sich in rd. 0,7 km Entfernung nördlich des Vorhabenstandortes (nächstgelegener Randbereich des ZVB). Innerhalb des ZVB Versorgungszentrum Altstadt befindet sich mit einem LIDL-Markt in rd. 0,7 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort ein Lebensmitteldiscounter, welcher zudem den nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber darstellt. Mit Netto (Stavenhagen)

in rd. 1 km nordöstlicher Entfernung befindet sich ein weiterer strukturprägender Wettbewerber im näheren Umfeld des Planvorhabens.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen die in siedlungsräumlichem Bezug stehenden Hauptsiedlungsbereiche der Kernstadt Zehdenick südlich der Havel. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes sind mit einem LIDL und einem Netto (Stavenhagen) noch zwei weitere strukturprägende Anbieter verortet, welche sich aber hinsichtlich ihres Betriebstypus vom REWE-Markt des Planvorhabens unterscheiden (Discounter vs. Vollsortimenter). Der REWE-Markt des Planvorhabens stellt somit für den Großteil des Kerneinzugsgebietes den nächstgelegenen Standort mit vollsortimentierten Angebot dar. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Norden ist angesichts der im nördlichen Bereich der Kernstadt Zehdenick vorhandenen Angebotsstrukturen (REWE, Netto Marken-Discount) nicht gegeben. In Richtung Süden, Osten und Westen verhindern zunehmende Raum-Zeit-Distanzen bzw. die limitierende Wir-

kung der Havel als naturräumliche Barriere eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die westlich der Havel verorteten Ortsteile Zehdenicks, folglich das gesamte westliche Stadtgebiet Zehdenicks. Aus diesen Bereichen besteht über die Mildener Straße, die Badinger Chaussee, den Zehdenicker Weg sowie die B109 (Falkenthaler Chaussee) eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Osten ist angesichts der limitierenden Wirkung der Havel als naturräumliche Barriere sowie der im Vergleich zu den Wettbewerbsstandorten in der nördlichen Kernstadt schlechteren Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort nicht gegeben. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes in Richtung Norden, Westen und Süden ist durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen bzw. den in Gransee, Liebenwalde und Löwenberger Land vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine geringere Marktdurchdringung des Planvorhabens zu erwarten.

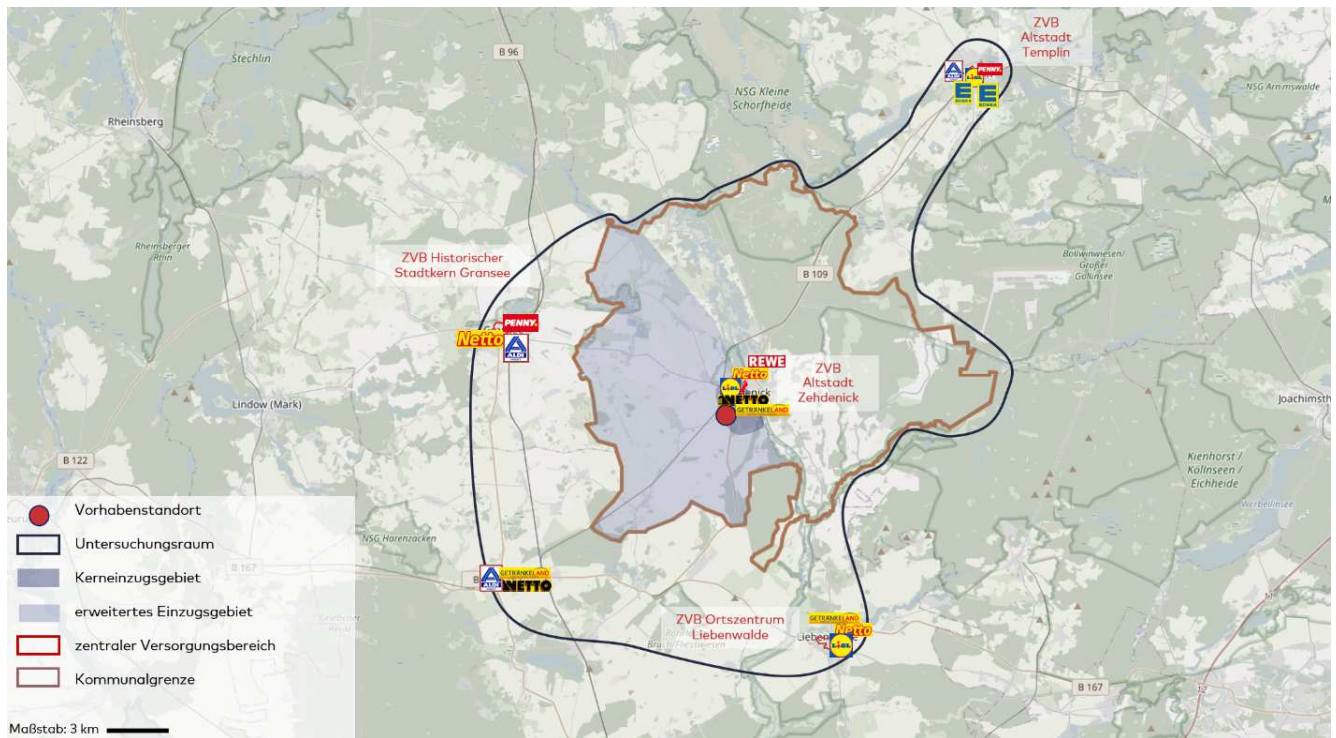
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstrukturen der Stadt Zehdenick sowie ihres Umlandes weiträumig zu fassen und schließt das gesamte Gemeindegebiet Zehdenicks sowie Teilbereiche der angrenzenden Kommunen Gransee, Löwenberger Land, Liebenwalde und Templin mit ein. Die dort verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Nordosten, Süden und Westen. In Richtung Osten und Norden ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche (ZVB VZ Altstadt Zehdenick, ZVB VZ Altstadt Templin, ZVB VZ historischer Stadtkern Gransee, ZVB Ortszentrum Liebenwalde) im Untersuchungsraum.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2023; ZVB-Abgrenzung: EHK Zehdenick 2007, EHK Gransee 2007, EHK Templin 2007, Strategiepapier Einzelhandel Liebenwalde 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe – insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine abgesicherten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind 15 Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt ALDI Nord des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 700 und 1.100 m² und durchschnittlich rd. 810 m² VKF auf. Des Weiteren sind vier Lebensmittelsupermärkte (inkl. Bestandsmarkt REWE) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 1.400 und 1.500 m² und durchschnittlich rd. 1.450 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei strukturprägende Getränkemärkte sowie eine Vielzahl an Fachgeschäften arrondiert.

Insgesamt befindet sich lediglich einer der 22 strukturprägenden Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Es lässt sich folglich eine fast ausschließliche Konzentration der strukturprägenden Anbieter auf Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kontaktieren.

Hinsichtlich der qualitativen Nahversorgung im Untersuchungsraum ist eine deutliche discountierte Ausrichtung des Angebots festzustellen. Darüber hinaus ist die Verkaufsflächendimensionierung der vorhandenen Lebensmitteldiscounter als unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zu bewerten.¹⁰ Es ist angesichts dessen davon auszugehen, dass einige der Anbieter nicht mehr marktgängig aufgestellt sind und kein modernes Erscheinungsbild aufweisen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,55 m² VKF NuG/EW)¹¹. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere durch den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die überwiegend in Randlage des Untersuchungsraums befindlichen Angebotsstrukturen in Gransee, Templin, Liebenwalde und Löwenberger Land zurückzuführen, welchen eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht. Demzufolge ist von einer moderaten Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszugehen. Es ist jedoch anzumerken, dass die Wettbewerbssituation im Discountsegment angesichts der quantitativ überdurchschnittlichen Ausstattung intensiver ausgestaltet ist.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Kommune Zehdenick ist mit 0,45 m² VKF NuG/EW hingegen lediglich als leicht überdurchschnittlich zum Bundesdurchschnitt einzuordnen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹⁰ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,15 m² GVKF Lebensmitteldiscounter/EW, Quelle: Eigene Berechnung aus Basis EHI 2022

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Zehdenick	ZVB VZ Altstadt	1.000	8,7
	sonstige Lage**	4.800	23,2
Gransee*	ZVB VZ historischer Stadtkern	200	1,5
	sonstige Lagen	2.100	11,0
Liebenwalde	ZVB Ortszentrum Liebenwalde	< 100	< 1,0
	sonstige Lagen	1.900	11,0
Löwenberger Land*	sonstige Lagen	1.700	8,2
Templin*	ZVB VZ Altstadt	400	3,3
	sonstige Lagen	5.400	30,3
<i>Sonstige kleinteilige Strukturen und Randsortimente abseits der Erhebungsmethodik</i>		-	2,6
GESAMT***		17.500	99,8

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 02/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmärkte ALDI Süd und REWE (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe überwiegend auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dort häufig an Kopplungsstandorten. Die Kommunen Zehdenick und Templin weisen dabei das größte Angebot im dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich auf.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Stadt Zehdenick wird eine zum Bundesdurchschnitt deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 89 erreicht. Ebenso wird im gesamten Untersuchungsraum eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 90) erzielt (IfH Köln 2022).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2021)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro
Zehdenick	13.222	34,8
Gransee*	4.102	11,0
Liebenwalde*	2.147	5,7
Löwenberger Land*	2.855	7,7
Templin	10.289	27,5
GESAMT	32.614	86,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: Amt für Berlin-Brandenburg 2022; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹² im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell rd. 115 % und in Zehdenick rd. 94 %. Der vergleichsweise hohe Zentralitätswert im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere auf die umfassenden Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraumes zurückzuführen (s. Kapitel 4.1), welche jeweils einen über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen. Die berechneten Kennwerte sind daher zu relativieren. In Zehdenick sind bei einer Zentralität von rd. 94 % aktuell leichte Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Dies ist insbesondere auf das negative Pendlersaldo von Zehdenick¹³ zurückzuführen, welches zu geringen Kaufkraftabflüssen aufgrund von Versorgungseinkäufen in der Nähe des Arbeitsplatzes führt.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für 2027 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis 2027;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargestellt, ist in der Stadt Zehdenick mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von - rd. 2,9 % bis 2027 zu rechnen. Im Untersuchungsraum beträgt dieser Wert insgesamt - rd. 3,3 %.

¹² Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

¹³ Pendleratlas (2023): Eckzahlen Zehdenick 2021.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis 2027 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine nahezu konstante Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um - rd. 0,2 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 86,6 Mio. Euro. Demnach sind keine wesentlichen Impulse seitens der Nachfrageseite für die Einzelhandel im Untersuchungsraum auszumachen. Aufgrund des gewählten Worst Case-Ansatzes (s. Kapitel 2) findet jedoch nur die Einwohnerentwicklung Berücksichtigung in der absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2).

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

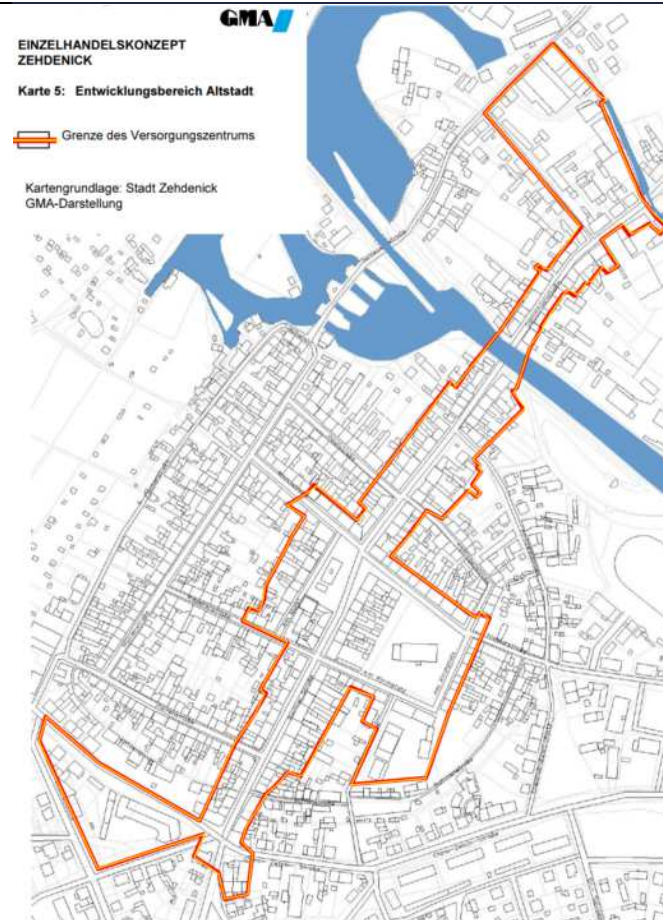
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf die bestehenden Einzelhandelskonzepte sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Versorgungszentrum Altstadt (Zehdenick)

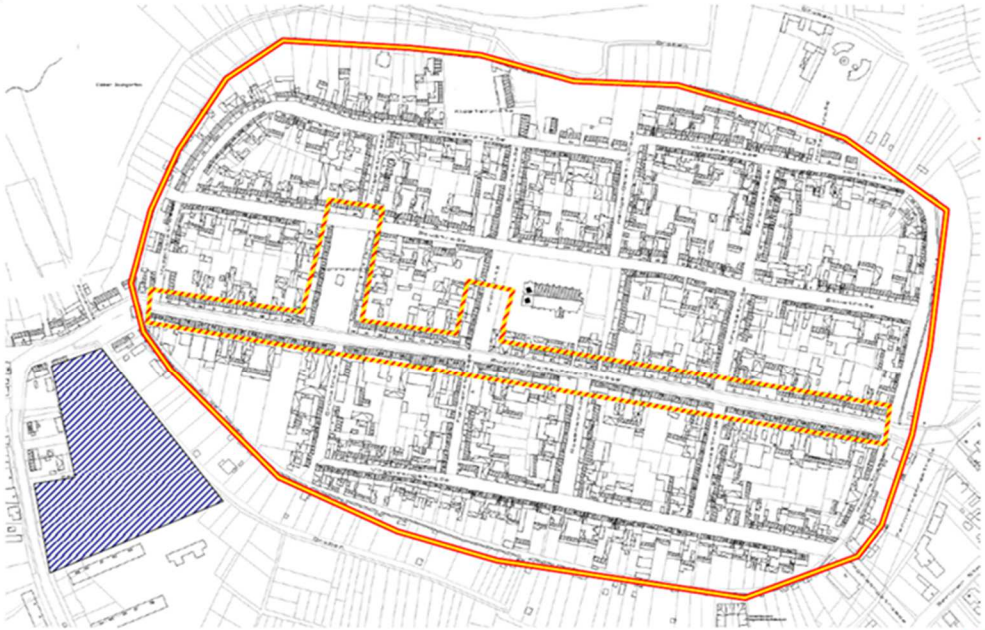
Lage	
Verortung	Stadtkern der Stadt Zehdenick
Distanz zum Vorhaben	0,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	weit ausgedehnter ZVB in wohnintegrierter Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur wird durch Güter des kurzfristigen- und mittelfristigen Bedarfs geprägt, wobei es sich bei den prägenden Betrieben überwiegend um kleinteilige Fachgeschäfte handelt. Ergänzt wird dieses Warenangebot durch einige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Insgesamt besteht jedoch eine geringe Angebotsvielfalt.
relevante Magnetbetriebe	LIDL
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist großräumig über die L 22 („Klausdamm“/„Bahnhofstraße“) und die B 109 („Phillip-Müller-Straße“/„Falkenthaler Chausse“) sowie über die Haupteerschließungsstraßen „Berliner Straße“ und „Dammhaststraße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Berliner Tor“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Insgesamt ist die Einzelhandelsdichte als deutlich ausgedünnt zu bezeichnen. Es können keine konzentrierten Einzelhandelslagen ausgemacht werden. Den Kern bildet der Marktplatz mit dem Rathaus. Der städtebaulich-funktionale Bezug in Richtung Norden wird durch die Hastbrücke, welche über die Havel führt, eingeschränkt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Zehdenick 2007, S. 65 ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Versorgungszentrum Historischer Stadtkern (Gransee)

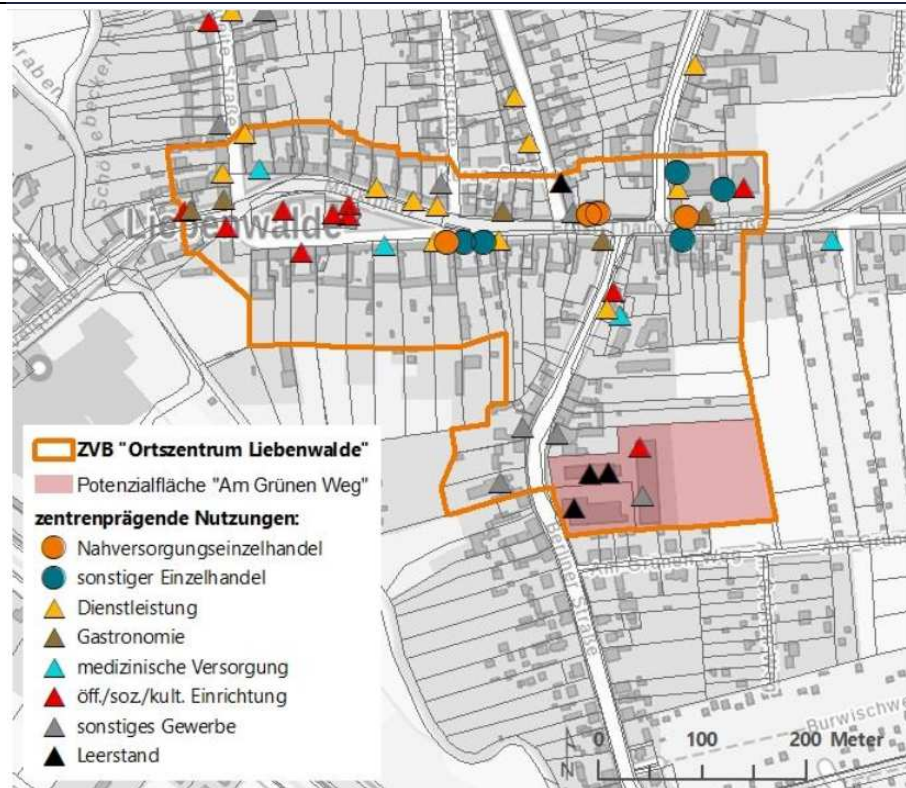
Lage	
Verortung	Stadtkern der Stadt Gransee
Distanz zum Vorhaben	12,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Zentrum bildet den wesentlichen Stadtkern und wird maßgeblich von Grünflächen umgeben; hieran knüpfen sich Wohnsiedlungslagen an
Einzelhandelsstruktur	● ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums liegt auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Schreibwaren). Vereinzelt ergänzen mittel- und langfristige Sortiment das eher eingeschränkte Angebot. Magnetbetriebe bestehen nicht. Dienstleistungen und gastronomische Angebote arrondieren das Angebot.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	● ● ●
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist über die „Ruppiner Straße“ (L 22), die „Strelitzer Straße“ (B 96) sowie die „Templiner Straße“ (L 22)“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den zentralen Bushaltepunkt „Kirchplatz“.
Städtebauliche Struktur	● ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Insgesamt schwach ausgeprägte Einzelhandelsdichte, wobei entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße die meisten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorzufinden sind. Abseits dessen wird das Zentrum vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Aufenthaltsqualität ist auf dem Schinkelplatz sowie im Zusammenhang mit der Stadtkirche gegeben.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>EINZELHANDELSKONZEPT GRANSEE</p> <p>Karte 5: Entwicklungsbereich Versorgungszentrum Historischer Stadtkern</p> <ul style="list-style-type: none"> — Grenze des Versorgungszentrums ▨ Potenzieller Ansiedlungsbereich für den großflächigen und größeren Einzelhandel ▨ Hauptverkaufslage Rudolf-Breitscheid-Straße, Schinkelplatz, Kirchplatz <p>Kartengrundlage: BSG Maßstab 1 : 13.000 GMA-Darstellung</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Gransee 2007, 48 ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Ortszentrum Liebenwalde

Lage	
Verortung	Kernort der Gemeinde Liebenwalde
Distanz zum Vorhaben	17,9 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	weitestgehend wohnintegrierte Lage; westlich und südwestlich schließen Frei- bzw. Grünflächen an
Einzelhandelsstruktur	● ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Einzelhandels im Ortszentrum ist stark eingeschränkt. Es bestehen lediglich vereinzelte Einzelhandelsbetriebe des überwiegend täglichen Bedarfs. Prägend für das Zentrum sind Dienstleistungen, Gastronomie, Nutzungen der medizinischen Versorgung sowie öffentliche und soziale Einrichtungen.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	● ● ●
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist insbesondere über die B 167 (hier: Ernst-Thälmann-Straße) für den MIV erreichbar, welche den ZVB entlang der West-Ost-Achse durchzieht. Weitere Zufahrtsstraßen aus den angrenzenden Siedlungsbereichen stellen die Anbindung für ebendiese sicher. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt insbesondere über den Bushaldepunkt „Ernst-Thälmann-Straße“ direkt östlich an den ZVB angrenzend.
Städtebauliche Struktur	● ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Der zentrenprägende Schwerpunkt ist entlang der Ernst-Thälmann-Straße auszumachen. Das Zentrum ist sehr kleinteilig strukturiert und weist einen hohen Wohnnutzungsanteil auf. Kern des ZVB bildet der Marktplatz mit dem Rathaus Liebenwaldes und der Stadtpfarrkirche. Im Süden bildet der Standortbereich des früheren Plus-Marktes eine Potenzialfläche für die Ansiedlung eines großflächigen Betriebs.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Eingeschränkte Versorgungsfunktion für die Gemeinde

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

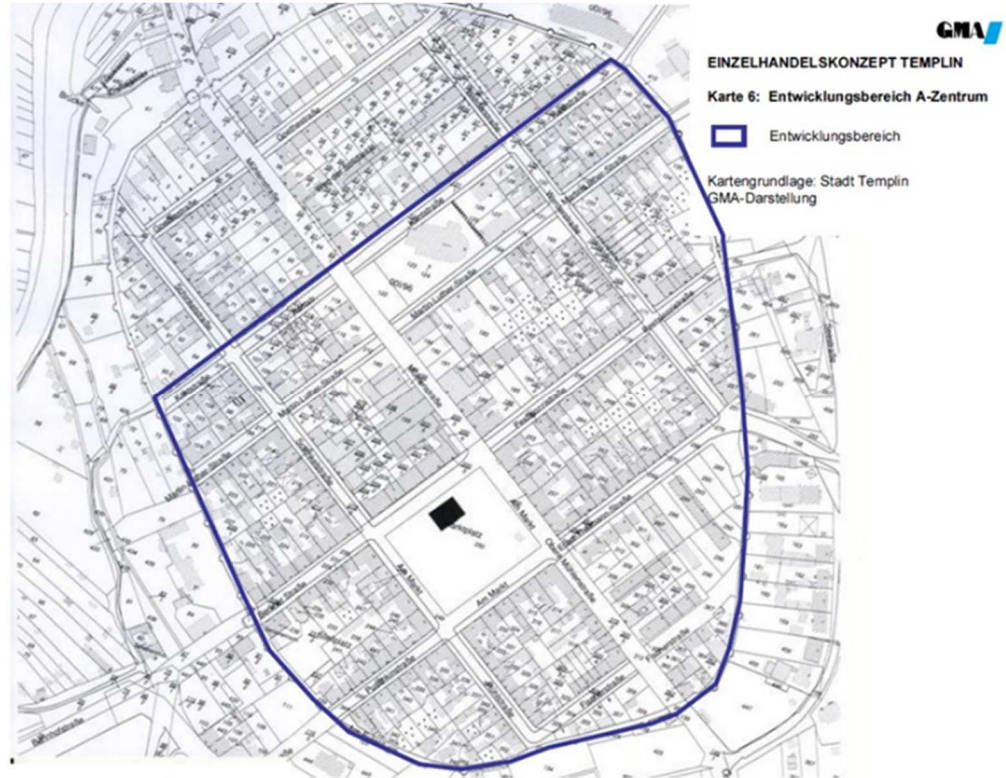


Quelle: Eigene Darstellung nach Strategiepapier Einzelhandel Liebenwalde 2021.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Templin (Gransee)

Lage	
Verortung	im Norden der Templiner Kernstadt
Distanz zum Vorhaben	21,6 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	nördlich und südlich Wohnbebauung mit entsprechender Mantelbevölkerung anschließend; westlich und östlich erstrecken sich maßgeblich Grünflächen und der Templiner Stadtsee
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist insbesondere durch Waren aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Bekleidung) geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch Waren des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs sowie durch einige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Die Angebote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden überwiegend durch (z. T. spezialisierte) Fachgeschäfte vertreten.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Zentrum verfügt mit der südöstlich verlaufenden B 109 über eine regionale Anbindung für den motorisierten Individualverkehr. Eine weitere zentrale Verbindungachse stellt die L 23 dar, welche das gesamte Zentrum durchzieht. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt insbesondere über den Bushaltepunkt „Markt“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum ist weitestgehend kleinteilig strukturiert, verfügt in weiten Teilen über eine ortstypische Bebauung und weist die höchste Einzelhandelsdichte rund um den Marktplatz auf. Dieser ist ansprechend und grün gestaltet und weist eine demensprechend attraktive Aufenthaltsqualität auf. Abseits des Marktplatzes nimmt der Wohnnutzungsanteil deutlich zu.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Templin 2007, S. 63 ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum weitestgehend flächendeckend zu bezeichnen. Lediglich in den ländlich geprägten Ortsteilen im Untersuchungsraum sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren, was auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Ortsteilen zurückzuführen ist (s. Abbildung 3). Die Angebotsstrukturen in den Kernorten übernehmen folglich eine bedeutende Rolle für die wohnortnahe Versorgung der ländlich geprägten Ortsteile. Eine Optimierung des qualitativen wie quantitativen Angebots im Zuge einer Vorhabenrealisierung würde folglich zu einer Optimierung der wohnortnahen Versorgung in Zehdenick beitragen.
- Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integriert anzusehen und verfügt über eine gute MIV-Anbindung, die ÖPNV-Anbindung ist als ortsüblich, aber eingeschränkt zu bewerten (s. Kapitel 3.1).
- Mit LIDL befindet sich der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber innerhalb des ZVB VZ Altstadt Zehdenick in rd. 700 m Entfernung zum Vorhabenstandort
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Zehdenick mit 0,45 m² VKF NuG/EW als leicht überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einzustufen. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist dies insbesondere auf das überdurchschnittliche Angebot im Discountbereich zurückzuführen (s. Kapitel 4.2). Es lässt sich somit ein ausgeprägter Wettbewerb innerhalb Zehdenicks im Bereich des Discountsegments im Vergleich zum Bundesdurchschnitt konstatieren, was insbesondere für die Umsatzprognose des Planvorhabens (ALDI Nord) von Relevanz ist. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,55 m² VKF NuG/EW)¹⁴. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere durch den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die überwiegend in Randlage des Untersuchungsraums befindlichen Angebotsstrukturen in Gransee, Templin, Liebenwalde und Löwenberger Land zurückzuführen, welchen eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht
- Die Zentralität im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell rd. 115 % und in Zehdenick rd. 94 %. Der

¹⁴ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

vergleichsweise hohe Zentralitätswert im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere auf die umfassenden Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraumes zurückzuführen (s. Kapitel 4.1), welche jeweils einen über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen. Die berechneten Kennwerte sind daher zu relativieren. In Zehdenick sind bei einer Zentralität von rd. 94 % aktuell leichte Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Dies ist insbesondere auf das negative Pendlersaldo Zehdenicks¹⁵ zurückzuführen, welches zu geringen Kaufkraftabflüssen aufgrund von Versorgungseinkäufen in der Nähe des Arbeitsplatzes führt. Durch eine Vorhabenrealisierung ist folglich nicht davon auszugehen, dass es zu einer relevanten Steigerung der Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Zehdenick kommen wird. Im Hinblick auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bedeutet dies, dass der Großteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen innerhalb Zehdenicks zum Tragen kommen wird, was entsprechend bei der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen ist.

- Der Untersuchungsraum weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 90 (IfH 2022) auf. Zehdenick weist ebenso eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 89 auf.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. Die Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum weisen hinsichtlich ihrer Verkaufsflächenausstattung überwiegend unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierungen auf, weshalb davon auszugehen, dass einige Märkte nicht mehr modern und marktgängig aufgestellt sind. Des Weiteren ist grundsätzlich eine discountorientierte Ausrichtung Angebots zu konstatieren.
- Im Hinblick auf die **möglichen Auswirkungen** ist relevant, dass lediglich ein strukturprägender Markt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet ist. Angesichts der deutlichen Konzentration des Angebots auf Standorte in den sonstigen Lagen ist davon auszugehen, dass sich ein Großteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf diese konzentrieren wird. Es ist anzunehmen, dass angesichts der Plankonzeption (REWE und ALDI Nord) vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen (systemgleichen) Lebensmittelsupermärkte und Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum ergeben werden (s. Kapitel 6.3).

¹⁵ Pendleratlas (2023): Eckzahlen Zehdenick 2021.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Der geplante Neubau der Lebensmittelmärkte wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
REWE				
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.183	1.553	+ 370
Drogeriewaren	10	148	194	+ 46
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	148	193	+ 45
REWE Gesamt	100	1.479	1.940	+ 461
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹⁶)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	20	40	+ 20
ALDI Nord				
Nahrungs- und Genussmittel	80	560	844	+ 284
Drogeriewaren	10	70	106	+ 36
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	70	105	+ 35
ALDI Nord Gesamt	100	700	1.055	+ 355
GESAMT*	-	2.199	3.035	+ 836
<i>Nahrungs- und Genussmittel gesamt*</i>	-	<i>1.763</i>	<i>2.437</i>	<i>+674</i>
<i>Drogeriewaren gesamt</i>	-	<i>218</i>	<i>300</i>	<i>+ 82</i>
<i>sonstige Sortimente gesamt</i>	-	<i>218</i>	<i>298</i>	<i>+ 80</i>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2023; * Änderung zur Summe rundungsbedingt möglich.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 3.035 m² (+ 836 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 2.437 m² projiziert (+ 674 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 300 m² erreicht (+ 82 m²). Die sonstigen Sortimente werden auf 298 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 80 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

¹⁶ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁷ des Betreibers **REWE** beträgt rd. 4.390 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.533 m².

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁸ des Betreibers **ALDI Nord** beträgt rd. 6.450 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 934 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität der Bestandsmärkte ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 90 bzw. rd. 89 (Zehdenick) vgl. IfH 2022).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist in Zehdenick bzw. im Untersuchungsraum mit rd. 0,45 m² bzw. rd. 0,55 m² VKF NuG/EW als (leicht) überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹⁹ einzustufen.
- Die Zentralität in Zehdenick ist mit rd. 94 % als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell nicht das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden. Dies ist insbesondere auch auf das negative Pendlersaldo zurückzuführen, da der Lebensmitteleinkauf häufig mit dem Arbeitsweg gekoppelt wird.
- Mit einem weiteren REWE-Lebensmittelmarkt im nördlichen Stadtgebiet sind allein zwei der vier strukturprägenden vollsortimentierten Anbieter im Untersuchungsraum in Zehdenick verortet, womit obgleich der discountlastigen Angebotsstruktur im Untersuchungsraum ein gewisser Wettbewerbsdruck im vollsortimentierten Bereich in Zehdenick gegeben ist.
- Neben dem ALDI Nord des Planvorhabens sind noch drei weitere Discounter innerhalb der Kernstadt Zehdenicks verortet, womit für den ALDI Nord von einem ausgeprägten Wettbewerb auszugehen ist.

¹⁷ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

¹⁸ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

¹⁹ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022.

- Während der REWE-Markt eine annähernd durchschnittliche Verkaufsfächenausstattung im Bestand im Vergleich zum Bundesdurchschnitt aufweist, ist der ALDI Nord hinsichtlich seiner Verkaufsfächendimensionierung als deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zu bezeichnen.

In Zehdenick ist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung und ein ausgeprägter Wettbewerb insbesondere im discountierten Bereich zu konstatieren. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes sowie angesichts des deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus ist ein Absinken der Flächenproduktivität der Bestandsmärkte im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität der jeweiligen Betreiber REWE und ALDI Nord anzunehmen. Angesichts des stärker ausgeprägten Wettbewerbs im Discountbereich ist für den ALDI Nord ein leicht stärkeres Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers als für den REWE-Markt zu rechnen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Standort weist angesichts seiner Lage an der Falkenthaler Chaussee eine sehr gute MIV-Anbindung auf.
- Der Standort weist eine ortstypische, aber eingeschränkte ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Standort befindet sich in integrierter Lage.
- Die Planvorhaben profitiert von Kopplungseffekten zwischen den beiden Bestandsmärkten REWE und ALDI Nord.

Eine gute MIV-Anbindung entspricht grundsätzlich den Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der vorhandenen Kopplungseffekte ist von einem gewissen Anstieg der Flächenproduktivität der Bestandsmärkte im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des jeweiligen Betreibers auszugehen.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Bestandsbetriebe REWE und ALDI Nord Flächenproduktivitäten erzielen, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt des jeweiligen Betreibers liegen. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.000 Euro/m² VKF pro Jahr für den **REWE** und mit 6.000 Euro/m² VKF für den **ALDI Nord** angenommen.

Für den Bäcker (Vorkassenbereich REWE) wird auf Basis von Auswertungen handelsspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** im Bestand angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterungen der Lebensmittelmärkte wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivitäten des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 836 m² (461 m² REWE, 20 m² Bäckerei, 355 m² ALDI Nord). Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernden Flächenproduktivitäten berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Im Zuge der Erweiterung der Märkte avisierten Verkaufsflächen liegen über den Durchschnittswerten der jeweiligen Betreiber, welche jeweils den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten zu Grunde liegen.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Erweiterungen u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen die Umsätze nicht.
- Mit den Erweiterungen werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterungen der Betriebe zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.

Das neu strukturierte Planvorhaben wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Angesichts der projektierten Verkaufsflächenerweiterung um insgesamt 836 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt leicht ab.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **REWE** nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.800 Euro/m² erreichen wird. I. S. d. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m² VKF angenommen.

Für den **ALDI Nord** ist nach der Erweiterung ebenfalls von einer im Vergleich zum Bestandsmarkt leicht gesunkenen Flächenproduktivität von rd. 5.800 Euro/m² VKF auszugehen. I. S. d. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von rd. 6.000 Euro/m² VKF angenommen.

Für den **Bäcker** wird im Zuge der mit der Erweiterung einhergehenden Attraktivitätssteigerung ein leicht gestiegener Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro prognostiziert.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz- differenz in Mio. Euro
	Flächen- produktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächen- produktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	
REWE					
Nahrungs- und Genussmittel	4.000	4,7	3.800 - 4.000	5,9 - 6,2	+ 1,2 - 1,5
Drogeriewaren		0,6		0,7 - 0,8	+ 0,1 - 0,2
sonstige Sortimente		0,6		0,7 - 0,8	+ 0,1 - 0,2
REWE Gesamt*		5,9		7,4 - 7,8	+ 1,5 - 1,8
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,4	+ 0,1
ALDI Nord					
Nahrungs- und Genussmittel	6.000	3,4	5.800 - 6.000	4,9 - 5,1	+ 1,5 - 1,7
Drogeriewaren		0,4		~ 0,6	~ 0,2
sonstige Sortimente		0,4		~ 0,6	~ 0,2
ALDI Nord Gesamt*		4,2		6,1 - 6,3	+ 1,9 - 2,1
GESAMT*	-	10,4	-	13,8 - 14,4	+ 3,4 - 4,0
Nahrungs- und Genussmittel gesamt*	-	8,4	-	11,1 - 11,6	+ 2,8 - 3,2
Drogeriewaren gesamt*	-	1,0	-	1,3 - 1,4	+ 0,3 - 0,4
Sonstige Sortimente gesamt*	-	1,0	-	1,3 - 1,4	+ 0,3 - 0,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein **perspektivischer Jahresumsatz von rd. 13,8 - 14,4 Mio. Euro** prognostiziert (+ rd. 3,4 - 4,0 Mio. Euro). Im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** wird ein **perspektivischer Jahresumsatz von rd. 11,1 - 11,6 Mio. Euro** prognostiziert (+ rd. 2,8 - 3,2 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten wird ein perspektivischer Jahresumsatz von jeweils rd. 1,3 - 1,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,3 - 0,4 Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Zehdenick 2007 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP HR 2019) ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN

Das **EHK Zehdenick 2007** definiert übergeordnete Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung. Diese stellen sich wie folgt dar:

„Die städtebauliche Planung der Stadt Zehdenick verfolgt die Leitlinie, die Stadt in ihrer gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Entwicklung zu stärken, eine bedarfsgerechte Versorgung der Wohnbevölkerung zu gewährleisten und die in der Altstadt gewachsene Versorgungsstruktur zu erhalten und auszubauen“(EHK Zehdenick 2007, S. 107).

Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festhalten:

- Das Planvorhaben dient mit einem Sortimentsanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente von rd. 90 Prozent der Nahversorgung und weist ein der Versorgungsfunktion Zehdenicks entsprechendes Einzugsgebiet auf.
- Das Planvorhaben dient somit der Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung Zehdenicks.

Des Weiteren werden hinsichtlich der Entwicklungsperspektiven des Vorhabenstandortes folgende konkretisierende Vorgaben und Empfehlungen getroffen:

„[...] Die Entwicklungsmöglichkeiten die an dem o. g. Standort [Falkenthaler Chaussee, a. d. V.] ermöglicht werden sollten, bewegen sich im Rahmen des Bestandsschutzes. Die Entwicklungsmöglichkeiten beinhalten einen Erweiterungsbedarf, der dem in diesem Standortbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe zugestanden werden sollte, damit diese ihre Attraktivität gegenüber Wettbewerbsveränderungen bewahren können, jedoch ohne einen Ausbau ihrer Marktposition vornehmen zu können. Um die Einzelhandelsstruktur des integrierten Versorgungszentrum der Altstadt dabei nicht zu gefährden, sollten diese Erweiterungsvorhaben jedoch innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nicht mehr als 20 % der derzeitigen Verkaufsfläche übertreffen und auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden.“(EHK Zehdenick 2007, S. 126).

Diesbezüglich ist hinsichtlich des Planvorhabens Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung der Bestandsbetriebe des Standorts Falkenthaler Chaussee.
- Das Planvorhaben weist mit einem Sortimentsanteil von rd. 90 % einen eindeutigen Schwerpunkt im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente auf.
- Angesichts der projektierten Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 836 m² auf 3.035 m² GVKF bzw. um rd. 38 % gegenüber der Gesamtverkaufsfläche der Ausgangssituation ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht von einer relevanten Erweiterung der Marktposition – insbesondere auch vor dem Hintergrund des erhöhten Wettbewerbsdrucks in Zehdenick – des Planvorhabens auszugehen. Aus fachgutachterlicher Sicht ist demnach lediglich von einer höheren Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebietes der Bestandsmärkte, nicht jedoch von einem Ausbau ihrer Marktposition auszugehen.
- Von dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB VZ Altstadt Zehdenick aus (s. Kapitel 6.2 und 6.3).
- Das Planvorhaben übersteigt mit einer Erweiterung um 38 % der GVKF den für die nächsten 10 Jahre definierten Erweiterungsspielraum für den Vorhabenstandort. Diesbezüglich ist jedoch festzuhalten, dass seit der Erstellung des EHK Zehdenick 2007 mittlerweile rd. 16 Jahre vergangen sind, in welcher sich die Markt- und Wettbewerbsstrukturen sowie die rechtlichen und normativen Grundlagen weitreichend verändert haben. Im Rahmen der Bauleitplanung am Vorhabenstandort soll folglich eine teilräumliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für ebendiesen Standort erfolgen. Des Weiteren kommt es zu keinem relevanten Ausbau der Marktposition der Bestandsmärkte durch die Vorhabenrealisierung.

Die **teilräumliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zehdenick** im Rahmen der Bauleitplanung hält grundsätzlich an dem bestehenden Zentren- und Standortmodell fest. Der Vorhabenstandort wird als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Hier sind nur Angebote für die qualifizierte Grund- und Nahversorgung zulässig. Weitere ergänzende, zentrenrelevante Betriebe hingegen werden zum Schutz des Altstadtzentrums als nicht zulässig erklärt. Das Planvorhaben erfüllt diese Anforderung und steht demnach mit dem Vorhaben im Einklang.

Das EHK Zehdenick 2007 ist aufgrund des erheblichen zeitlichen Versatzes und der zwischenzeitlich deutlich veränderten Rahmenbedingungen und Rechtslage als überholt zu bewerten. Aufgrund dessen wird zusammen mit dem B-Plan-Aufstellungsverfahren das Zentrenkonzept fortgeschrieben. Gegenstand der Fortschreibung ist die Bestätigung des Standortes als Nahversorgungslage. Diese soll modernisiert und langfristig gesichert werden. Im Zuge dessen werden auch städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenerweiterungen der Nahversorgungsangebote gebilligt. Das Planvorhaben ist als konform zu einer städtebaulich verträglichen Entwicklung zu bewerten.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2027.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Zehdenick	ZVB VZ Altstadt	8,4	0,8	10
	sonstige Lagen*	13,8	1,5	11
Gransee	ZVB VZ historischer Stadtkern	1,5	**	**
	sonstige Lagen	10,8	0,2	2
Liebenwalde	ZVB Ortszentrum Liebenwalde	< 1,0	**	**
	sonstige Lagen	11,2	0,1	1
Löwenberger Land	sonstige Lagen	8,3	0,1	1
Templin	ZVB VZ Altstadt	3,0	**	**
	sonstige Lagen	28,3	0,2	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,3		
GESAMT*** (Worst Case)		85,4	3,2	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; VKF auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensummen rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,2 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

6.3.1 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Stadt Zehdenick

Auswirkungen auf den ZVB VZ Altstadt Zehdenick

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,8 Mio. Euro bzw. max. 10 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB VZ Altstadt Zehdenick induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter LIDL als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 0,8 km eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Lebensmittelmarkt ist am Markt etabliert und profitiert von einer hohen Mantelbevölkerung. Demnach verfügt der Markt über ein nennenswertes Nachfragepotenzial in der direkten Umgebung.
- Angesichts der Lage im ZVB bestehen Kopplungseffekte den weiteren Angebotsstrukturen im direkten Umfeld.
- Der Markt weist eine gute Anbindung an den MIV (insb. Bahnhofstraße) und ÖPNV (Haltestelle „Berliner Tor“) auf und ist demnach für seine Mantelbevölkerung gut erreichbar.
- Aufgrund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches besteht für den Betrieb grundsätzlich die Möglichkeit, sich im veränderten Wettbewerbsumfeld neu zu positionieren (z. B. durch Modernisierung und durch Verkaufsflächenerweiterung).

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem angedachten LIDL-Markt stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB VZ Altstadt Zehdenick** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Zehdenick

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,3 Mio. Euro bzw. max. 11 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Zehdenick aus.

- Diese tangieren v. a. die beiden Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount und Netto (Stavenhagen).
- Nachrangig sind zudem Umsatzumverteilungen für systemgleichen REWE-Markt sowie den Getränkemarkt zu erwarten.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht gänzlich auszuschließen:

- Der **Netto (Stavenhagen)** ist bereits am Markt etabliert, verfügt über Kopplungseffekte mit dem benachbarten Getränkemarkt und profitiert von seiner gut integrierten Lage im Wohngebiet und einer entsprechend hohen Mantelbevölkerung. Angesichts der prozentual wie monetär als hoch einzustufenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen lassen sich vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung des Netto (Stavenhagen) aus fachgutachterlicher Sicht jedoch nicht gänzlich ausschließen. Im Falle einer Marktaufgabe könnte eine

weitestgehend flächendeckende Nahversorgung weiterhin durch den in der Nähe verorteten LIDL im ZVB VZ Altstadt Zehdenick sowie die Betriebe des Planvorhabens gewährleistet werden. Relevante städtebauliche Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wären in diesem Fall somit nicht zu erwarten.

- Der **NETTO Marken-Discount** weist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit an der Philipp-Müller-Straße mit einer guten Sichtbarkeit auf. Demnach ist von einer gewissen Grundfrequentierung des Standorts auszugehen. Gemeinsam mit dem nördlich gelegenen REWE-Markt stellt der NETTO Marken-Discount die Nahversorgung in der nördlichen Kernstadt Zehdenicks im Discountsegment sicher. Angesichts seiner städtebaulich integrierten Lage verfügt der Markt über eine nennenswerte Mantelbevölkerung. Dennoch sind vor dem Hintergrund der prozentual wie monetär als hoch einzustufenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen vorhabenbedingte Marktveränderungen nicht auszuschließen. Allerdings ist wäre auch hier im Rahmen einer Marktschließung die flächendeckende Nahversorgung durch die bestehenden Nahversorgungstrukturen weiterhin gewährleistet, weshalb keine negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung zu erwarten wären.
- Der zum **REWE-Markt** des Planvorhabens betreibergleiche REWE an der Grünstraße in der nördlichen Kernstadt ist bereits am Markt etabliert, weist einen modernen und den aktuellen Anforderungen des Betreibers entsprechenden Marktauftritt auf und profitiert von Kopplungseffekten mit den benachbarten Fachmärkten (u. a. Rossmann-Drogeriefachmarkt, Baumarkt). Angesichts dieser Standortvorteile weist der REWE an der Grünstraße nach einer Vorhabenrealisierung auch perspektivisch eine höhere Strahlkraft als die Märkte des Planvorhabens auf, womit die als noch moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen zu relativieren sind.
- Bei dem **Getränkemarkt** handelt es sich um ein zum Planvorhaben differenter Betriebstypen, der folglich nicht im direkten Wettbewerb zum Planvorhaben steht. Der Getränkemarkt bildet gemeinsam mit den NETTO (Stavenhagen) einen Kopplungsstandort in städtebaulich sehr gut integrierter Lage, weshalb von einem hinreichenden Nachfragepotenzial ausgegangen werden kann.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Zehdenick** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

6.3.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Umlandkommunen

Stadt Gransee

Auswirkungen auf den ZVB VZ Historischer Stadtkern

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen auf den ZVB VZ Historischer Stadtkern Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB VZ Historischer Stadtkern** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen Gransee

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Gransee aus.

- Diese tangieren insbesondere den betreibergleichen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord sowie den Penny-Markt.
- Nachgeordnet ist zudem der NETTO Marken-Discount von geringfügigen Umsatzumverteilungen betroffen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Angesichts der räumlichen Distanz zum Planvorhaben von mind. 12 km und der ländlichen Siedlungsstruktur ist keine wesentliche Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche mit dem des Planvorhabens zu erwarten. Die Lebensmittelmärkte dienen im Wesentlichen der Versorgung der Stadt Gransee.
- Die Umsatzumverteilungen sind monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Gransee** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Stadt Liebenwalde

Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Liebenwalde

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortszentrum Liebenwalde** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen Liebenwalde

Durch das Planvorhaben werden auf die Bestandsstrukturen in Liebenwalde Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % induziert. Angesichts der monetär sowie prozentual als sehr gering zu beurteilenden Umsatzumverteilungen sowie der eingeschränkten Einzugsbereichsüberschneidungen infolge der räumlichen Distanz zu den jeweiligen Wettbewerberbern sind negative Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Liebenwalde** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Gemeinde Löwenberger Land

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen Löwenberger Land

Durch das Planvorhaben werden auf die Bestandsstrukturen in der Gemeinde Löwenberger Land Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % induziert. Angesichts der monetär sowie prozentual als sehr gering zu beurteilenden Umsatzumverteilungen sowie der eingeschränkten Einzugsbereichsüberschneidungen infolge der räumlichen Distanz zu den jeweiligen Wettbewerbern sind negative Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in der Gemeinde Löwenberger Land** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Templin

Auswirkungen auf den ZVB Altstadt Templin

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Altstadt Templin** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen Templin

Mit der Planvorhabenrealisierung sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 1 % verbunden.

- Diese tangieren nahezu gleichermaßen die hier verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte.
- Einzelbetrieblich ergeben sich jedoch monetär sowie prozentual sehr geringe Umsatzumverteilungen, weshalb vorhabenbedingte Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den die **sonstigen Lagen Templin** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.3.3 Fazit städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP HR 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP HR 2019) dargestellt.

Im Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg finden sich folgende Ziele und Grundsätze, die in Bezug auf die geplanten Vorhaben von Bedeutung sind:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte:

- *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“*

Bzgl. Ziel 2.6 ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt Zehdenick. Die Stadt Zehdenick ist gemäß als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Nachbarstadt Gransee eingestuft.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu Z 2.6 des LEP HR 2019 einzustufen.

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren:

- *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).“*

Bzgl. Ziel 2.7 ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.2 und 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der verbrauchernahen Versorgung ausgelöst.

Das Planvorhaben ist kongruent zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 des LEP HR 2019.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung:

- *Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*
- *[...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen*

gen wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher- nahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen großflä- chige Einzelhandelsvorhaben ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehen- den Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, ins- besondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beein- trächtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Ver- schlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.“

Bzgl. Grundsatz 2.8 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist, wie in Kapitel 4.1 dargestellt, ein Einzugsgebiet auf, welches nicht über die Kommunalgrenze Zehdenicks hinausreicht. Als Mittelzentrum in Funktionsteilung verfügt Zehdenick über eine Versorgungs- funktion, welche über die Kommunalgrenze hinausreicht. Das Plan- vorhaben entspricht demnach der zentralörtlichen Funktion Zehdenicks.
- Ferner konnten im Rahmen der städtebaulichen Einordnung der zu erwar- tenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung in- nerhalb des Untersuchungsraumes ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.1 und 6.3).

Das Planvorhaben ist kongruent zu Grundsatz 2.8 des LEP HR 2019.

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung:

- *„Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortiments- spezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*
- *[...] Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt.“*

Bzgl. Grundsatz 2.11 ist festzuhalten:

- Als Verflechtungsbereich bzw. Bezugsraum für die Nahversorgungsfunk- tion ist für die Stadt Zehdenick das eigene Gemeindegebiet festzulegen²⁰.
- In diesem Bezugsraum (Stadt Zehdenick) leben insgesamt 13.222 Einwoh- ner²¹, die über eine Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genuss- mittel von rd. 34,8 Mio. Euro²² verfügen (s. Kapitel 4.3).

²⁰ Gem. Erläuterung zu Z 2.7 ist „von einer verbrauchernahen Versorgung Nahversorgung auszugehen, wenn Ein- zelhandelseinrichtungen der Nahversorgung auf die Nahversorgung der jeweiligen Standortgemeinde bezogen sind“. Da es sich hierbei um ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben handelt, wird davon ausgegangen, dass der Verflechtungsbereich für die Nahversorgung des Mittelzentrums Zehdenick sich auf die Kommune Zehde- nick beschränkt.

²¹ Quelle: Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stichtag 31.12.2021)

²² Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg (31.12.2021) und IfH 2022

- Für das Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von 11,1 Mio. Euro (Moderate Case) prognostiziert (vgl. Kapitel 5.3). Aus der Kaufkraft in Zehdenick (= Bezugsraum) und dem Vorhabenumsatz ergibt sich demnach eine Kaufkraftbindungsquote von max. 32 %.
- Mit einer Kaufkraftbindung von max. 32 % übersteigt der prognostizierte Umsatz des Planvorhabens den im Grundsatz 2.11 LEP HR 2019 definierten Schwellenwert von 25 %.
- Wie in Kapitel 6.3 dargelegt, resultieren aus dem Vorhaben weder negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentrale Versorgungsbereichen noch auf Nahversorgungsstrukturen. Dies betrifft sowohl die Strukturen innerhalb als auch außerhalb Zehdenicks. Die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen der benachbarten Zentralen Orte wird damit durch das Planvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Angesichts des Einzugsgebietes (s. Kapitel 4.1) wird ersichtlich, dass das Planvorhaben eine Versorgungsfunktion einnimmt, die sich im Wesentlichen auf das eigene, südwestliche Stadtgebiet erstreckt. In räumlicher Hinsicht beschränkt sich das Vorhaben hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion auf die Standortkommune Zehdenick.

Bei dem Bewertungsparameter Kaufkraftbindung handelt es sich um einen Grundsatz (2.11) des LEP HR 2019. Dieser kann auf Grundlage der voranstehenden Ausführungen wie folgt entsprechend bewertet werden: aus fachgutachterlicher Sicht ist trotz der Überschreitung der im Grundsatz 2.11 des LEP HR 2019 definierten Schwelle der Kaufkraftbindung nicht von einer Beeinträchtigung und Beschränkung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte außerhalb der Stadt Zehdenick auszugehen. Das Planvorhaben ist weitestgehend auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung im Stadtgebiet ausgerichtet, durch das Planvorhaben resultieren keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentrale Versorgungsbereichen noch auf Nahversorgungsstrukturen in Nachbarkommunen. Das Planvorhaben steht demnach der Intention von Grundsatz 2.11 des LEP HR 2019 nicht entgegen.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

- *„(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).“*
- *„(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortiment 10 Prozent nicht über-*

schreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.“

Bzgl. Ziel 2.13 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben als großflächige Einzelhandelseinrichtung bietet fast ausschließlich Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 (insb. Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerieartikel) an. Folglich ist das Planvorhaben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Das Planvorhaben entspricht dem Ziel 2.13 des LEP HR 2019.

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

- *„Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).“*

Bzgl. Ziel 2.14 ist festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung respektive Modernisierung einer bereits bestehenden Einzelhandelsagglomeration. Die beiden bestehenden Nahversorgungsbetriebe bieten einen attraktiven Betriebstypenmix und tragen wesentlich zur Leistungsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen in Zehdenick bei. Der Standort an der Falkenthaler Chaussee ist nicht als ungeplante Agglomeration im Sinne des Ziels 2.14 zu werten. Es handelt es sich um einen von der Stadt geplanten Nahversorgungsstandort. Dieser entstand auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3/1992 der Stadt Zehdenick. Auch die Erweiterung der Angebote Anfang der 2000er wurden planungsrechtlich von der Stadt begleitet. Im ersten Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 wurde der Standort bereits als Nebenzentrum ausgewiesen.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.2 und 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der verbrauchernahen Versorgung ausgelöst.

Das Ziel 2.14 des LEP HR 2019 wird somit aus fachgutachterlicher Sicht erfüllt.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des LEP HR 2019 und steht der Intention des Grundsatzes 2.11 des LEP HR 2019 nicht entgegen.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Zehdenick ist die Erweiterung des Verbundstandortes mit den beiden Bestandsmärkten REWE und ALDI Nord an der Falkenthaler Chaussee 57 geplant. Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Erweiterung REWE-Markt (Abriss/Neubau) von 1.499 m² auf 1.980 m² VKF (jeweils inkl. VKF-Bäckerei mit rd. 40 m², zzgl. Café-Bereich), insgesamt: + 481 m² VKF;
- Erweiterung ALDI Nord (Abriss/Neubau) von 700 m² auf 1.055 m² VKF (+ 355 m² VKF).

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das EHK Zehdenick 2007 ist aufgrund des erheblichen zeitlichen Versatzes und der zwischenzeitlich deutlich veränderten Rahmenbedingungen und Rechtslage als überholt zu bewerten. Aufgrund dessen wird zusammen mit dem B-Plan-Aufstellungsverfahren das Zentrenkonzept fortgeschrieben. Das Planvorhaben ist als konform zu einer städtebaulich verträglichen Entwicklung zu bewerten (s. Kapitel 6.1).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten sind ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen (s. Kapitel 6.4)

- **Konzentrationsgebot (Z 2.6):** Zehdenick ist gemäß LEP HR 2019 als Mittelzentrum in Funktionsteilung ausgewiesen. Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu Ziel 2.6 LEP HR 2019.
- **Beeinträchtungsverbot (Z 2.7):** Durch das Prüfobjekt werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum ausgelöst. Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu Ziel 2.7 LEP HR 2019.
- **Angemessene Dimensionierung (G 2.8):** Das Planvorhaben ist im Hinblick auf Grundsatz 2.8 als angemessen dimensioniert einzustufen. Es entspricht der zentralörtlichen Funktion Zehdenicks. Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu Grundsatz 2.8 LEP HR 2019.
- **Strukturverträgliche Kaufkraftbindung (G 2.11):** Das Planvorhaben bindet perspektivisch max. 32 % der im einschlägigen Bezugsraum.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist trotz der Überschreitung der im LEP definierten Schwelle der Kaufkraftabschöpfung nicht von einer Beeinträchtigung und Beschränkung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte außerhalb der Stadt Zehdenick auszugehen, da das Planvorhaben weitestgehend auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung im Stadtgebiet ausgerichtet ist und durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

- **Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte (Z 2.13):** Das Planvorhaben verfügt im Wesentlichen über Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und ist demnach auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.
Das Planvorhaben ist demnach kongruent zum Ziel 2.13 LEP HR 2019.
- **2.14 Einzelhandelsagglomerationen (2.14):** Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung respektive Modernisierung einer bereits bestehenden Einzelhandelsagglomeration, welche als solche wesentlich zur Leistungsfähigkeit der Nahversorgung in Zehdenick beiträgt und in konzeptioneller und planerischer Hinsicht grundsätzlich gewollt ist. Darüber hinaus ergeben sich durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen der zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung.
Das Planvorhaben ist demnach kongruent zum Ziel 2.14 LEP HR 2019.

Das Planvorhaben ist als konform zu einer städtebaulich verträglichen Entwicklung zu bewerten.

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP HR 2019 und steht der Intention des Grundsatzes 2.11 des LEP HR 2019 nicht entgegen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	13



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2027).....	8
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik).....	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	16
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Versorgungszentrum Altstadt (Zehdenick)	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Versorgungszentrum Historischer Stadtkern (Gransee)	19
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Ortszentrum Liebenwalde	20
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Templin (Gransee)	21
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	25
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	29
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	33

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2022): EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln.

Hahn Gruppe (2023): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

SONSTIGE QUELLEN

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022): Statistischer Bericht. Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2021. Potsdam.

Cima (2021): Strategiepapier zu Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Liebenwalde. Berlin.

GMA (2007): Einzelhandelskonzept für die Stadt Gransee, Köln.

GMA (2007): Einzelhandelskonzept für die Stadt Templin, Köln.

GMA (2007): Einzelhandelskonzept für die Stadt Zehdenick, Köln.

Pendleratlas (2023): Eckzahlen Zehdenick 2021.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	OZ	Ortszentrum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
L	Landesstraße	v. H.	von Hundert
m	Meter	VKF	Verkaufsfläche
m ²	Quadratmeter	VZ	Versorgungszentrum
max.	maximal	ZVB	zentraler
Mio.	Millionen		Versorgungsbereich
		z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43