



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Borkheide, Friedrich-Engels- Straße

AUFTRAGGEBER: Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG
Am Fiebig 15 in 01561 Thendorf

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat
Subani Gesang M. Sc. Geographie

Dresden, den 23.02.2024

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0351 / 216 72 73
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Landes- und Regionalplanung	6
4. Regionalplan und Einzelhandelserlass	7
5. Marktentwicklung und Definitionen im Lebensmitteleinzelhandel	8
6. Einordnung der Projektplanung	10
II. Konzentrationsgebot	12
1. Makrostandort Borkheide	12
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	14
III. Integrationsgebot	15
1. Mikrostandort „Friedrich-Engels-Straße“	15
2. Bewertung des Integrationsgebotes	18
IV. Kongruenzgebot	19
1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	20
3. Umsatzprognose für den erweiterten Netto-Markt	23
4. Bewertung des Kongruenzgebotes	24
V. Beeinträchtigerungsverbot	25
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation	25
2. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	25
3. Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum	26
4. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	27
4.1 Methodik	27
4.2 Umsatzumverteilungen	27
4.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	29
4.4 Bewertung des Beeinträchtigerungsverbot	30
VI. Zusammenfassung	31

I. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung

Im Dezember 2023 erteilte die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Borkheide am Standort Friedrich-Engels-Straße 55. Der bestehende Markt soll von derzeit ca. 799 m² auf ca. 1.050 m² Verkaufsfläche (= VK) erweitert werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird derzeit erarbeitet.

Mit der Erweiterung des Netto-Marktes auf ca. 1.050 m² VK wird die Grenze zur Großflächigkeit (> 800 m² VK) überschritten. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP 2019) sowie die Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes für die Region Havelland-Fläming (2021). Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Borkheide sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Friedrich-Engels-Straße“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes für den erweiterten Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung des Vorhabens gemäß den Vorgaben der Raumordnung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Januar 2024 eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus amtlichen Statistiken und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung¹ aus:

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

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

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

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

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

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

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

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

3. Landes- und Regionalplanung

Mit Beschluss der Landesregierungen im April 2019 ist die Rechtsverordnung für den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) am 01. Juli 2019 in Kraft getreten. Damit wird der bisherige LEP B-B 2009 abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR führt zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den Ziffern 2.6 bis 2.14 folgendes aus:

„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).

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).

G 2.8 **Angemessene Dimensionierung**

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Z 2.9/10 [...]

G 2.11 **Strukturverträgliche Kaufkraftbindung**

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.12 **Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte**

Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche

nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Z 2.13 *Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Zentraler Orte [...]*

Z 2.14 *Einzelhandelsagglomeration³*

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).“

Für die Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen i. S. § 11. Abs. 1 BauNVO, die überwiegend der Nahversorgung dienen, wird **außerhalb Zentraler Orte eine Verkaufsflächengröße von 1.500 m² als zulässig** genannt (Z 2.12 (1)).

Weiterhin gibt der LEP HR eine **Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente** vor, die sich an den Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes orientiert.

4. Regionalplan und Einzelhandelserlass

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist am 02.05.2019 als unwirksam erklärt worden. Grund waren Rechtsmängel bzw. Formfehler sowie die Festlegungen zu Eignungsgebieten für die Windenergiegewinnung. Nunmehr wurde am 27.06.2019 die **Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** durch die Regionalversammlung beschlossen. Der Entwurf wurde am 18. November 2021 durch die Regionalversammlung gebilligt und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPLG beschlossen. Darin sind keine gesonderten Regelungen zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe enthalten.

Der **Einzelhandelserlass** (Runderlass vom 17.06.2014) des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg weist darauf hin, dass die jeweils geltenden Raumordnungspläne maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen sind. Des Weiteren führt er aus:

„Die raumordnerische Steuerung bezieht sich auf Bauleitplanungen zur Errichtung oder zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einschließlich der Erweiterung kleinerer Betriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von

³ Der Projektstandort von Netto ist als Solitärprojekt einzustufen. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben liegt nicht vor.

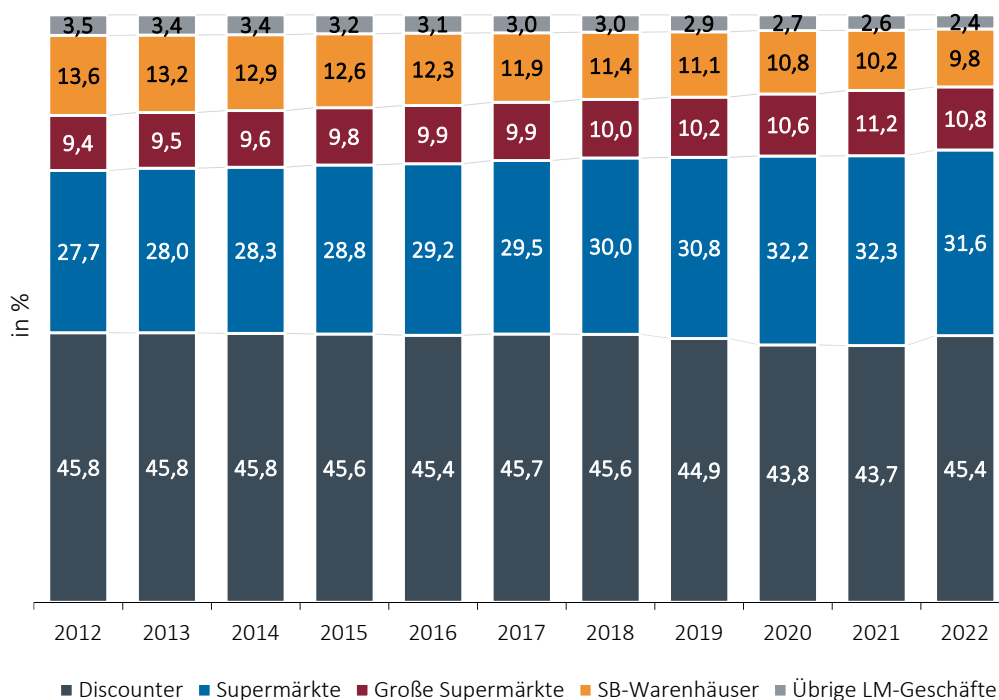
Bauleitplänen sind die in den Raumordnungsplänen (zurzeit Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungspläne) in der jeweils geltenden Fassung festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Hinweise für die Anwendung sind den jeweiligen Begründungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu entnehmen.“

5. Marktentwicklung und Definitionen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern ist seit 2019 leicht zurückgegangen, wobei seit 2022 wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022



Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2024

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁴

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁵ anbietet.

Convenience Store

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellen-shops.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁶ führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 14.900 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Lebensmittelvollsortimenter sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung im Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einem niedrigeren Umsatzanteil des Nonfoods ausdrückt (max. 15 %).

⁴ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 826 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.310 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	3.592	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	14.876	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2023.

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer **Flächenausweitung** der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind **neue Anforderungen** an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik und eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine sukzessive Ausweitung der Sortimente mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preisbereichen (Marken und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (normal, Familien-, Singlegrößen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Speziallebensmittel).

6. Einordnung der Projektplanung

Bei dem zu untersuchenden **Netto-Markt in Borkheide** handelt es sich um einen **Lebensmitteldiscounter**. Die **Sortimente** des Netto-Marktes sind wie folgt zu bewerten:

- Das **Hauptsortiment** (Lebensmittel, Getränke) ist als Sortiment des täglichen kurzfristigen Bedarfs als nahversorgungsrelevant zu bewerten. Üblicherweise sind rd. 85 % der Verkaufsflächen in Netto-Märkten mit Nahrungs- und Genussmitteln belegt; hierzu zählen auch gelegentliche Aktionswaren mit Lebensmitteln und Getränken.
- Die Artikel der Kategorie **Nonfood I** (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Putzmittel) sind ebenfalls zum größten Teil als nahversorgungsrelevant eingestuft. Diese gehören also gleichfalls zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung. In Netto-Märkten belegen Drogeriewaren etwa 5 – 10 % der Verkaufsflächen.

- Der übrige Teil des Nonfood I-Bereichs (Tiernahrung) sowie die **Nonfood II**-Sortimente (bei Netto vorwiegend Zeitschriften, Blumen, Schreib- und Haushaltswaren) belegen bei Netto-Märkten nur einen geringen Teil der Verkaufsflächen (ca. 5 – 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Aktionswaren mit Nonfood nehmen bei Netto einen deutlich geringeren Umfang ein als bei anderen Lebensmitteldiscountern. Insgesamt handelt es sich bei Netto bei diesen Nonfood II-Angeboten um ein dem Hauptsortiment deutlich untergeordnetes Randsortiment.

Festzuhalten ist also, dass im zu prüfenden Netto-Markt deutlich **mehr als 90 % der Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** belegt sein werden. Das heißt, dass der Markt schon aufgrund seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Grundversorgung ist.

Im Folgenden werden die einzelnen Ge- und Verbote zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, bezogen auf das Erweiterungsvorhaben der Netto-Filiale in Borkheide, unter landesplanerischen Gesichtspunkten einzeln dargelegt:

- /// Konzentrationsgebot (Kapitel II)
- /// Integrationsgebot (Kapitel III)
- /// Kongruenzgebot (Kapitel IV)
- /// Beeinträchtigungsverbot (Kapitel V)

II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Borkheide unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

1. Makrostandort Borkheide

Die **Gemeinde Borkheide** befindet sich in zentraler Lage des Bundeslandes Brandenburg, südwestlich von Berlin und gehört dem Landkreis Potsdam-Mittelmark an. Borkheide weist derzeit keinen zentralörtlichen Status auf, sodass die Gemeinde zunächst Versorgungsfunktionen im Wesentlichen für die eigene Wohnbevölkerung übernimmt. Als nächstliegende Mittelzentren sind Beelitz (rd. 10 km östlich) und Bad Belzig (rd. 25 km südwestlich) zu nennen. Das Oberzentrum Potsdam befindet sich in etwa 40 km Entfernung nordöstlich von Borkheide (vgl. Karte 1).

Die **Siedlungsstruktur** der Gemeinde ist mit dem Kernort, der sich entlang der Friedrich-Engels-Straße in Nord-Süd-Ausrichtung erstreckt, als kompakt zu bezeichnen. Abseits der Siedlungsbereiche dominieren große Waldgebiete und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In Borkheide leben aktuell **rd. 2.315 Einwohner**⁷. Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief seit dem Zensus 2011 positiv, sodass die Bevölkerungszahl zwischen 2011 und heute um ca. 464 Einwohner zugenommen hat (ca. + 25 %).⁸

Die **Verkehrsanbindung** von Borkheide für den Individualverkehr kann als gut eingestuft werden. So ist die Gemeinde über die Kreisstraße K 6917 an die umliegenden Kommunen angebunden. Im Norden führt sie nach Bokwalde und im Süden nach Alt Bork. Die überregionale Erreichbarkeit der Gemeinde Borkheide wird durch die Bundesstraße B 246 (Beelitz – Borkheide – Brück) und durch die nahegelegene Bundesautobahn 9 (Berlin – München), die über die Anschlussstelle Beelitz zu erreichen ist, gewährleistet. Mit dem **ÖPNV** ist Borkheide durch Regionalbuslinien des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg angebunden, die sowohl die innerörtliche Erschließung als auch die Anbindung der umliegenden Orte (u. a. Beelitz, Brück, Treuenbrietzen) sicherstellen.

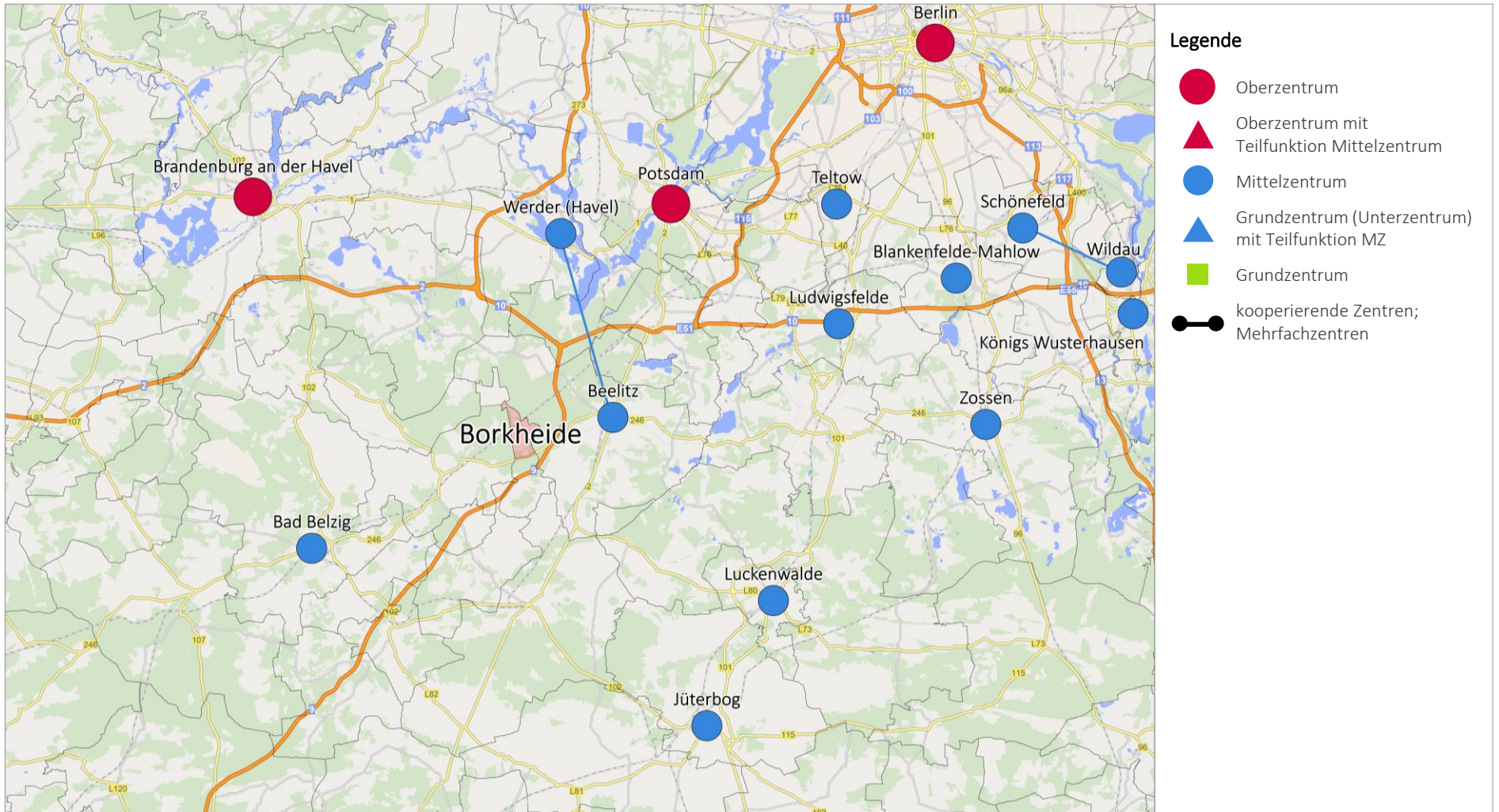
Die **Einzelhandelsstruktur** von Borkheide wird nur durch wenige Anbieter mit Schwerpunkt im Bereich der Nahversorgung geprägt. Hier ist v. a. auf die Lebensmittelmärkte Netto (Projektstandort) und den nah und gut – Markt an der Friedrich-Engels-Straße zu verweisen. Die beiden Märkte stellen aktuell die einzigen substanziellen Nahversorgungsmöglichkeiten in Borkheide bzw. auch für die umliegenden Gemeinden dar. Darüber hinaus gibt es noch wenige kleinteilige Anbieter (u. a. drei Bäckereien⁹), welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen.

⁷ Quelle: Homepage der Stadt Burg, Stand 31.12.2023.

⁸ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2011: 1.851 Einwohner

⁹ Eine Bäckerei (im nah und gut) war während der Standortbegehung im Januar 2024 geschlossen.

Karte 1: Lage der Stadt Burg und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Borkheide dem sog. Konzentrationsgebot des LEP HR entspricht. Demnach ist gem. Ziel Z 2.12 die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Ziel Z 2.6 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Die vorhabenbezogene Verkaufsfläche darf zunächst 1.500 m² VK nicht überschreiten und 75 % der Verkaufsfläche muss auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen (vgl. Kapitel I.2.2).

- /// Der **Projektstandort Borkheide** ist in diesem Zusammenhang nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Da die geplante Verkaufsfläche mit ca. 1.050 m² aber deutlich weniger als 1.500 m² beträgt und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mehr als 75 % ausmacht (vgl. Kapitel I. 6), ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig.
- /// Das Vorhaben dient überwiegend der Grund- und Nahversorgung der Gemeinde Borkheide (vgl. Kongruenzgebot, Kapitel IV.4).
- /// Ferner ist der Netto-Standort Bestandteil des faktisches zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Borkheide (vgl. Kapitel III.2).

Insgesamt wird das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR erfüllt.

III. Integrationsgebot

Für die **Prüfung des Integrationsgebotes** ist eine detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, städtebauliches Gefüge, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

1. Mikrostandort „Friedrich-Engels-Straße“

Der **Projektstandort** des zur Erweiterung geplanten Netto-Marktes befindet sich zentral gelegen in der Gemeinde Borkheide an der Friedrich-Engels-Straße. Der Kundenparkplatz ist dem Netto-Markt westlich vorgelagert. Die Zufahrt zum Projektareal erfolgt über die Friedrich-Engels-Straße (vgl. Karte 2).

Das **Standortumfeld** wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Diese ist im Westen und im Norden i. F. von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Westlich, gegenüber dem Netto-Markt, befindet sich zudem eine Sparkasse und eine Versicherungsagentur. Im Osten und Süden grenzt an das Projektareal direkt ein Waldstück an. Im weiteren Standortumfeld ist neben Wohnbebauung im Norden ein nah- und gut-Markt, einschließlich einer Postfiliale, einer Bäckerei und einer Metzgereitheke, sowie ein Waldbad, eine Feuerwehr, das Gemeindehaus¹⁰ und eine Grundschule ansässig.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes aus den umliegenden Wohnquartieren ist durch beidseitig straßenbegleitende Gehwege entlang der Friedrich-Engels-Straße sowie der umliegenden Wohngebietsstraßen gewährleistet. In einem Umkreis von ca. 800 m um den Projektstandort leben aktuell ca. 1.135 Einwohner. Die Erreichbarkeit des Planstandortes für den **Individualverkehr** wird primär über die Friedrich-Engels-Straße hergestellt. Als Kreisstraße (K 6917) stellt sie eine wichtige Verbindungsachse sowohl innerhalb des Gemeindegebietes sowie zu den Umlandgemeinden dar. Sie führt im Norden zur Nachbargemeinde Borkwalde und im Süden zur Nachbargemeinde Alt Bork. Die **ÖPNV-Erreichbarkeit** wird über die Haltestelle „Schule“ in ca. 250 m fußläufiger Entfernung hergestellt. Hier verkehren die Buslinien 541, 545 und 647 des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg, die sowohl die innerörtliche Erschließung als auch die Anbindung der umliegenden Orte (u. a. Beelitz, Brück, Treuenbrietzen) sicherstellen.

Aus versorgungsstruktureller Sicht können die **wesentlichen Eigenschaften** des Standortes wie folgt zusammengefasst werden:

- + zentrale Lage in der Gemeinde Borkheide innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches
- + Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete und Grundversorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde
- + Nachbarschaft zu mehreren Wohnquartieren
- + Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohnquartieren gewährleistet
- + Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Distanz vorhanden

¹⁰ vorübergehend geschlossen

- + verkehrsgünstige Lage an der Friedrich-Engels-Straße (K 6917)
- + günstige Grundstückseigenschaften vorhanden (ausreichende Größe, Exposition)

Negative Standortfaktoren

- geringe Taktung im ÖPNV

Insgesamt ist der Planstandort aufgrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge sowie der umgebenden Wohnbebauung als siedlungsintegriert zu bewerten. Zudem ist die Lage innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches zu konstatieren.



Netto-Markt, Friedrich-Engels-Straße



Zufahrt Netto-Markt, Friedrich-Engels-Straße



Wohnbebauung und Sparkasse / Versicherungs-agentur (westlich angrenzend)



Bushaltestelle „Schule“

GMA-Aufnahmen 2024

Karte 2: Mikrostandort „Friedrich-Engels-Straße“ und Umfeldnutzungen



Quelle: Microsoft® Bing™ Maps; GMA-Bearbeitung 2024

2. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot des LEP HR (Z 2.12) sieht für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor und dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Die Gemeinde Borkheide verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept. Daher ist die tatsächliche Situation vor Ort entscheidend dafür, ob ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorliegt.

Der Projektstandort an der Friedrich-Engels-Straße ist dahingehend als **städtebaulich integrierte Versorgungslage** zu charakterisieren. Er liegt zentral im Siedlungsbereich des Ortes und ist von Wohnbebauung umgeben (vgl. Karte 2). Zudem ist der Standort zu Fuß, per ÖPNV und Pkw gut zu erreichen. Zusammen mit dem einzigen weiteren strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb *nah und gut*, der über eine Fleischerei-Theke, eine Bäckerei-Filiale¹¹ und eine Poststation verfügt, stellt der Netto-Markt die Grundversorgung in Borkheide bzw. die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete sicher. Neben diesen wesentlichen Einzelhandelsstrukturen sind noch ergänzende Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Bäckerei, Fleischerei) sowie ergänzende Angebote (Fahrschule, Sparkasse, Versicherungsagentur) vorhanden. Eine Bildungseinrichtung mit überörtlicher Ausstrahlung i. F. einer Grundschule und das Gemeindehaus ist ebenfalls in diesem Bereich angesiedelt, sodass der Bereich insgesamt eine funktionale Ortsmitte bildet.

Aus gutachterlicher Sicht stellt der Standortbereich um die beiden Lebensmittelmärkte das faktische Versorgungszentrum der Gemeinde dar. Die siedlungsräumlich integrierte Lage, die Funktionsbündelung und die Versorgungsbedeutung sprechen unter Berücksichtigung der sehr ländlich geprägten Strukturen dafür, dass hier der faktische zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde zu sehen ist.

Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird nach fachlicher Einschätzung eingehalten.

¹¹ Zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar 2024 vorübergehend geschlossen.

IV. Kongruenzgebot

Für die **Prüfung des Kongruenzgebotes** sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter in Borkheide kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Projektstandort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen (vgl. Karte 3).

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Borkheide und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Filialnetz der Fa. Netto
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für das Netto-Planvorhaben am Standort Friedrich-Engels-Straße folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

Tabelle 2: Einzugsgebiet für den erweiterten Netto-Markt in Borkheide

Zone	Bereich	Einwohner
Zone I	Gemeinden Borkheide und Borkwalde	ca. 4.365
Zone II	OT Alt Bork und Deutsch Bork (Gemeinde Linthe), OT Schäpe, Reesdorf, Birkenhorst (Stadt Beelitz)	820
Einzugsgebiet insgesamt		ca. 5.185

Quelle: Ermittlung der Einwohnerzahlen mit WiGeoGIS nach Geomarktes (GfK-Daten), GMA-Berechnung 2024

- // **Zone I** umfasst neben der Gemeinde Borkheide auch die unmittelbar nördlich angrenzende Gemeinde Borkwalde, für die der Markt ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion übernimmt, da hier kein strukturprägender Lebensmittelmarkt ansässig und der zu erweiternde Netto-Markt über die K 6917 schnell zu erreichen ist.
- // **Zone II** umfasst die südlich gelegenen Ortsteile Alt Bork und Deutsch Bork der Gemeinde Linthe sowie die Ortsteile Schäpe, Reesdorf und Birkenhorst der Stadt Beelitz. Diese Ortsteile verfügen ebenfalls über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen. Hier ist bereits eine deutlich schwächere Marktdurchdringung zu erwarten, was insbesondere auf die mit zunehmender Entfernung wachsenden Distanzwiderstände und Mehrfachorientierung zu Wettbewerbsstandorten zurückzuführen ist.
- // In gewissen Umfang sind ergänzend auch **unregelmäßige Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes** zu erwarten, z. B. durch Pendler und Zufallskunden. Die durch diese Kunden generierten Umsätze werden im weiteren Verlauf der Untersuchung in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. 6.864 €.¹²

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Borkheide, dessen Schwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.930 €.¹³

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau¹⁴ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Borkheide bei 103,7 und damit über dem Bundesdurchschnitt (100,0). In der Gemeinde Borkwalde dagegen liegt das Kaufkraftniveau mit 92,0 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Ortsteile in Zone II weisen ebenfalls ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau dies sich

¹² Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹³ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

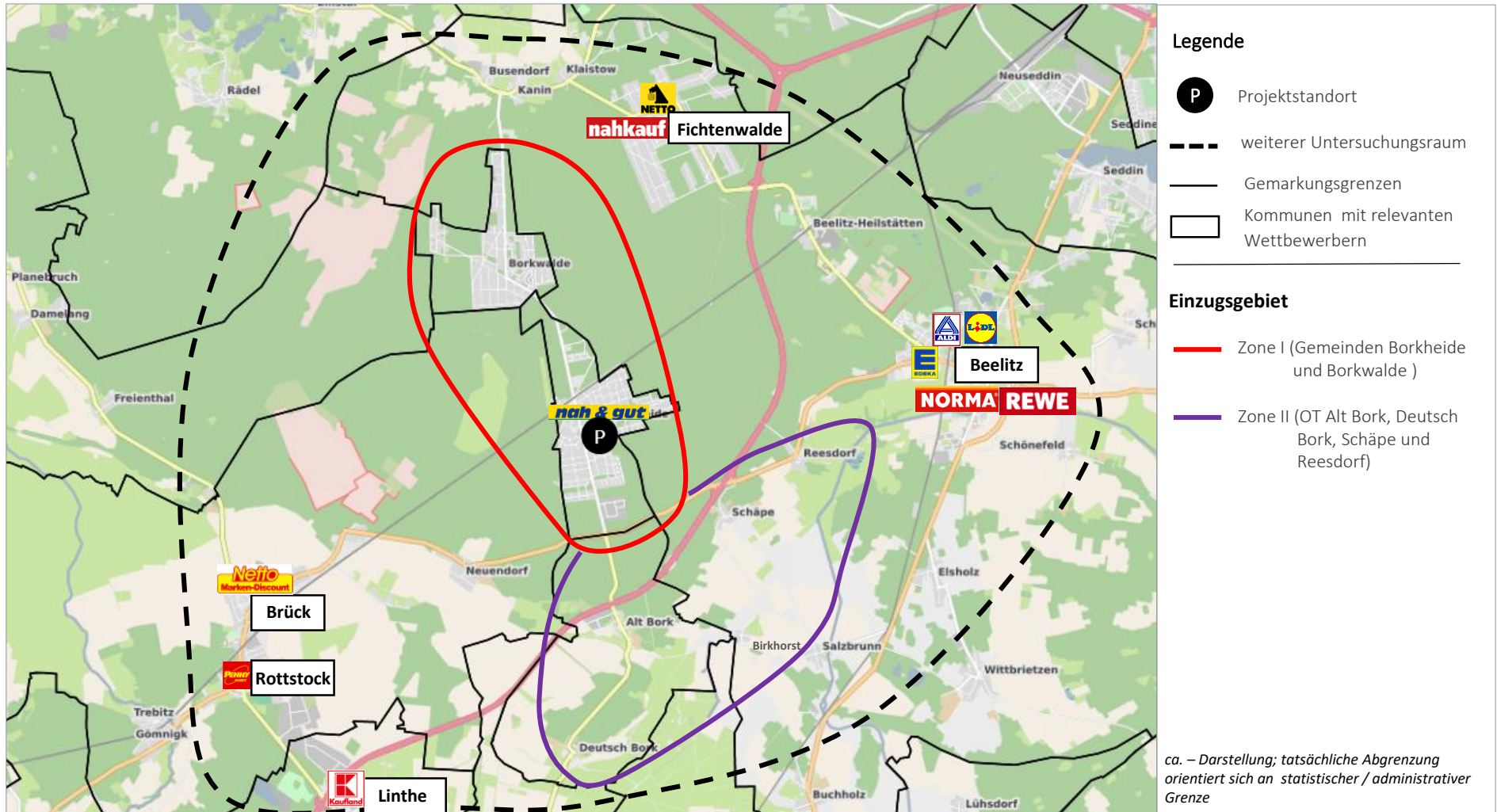
¹⁴ Quelle: MB Research 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

zwischen 92,3 und 96,9 bewegen. Für das abgegrenzte Einzugsgebiet ergibt sich somit ein **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von insgesamt ca. 14,9 Mio. €.**

Zusätzlich werden bei Vollsortimentern Teile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Non-food I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Netto bei ca. 13 %.¹⁵

¹⁵ Davon entfallen 10 % auf Drogeriewaren und andere nahversorgungsrelevante Sortimente.

Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Borkheide und strukturpragende Wettbewerber im Untersuchungsraum



Quelle: © basemap.de / BKG Februar 2024, panadress: Stand 2022; GMA-Bearbeitung 2024

3. Umsatzprognose für den erweiterten Netto-Markt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden im Einzugsgebiet. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Ansiedlung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. 2 ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.050 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 3: Umsatzprognose Netto-Markt (1.050 m² VK)

Einzugsgebiet	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	12,6	25	3,1	0,4 – 0,5	3,6	85
Zone II	2,3	12 – 13	0,3	< 0,1	0,3	8
Einzugsgebiet			3,4	0,5	3,9	93
Streuumsätze			0,2 – 0,3	< 0,1	0,3	7
Insgesamt			3,7	0,5	4,2	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %.

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Netto-Markt mit ca. 1.050 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,2 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Nonfood I und II).

Bei einem Gesamtumsatz von ca. 4,2 Mio. € wird mit ca. 4.025 € / m² eine für den Anbieter Netto¹⁶ unterdurchschnittliche Flächenleistung erreicht. Aufgrund des begrenzten erschließbaren Bevölkerungspotenzials und der überdurchschnittlich großen Verkaufsfläche sind für den Markt jedoch keine höheren Flächenleistungen erzielbar. Trotz der unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität liegt das perspektivische Umsatzvolumen des erweiterten Netto-Marktes über dem durchschnittlichen Umsatz einer Netto-Filiale¹⁷.

¹⁶ Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Netto-Märkte in Deutschland beträgt 4.990 € / m²; die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beträgt ca. 811 m²; Quelle: Hahn Retail Report 2023 / 2024.

¹⁷ Im Durchschnitt erzielt eine Netto-Filiale ein Umsatzvolumen von ca. 4,0 Mio. € (Berechnungen auf Basis der Angaben im Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024).

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit rd. 85 % der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I) generiert wird¹⁸. Weitere 8 % entfallen auf das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II). Lediglich 7 % des Umsatzes werden über Streuumsätze aus dem Umland erzielt.

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Kongruenzgebot lt. LEP HR ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbraucher-nahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11).

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- /// Für das Vorhaben von Netto sind dabei die spezifischen Standortrahmenbedingungen (ländlich geprägte Strukturen), die Distanz zu den nächstgelegenen größeren Einkaufs-orten sowie die faktische Versorgungsfunktion des Netto-Marktes in Borkheide auch für die umliegenden Ortsteile zu berücksichtigen.
- /// In Hinblick auf die Erweiterung des Netto-Marktes ist – basierend auf der Umsatzprog-nose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 85 % des perspektivischen Um-satzes aus dem Einzugsgebiet stammt. Dabei handelt es sich sowohl um Umsätze aus Borkheide mit einem wesentlichen Anteil von 48 % als auch um Umsätze aus dem direkt angrenzenden Borkwalde (37 %). Weitere 8 % werden aus dem erweiterten Einzugsge-biet generiert. Ein Umsatzanteil von lediglich 7 % entfällt auf Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes. Dabei handelt es sich v. a. um Bewohner aus den umlie-genden Kommunen sowie Pendler und Zufallskunden.
- /// Insgesamt wird der **Hauptanteil des Umsatzes** mit Kaufkraft aus der Gemeinde Bork-heide selbst erwirtschaftet.
- /// Hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquote kann als Bezugsraum mindestens die Zone I (Naheinzugsgebiet Borkheide und Gemeinde Borkwalde) herangezogen werden. Von der Lebensmittelkaufkraft im Einzugsgebiet von ca. 12,6 Mio. € bindet der Netto-Markt bei seinem prognostizierten Umsatz für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 3,7 Mio. € max. 25 % (vgl. Tabelle 3). Somit wird der Wert von 25 % gemäß Grundsatz G 2.11 nicht überschritten.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch das Vorhaben eingehalten.

¹⁸ Davon entfällt mit 48 % der Hauptanteil auf die Gemeinde Borkheide. Ca. 37 % des Umsatzes wird aus der Gemeinde Borkwalde generiert.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen ermitteln.

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Einzelhandelssituation wurde von der GMA im Januar 2024 durch eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe untersucht. Als Wettbewerber für Netto gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmittel-discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

2. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Im Einzugsgebiet ist neben dem zur Erweiterung geplanten Netto-Markt an der Friedrich-Engels-Straße auf lediglich einen weiteren strukturprägenden Wettbewerber (> 400 m² VK) hinzuweisen (vgl. Karte 4):

- / **nah und gut** (kleiner Supermarkt); Friedrich-Engels-Straße, ca. 550 – 600 m² VK: Lage innerhalb des faktisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, Fleischereitheke und Bäckerei¹⁹ vorhanden, mit Poststation, ausreichende Stellplatzkapazitäten, durchschnittlicher Marktauftritt, jedoch teilweise modernisierungsbedürftig



nah und gut, Friedrich-Engels-Straße



nah und gut, Friedrich-Engels-Straße

GMA-Aufnahmen, 2024

Darüber hinaus ergänzen nur wenige kleinteilige Anbieter die Nahversorgungsstrukturen in Borkheide. Dazu zählen drei Bäckereien, die jeweils in den Lebensmittelmärkten ansässig sind²⁰. Darüber hinaus befindet sich eine Bäckerei im südlichen Gemeindegebiet von

¹⁹ Bäckerei war zum Zeitpunkt der Erhebung jedoch vorübergehend geschlossen (Januar 2024).

²⁰ Eine Bäckerei (im nah und gut) war zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar 2024 vorübergehend geschlossen.

Borkheide und beinhaltet neben Backwaren auch einen Imbiss sowie ein kleines Angebot an Gemüse- und Obstwaren.

3. Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum

Im Umland der Gemeinde Borkheide ist im Lebensmittelbereich auf die Angebotsstrukturen in den benachbarten Städten und Gemeinden hinzuweisen, da dort z. T. auch großflächige Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt sind. Diese beeinflussen die aktuelle Einkaufsorientierung und begrenzen das betriebliche Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Borkheide. Die direkten Wettbewerber sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen (vgl. Karte 3):

Tabelle 4: Hauptwettbewerber im weiteren Untersuchungsraum

Anbieter	Straße	Betriebs- typ*	VK in m ²	Lagezusammenhang / Bemerkungen
Fichtenwalde				
Netto dansk	Berliner Allee	DIS	750 – 800	städtebaulich integrierte Lage, mit Bäckerei, moderner Marktauftritt
nahkauf	Friedensstraße	DIS	700 – 750	städtebaulich integrierte Lage, Verbundstandort mit Post-Filiale und Friseursalon
Beelitz				
Norma	Ratinger Straße	DIS	750 – 800	westliches Stadtgebiet, Standortverbund mit Rewe und Rossmann
Rewe	Trebbiner Straße	SM	2.700 – 2.900	westliches Stadtgebiet, Standortverbund mit Rossmann und Norma
Aldi	Clara-Zetkin-Straße	DIS	1.300 – 1.400	städtebaulich integrierte Lage, Standortverbund mit Lidl
Lidl	Clara-Zetkin-Straße	DIS	1.200 – 1.300	städtebaulich integrierte Lage, Standortverbund mit Aldi
Edeka	Karl-Marx-Straße	SM	1.000 – 1.100	Gewerbegebiet mit Wohngebietsbezug
Brück				
Netto	Ernst-Thälmann-Straße	DIS	900 – 1.000	Lage innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches, moderner Marktauftritt
Rottstock				
Penny	Bahnhofstraße	DIS	750 – 800	städtebaulich integrierte Lage, Im Verbund mit einem Getränkemarkt, moderner Marktauftritt
Linthe				
Kaufland	Dorfstraße	gSM	2.800 – 3.000	solitärer Standort am Ortseingang der Gemeinde Linthe

* SM= Supermarkt, gSM = großer Supermarkt, DIS = Discounter

GMA 2024

4. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

4.1 Methodik

Mit der Entwicklung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells²¹ basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

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

4.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes am Standort „Friedrich-Engels-Straße“ in Borkheide werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Netto-Markt wird auf seiner zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,2 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,6 – 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass die Netto-Filiale bereits seit vielen Jahren am Projektstandort ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von ca. 3,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute von der Netto-Filiale generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und an dem Kundeneinzugsgebiet grundsätzlich keine grundlegenden Veränderungen ergeben werden.

²¹ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

- /** Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Netto-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 0,6 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und < 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /** Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten betreffen. Hierbei liegt der Fokus auf sog. „Systemwettbewerbern“, d. h. betriebstypengleichen oder betriebstypenähnlichen Wettbewerbern, die das zu untersuchende Sortiment ebenfalls im Kernsortiment führen. Dies sind im vorliegenden Fall hauptsächlich andere Lebensmittelmärkte (Supermärkte und SB-Warenhäuser, sowie Discounter). Andere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Lebensmittelhandwerker, Spezialanbieter, Direktvermarkter) sind in der Regel weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumlenkungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.
- /** Ein Großteil des generierten Umsatzes wird dabei gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes umverteilt.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch den erweiterten **Netto-Markt** zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Umsatzumlenkung	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Netto-Marktes	3,1	
	Umsatzumlenkungen innerhalb des Einzugsgebietes (=Gemeinden Borkheide und Borkwalde)	0,2	7 – 8
	Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes	0,4	--
	▪ Fichtenwalde	0,1	1 – 2
	▪ Beelitz	0,1	n. n.
	▪ Brück	< 0,1	1 – 2
	▪ Rottstock	< 0,1	1 – 2
	▪ Linthe	< 0,1	n. n.
	Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	3,7	---
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Netto-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,4	---
	Umsatzumlenkungen um Untersuchungsraum	0,1	n. n.
	Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,5	
Umsatz Netto insgesamt		4,2	---

n. n. = nicht nachweisbar, -- Ausweisung nicht sinnvoll, GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)
GMA-Berechnungen 2024

4.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen, sind folgende **wettbewerbliche Auswirkungen** durch das Erweiterungsvorhaben von Netto zu erwarten:

- /// **Innerhalb des Einzugsgebietes** werden gegenüber den ansässigen Lebensmittelanbietern Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € ausgelöst. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 – 8 % und betrifft den nahe gelegenen *nah und gut*, der derzeit neben dem zu erweiternden Netto-Markt den einzigen strukturprägenden Wettbewerber im Einzugsgebiet darstellt. Somit werden zwar deutliche wettbewerbliche Effekte ausgelöst, der 10 %-Schwellenwert, ab dem ggf. mit Betriebsaufgaben zu rechnen wären, wird insgesamt jedoch nicht überschritten. Für den Markt ist zudem von einer wirtschaftlich stabilen Wettbewerbssituation auszugehen, da der Standort verkehrsgünstig gelegen und Teil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches ist. Zudem weist der *nah und gut* ein gewisses Alleinstellungsmerkmal als einziger Lebensmittelvollsortimenter im Ort auf. Gemeinsam mit dem Netto-Markt an der Friedrich-Engels-Straße stellen die beiden Märkte aktuell die einzigen substanziellen Nahversorgungsangebote in Borkheide bzw. auch für die umliegenden Gemeinden dar und ergänzen sich gegenseitig.
- /// Grundsätzlich handelt es sich bei dem Netto-Vorhaben lediglich um eine Erweiterung eines schon bestehenden Lebensmittelmarktes. Die zu erwartenden Mehrumsätze werden sich entsprechend deutlich überwiegend in Form von Kaufkraftrückholung von aktuellen Abflüssen an die Standorte im weiteren Untersuchungsraum äußern.
- /// **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden gegenüber Wettbewerbsstandorten insgesamt ca. 0,6 Mio. € umverteilt. Das entspricht einem Rückgang von insgesamt weniger als 1 % bezogen auf den Bestandsumsatz der Anbieter im Untersuchungsraum. Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum können somit ausgeschlossen werden.

Gegenüber Anbietern im nördlich gelegenen Ortsteil Fichtenwalde der Stadt Beelitz errechnet sich eine Umverteilungsquote von insgesamt ca. 1 – 2 %. Der Netto-Markt wird aufgrund des gleichen Betriebstyps etwas stärker betroffen sein als der Nahkauf. Beide Märkte präsentieren sich zudem als moderne leistungsfähige Wettbewerber. Ein Marktaustritt dieser beiden Betriebe kann somit sicher ausgeschlossen werden. Die ausgelösten Effekte sind damit als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen.

Gegenüber Anbietern im westlich gelegenen Mittelzentrum Beelitz ist die Kaufkraftrückholung von ca. 0,1 Mio. € marginal, sodass keine nachweislichen Umsatzverdrängungen stattfinden.

Gegenüber Anbietern in den südwestlich gelegenen Umlandkommunen Brück, Rottstock und Linthe sind ebenfalls nur sehr niedrige wettbewerbliche Effekte von ca. 1 – 2 % zu erwarten. Entsprechend sind auch keine Wettbewerber innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (faktischer zentraler Versorgungsbereich Brück) im Bestand gefährdet. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung der hier vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sind sicher auszuschließen.

Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. < 0,1 Mio. € gegenüber Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern v. a. im Einzugsgebiet und im weiteren Untersuchungsraum wirksam. Die im Nichtlebensmittelbereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und mit methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen. Städtebauliche Rückwirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen im Einzugsgebiet und im weiteren Untersuchungsraum in der direkten Folge des Vorhabens können damit ausgeschlossen werden. Schädliche Auswirkungen auf zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

4.4 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP HR Z 2.7** vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus.

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten lässt sich das Vorhaben wie folgt bewerten:

Wie im vorangegangenen Kapitel dargelegt, resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben von Netto innerhalb des Einzugsgebietes mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 – 8 % zwar wettbewerbliche Effekte, die jedoch unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen, ab dem schädliche städtebauliche Auswirkungen (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind. Im weiteren Untersuchungsraum sind aufgrund der geringen Umverteilungsquoten von maximal 1 – 2 % (auf einzelbetrieblicher Ebene) vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum sicher auszuschließen. Entsprechend treten keine Schädigungen im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung oder auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinträchtigt.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Verkaufsflächenerweiterung Netto-Lebensmitteldiscounter von ca. 799 m² auf 1.050 m² VK /// Lage des Planstandortes in zentraler Lage der Gemeinde Borkheide; innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches /// keine zentralörtliche Funktion
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Gemeinde Borkheide mit ca. 2.315 Einwohner /// Einzelhandelsstrukturen im Lebensmittelbereich konzentrieren sich auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Zone I: Gemeinde Borkheide und Gemeinde Borkwalde /// Zone II: OT Alt Bork und Deutsch Bork (Gemeinde Linthe), OT Schäpe, Reesdorf, Birkenhorst (Stadt Beelitz) /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 5.185 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich ca. 14,9 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung des erweiterten Netto-Marktes bei ca. 1.050 m² VK: ca. 4,2 Mio. €, davon ca. 3,7 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> /// innerhalb des Einzugsgebietes: max. 8 % /// außerhalb des Einzugsgebietes: < 0, 1 %
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit max. 8 % auf einem moderaten Niveau. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet sind auszuschließen. Durch das Erweiterungsvorhaben wird der Netto-Markt vielmehr in seinem Bestand gesichert und die Versorgungsfunktion innerhalb des faktisch abgegrenzten Versorgungsbereiches gestärkt. /// Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
Raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Vorhaben von Netto am Standort Friedrich-Engels-Straße in Borkheide ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP HR.

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Stadt Borkheide und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 2:	Mikrostandort „Friedrich-Engels-Straße“ und Umfeldnutzungen	17
Karte 3:	Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Borkheide und strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	10
Tabelle 2:	Einzugsgebiet für den erweiterten Netto-Markt in Borkheide	20
Tabelle 3:	Umsatzprognose Netto-Markt (1.050 m ² VK)	23
Tabelle 4:	Hauptwettbewerber im weiteren Untersuchungsraum	26
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022	8
--------------	--	---