

Gut- 06/2025 achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Umstrukturierung des Kaufland Marktes in
Linthe, Dorfstraße**

hier: Bewertung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
und LEP HR Z 2.10

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

Kaufland DL Ost GmbH & Co. KG
Vorkosten Expansion Lübbenau/O
Neckarsulmer Straße 1
03222 Lübbenau / Spreewald

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
B. Sc. Lukas Pätz

Dortmund/Leipzig, 03.06.2025

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.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	10
4	Markt- und Standortanalyse	12
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	12
4.2	Angebotsanalyse	16
4.3	Nachfrageanalyse	19
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	21
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	32
5	Vorhabendaten	34
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	34
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	35
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	37
6	Auswirkungsanalyse	41
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	41
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	42
6.3	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP HR 2019)	51
7	Zusammenfassung	54
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Linthe ist die Umstrukturierung des bestehenden Kaufland-Marktes mit zugehörigem Getränkemarkt sowie der Fläche eines ehemaligen Schuhfachmarktes¹ geplant. Vorgesehen ist der Abriss dieser drei Märkte und zugehörigen Gebäuden und Neubau eines zusammenhängenden Kaufland-Marktes. Der Kaufland-Markt wird in der Gesamtverkaufsfläche 2.987 m² VKF (2.640 m² VKF Sortimente für die Nahversorgung und 347 m² VKF sonstige zentrenrelevante Sortimente) zzgl. Mall und Windfang aufweisen. Konzessionäre sind nicht vorgesehen.

Aufgrund der absehbaren Widersprüche zu den Zielen des LEP HR soll das Vorhaben raumordnungsrechtlich mittels Anwendung des Ziel 2.10 des LEP HR² erfolgen:

„Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.“

Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 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 durch die Umstrukturierung des Standortes 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,

¹ Am Standort besteht weiterhin die Baugenehmigung für einen Schuhfachmarkt (AZ: 34/91 vom 27.02.1991). In diesem Sinne wird die Fläche für das Vorhaben berücksichtigt.

² Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), o.O. Im Folgenden als **LEP HR 2019** benannt.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Die Plankommune Linthe verfügt über kein eigenes kommunales Konzept, sodass eine Einordnung in kommunalplanerische Grundlagen nicht vorgenommen werden kann.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP HR 2019.
- Hier: Einordnung in Ziel 2.10 – Umgang mit Bestandssituation.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren³ (= nahversorgungsrelevant gem. Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente, vgl. LEP HR 2019, S: 41) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Juli 2024 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.

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:

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.

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

- 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 Ersatzneubau

In Zusammenhang mit dem Neubau des Kaufland-Marktes ist davon auszugehen, dass die Attraktivität des Marktes gesteigert wird. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des neu strukturierten Betriebes, welcher insbesondere durch Zusammenlegung und damit einhergehende Attraktivitätssteigerung resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, 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.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2024 und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024.

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.

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 Wirkungsanalyse. 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 Fall⁶ 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 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.

⁶ 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.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein umfangreiches Bauvorhaben in Form eines Abrisses und Neubau handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Kaufland-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2028). 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 den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr (Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030) eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.13.1).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

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

- Die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten (noch) hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel.
- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten).

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen.

hen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die leicht positive Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. 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 4.2.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3.1 MAKROSTANDORT

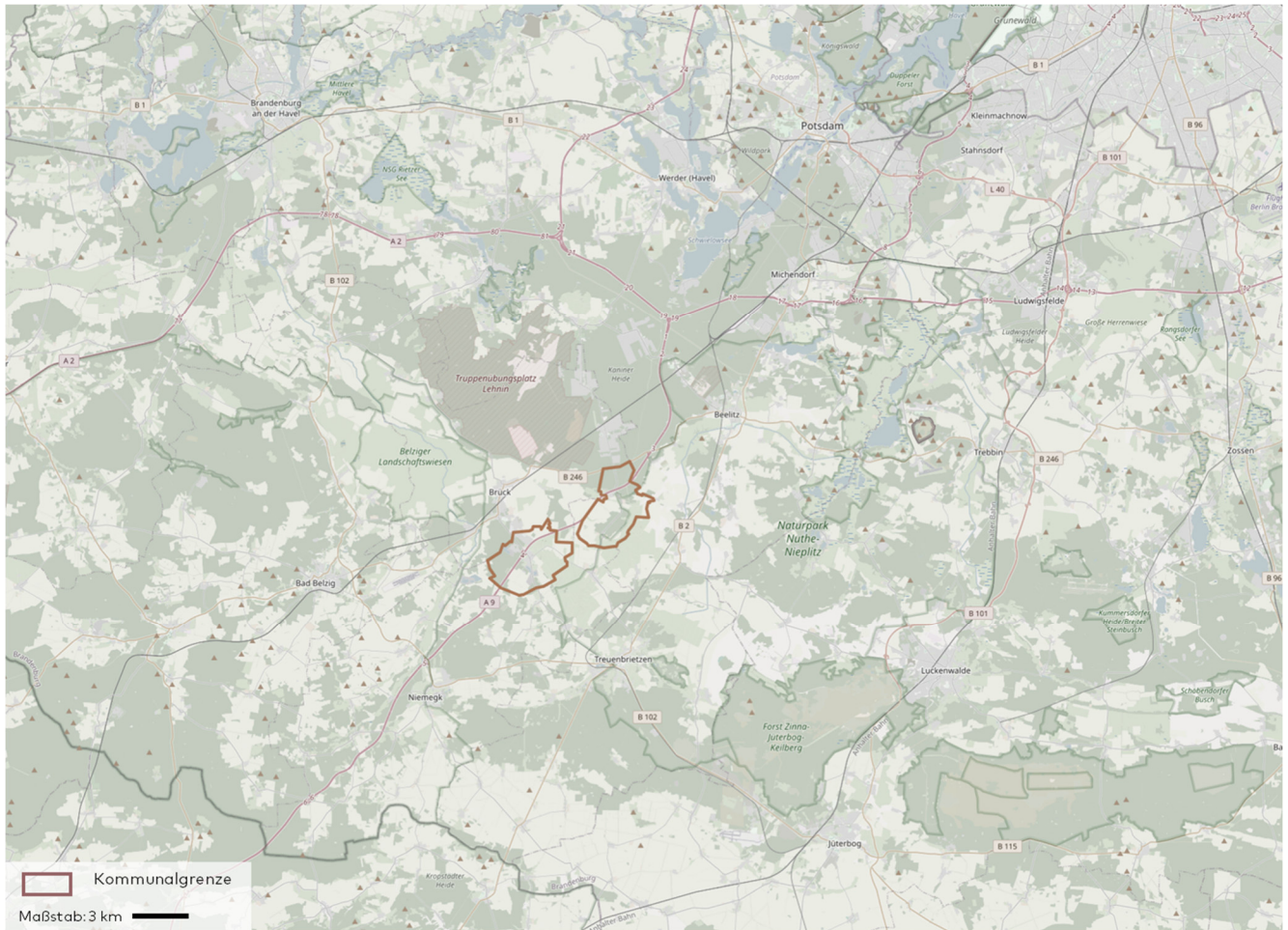
Die zum Amt Brück zugehörige Gemeinde Linthe befindet sich zentral im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Land Brandenburg. Die Gemeinde mit 937 Einwohnern⁸ ist in ein sehr ländlich geprägtes Umfeld eingebettet. Das Gemeindegebiet ist zweigeteilt. Zwischen den Ortsteilen Linthe im Westen sowie Alt Bork und Deutsch Bork im Osten befindet sich der zur Gemeinde Mühlenfließ zugehörige Ortsteil Schlalach. Nach dem derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming⁹ wird Linthe nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Der westlich in rd. 16 km Entfernung gelegenen Kreisstadt des Landkreises Potsdam-Mittelmark Bad Belzig kommt die Funktion eines Mittelzentrums zu. Auch die rd. 18 km nordöstlich gelegene Stadt Beelitz nimmt die Funktion eines Mittelzentrums in Funktionsteilung mit der Stadt Werder (Havel) ein.

⁸ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand: 31.12.2022)

⁹ Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde für unwirksam erklärt, sodass derzeit der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt wird. Die Einordnung der Gemeinde Linthe in das zentralörtliche System ändert sich dabei absehbar nicht.

Abbildung 1: Lage in der Region



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

Die überregionale verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt über die A 9, welche das Kommunalgebiet in Nord-Süd-Richtung schneidet und über die Anschlussstelle Brück im Ortsteil Linthe zu erreichen ist. Weiterhin wird die Kommune über die L 85, welche die Kommune in Ost-West-Richtung quert, an die östlich verlaufende B 2 bzw. B 102 und die westlich verlaufende B 246 angebunden. Über diese leistungsstarken Verkehrszüge wird eine sehr gute regionale bzw. interkommunale Anbindung an die angrenzenden Kommunen, u. a. das Mittelzentrum Bad Belzig und Beelitz ermöglicht. Die Kommune verfügt dementsprechend über eine sehr gute MIV-Anbindung.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB). Ein innergemeindlicher Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn existiert jedoch nicht. Dieser erfolgt u. a. über den Bahnhof in Brück und Treuenbrietzen.

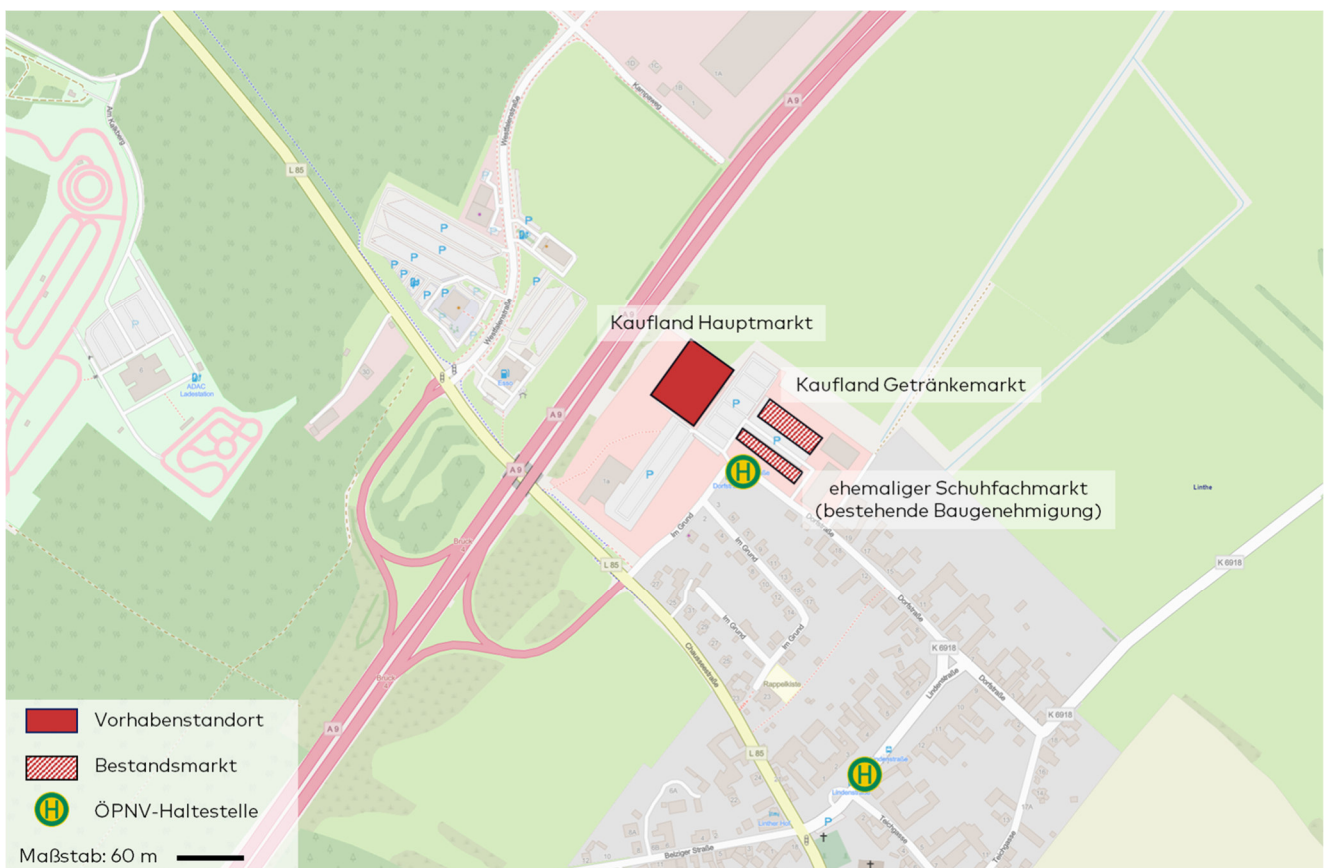
Die Gemeinde Linthe setzt sich aus den drei Ortsteilen Linthe, Alt Bork und Deutsch Bork zusammen, wobei der Vorhabenstandort im Ortsteil Linthe verortet ist.

3.2 MIKROSTANDORT

In der Kommune Linthe ist die Umstrukturierung des langjährigen Bestandsmarktes Kaufland mit dem zugehörigen Getränkemarkt geplant. Die Bestandsgebäude entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Lebensmittelmärkte, sodass diese durch einen Neubau mit modernem Erscheinungsbild ersetzt werden sollen.

Der Vorhabenstandort befindet sich in Siedlungsrandlage, westlich der Siedlungsstrukturen des Ortsteils Linthe. Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt, wenngleich in östlicher und südöstlicher Richtung das weitläufige Wohngebiet des Ortsteils Linthe anschließt. Nördlich des in Rede stehenden Standortes schließen Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen an. Südlich des Standortes befindet sich eine neue errichtete und dennoch leer gezogene Immobilie des ehemaligen ALDI Nord-Marktes. Westlich des Kaufland verläuft die A 9. Es besteht aufgrund von Begrünung und Schallschutzwänden keine direkte Sichtbeziehung. Über einen hohen Werbepylon wird jedoch eine gewisse Sichtbarkeit erzeugt. Darüber hinaus schließt westlich der Autobahn der Autohof Linthe an.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Die Erreichbarkeit mittels MIV wird über die Dorfstraße sowie die Straße Im Grund gegeben. Im weiteren Verlauf der Straßenzüge besteht Anbindung an die A 9 (Anschlussstelle Brück) bzw. an die Chausseestraße (L 85) sowie weitere kleine Nebenstraßen, die sowohl die innerörtliche als auch interkommunale Anbindung herstellen. Die Zufahrt zum Markt ist aktuell als auch perspektivisch über diese

Straßenzüge gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt sowohl aktuell als auch perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Dorfstraße“ unmittelbar südöstlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Busse des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB). Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen.

Die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber stellen die Anbieter PENNY, Netto Marken-Discount und perspektivisch EDEKA (Ansiedlung in Brück) in der Nachbarkommune Brück dar. Die weiteren strukturprägenden Wettbewerber befinden sich vorrangig in den Kernorten der weiteren Kommunen (Treuenbrietzen, Niemegk, Bad Belzig, Borkheide, Beelitz), die aufgrund der ländlichen Umgebung deutlich höhere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das IZ Treuenbrietzen in rd. 10 km Fahrdistanz.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet 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 UNTERSUCHUNGSRAUMES

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** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Verkehrswege zunächst das Gemeindegebiet von Linthe mit den Ortsteilen Linthe, Alt Bork und Deutsch Bork. Darüber hinaus zählen die wesentlichen Siedlungsbereiche der östlich angrenzenden Gemeinde Mühlenfließ zum Kerneinzugsbereich. Dies begründet sich neben der räumlichen Nähe zu Linthe insbesondere in dem Fehlen eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebes. Zudem wird auch im südlich von Mühlenfließ gelegenen Treuenbrietzen aktuell kein vollsortimentiertes Lebensmittelangebot bereitgestellt. Im Nord-Westen wird das Kerneinzugsgebiet angesichts der räumlichen Nähe und guten Anbindung (L 85) um den Hauptsiedlungsbereich der Stadt Brück erweitert. Weiterhin umfasst das Kerneinzugsgebiet in nördlicher Richtung den Siedlungsbereich des zur Stadt Brück zugehörigen Ortsteils Neuen-dorf. Im Kerneinzugsgebiet stellt das Vorhaben den einzigen Verbrauchermarkt

dar, wenngleich durch (perspektivisch) EDEKA in Brück eine deutliche Wettbewerbsverschärfung festzustellen ist. Das Planvorhaben profitiert von seiner Lage unmittelbar an der L 85 (Chausseestraße), welche für den Ortsteil Linthe die zentrale Hauptverkehrsachse darstellt und eine sehr gute Verkehrsverbindung in Richtung der nordwestlich und südöstlich gelegenen Kommunen erlaubt. Eine weitere Ausdehnung ist hier aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen in Verbindung mit zunehmendem Wettbewerbsdruck aus den Nachbarkommunen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst den sich nördlich an das Kerneinzugsgebiet anschließenden Siedlungsbereich der Gemeinde Borkheide. Im Osten werden darüber hinaus die westlichen und südlichen Siedlungsbereiche der Stadt Beelitz dem erweiterten Einzugsgebiet zugeordnet. Im Süden umfasst das erweiterte Einzugsgebiet den Hauptsiedlungsbereich der Kleinstadt Treuenbrietzen. Im Südwesten gehören das nordöstliche Gemeindegebiet von Planetal sowie der Hauptsiedlungsbereich von Niemegk dem erweiterten Einzugsgebiet an. Im Nordwesten zählt darüber hinaus der Siedlungsbereich des Bad Belziger Ortsteils Neschholz zum erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens. Insgesamt leben ca. 15.500 Einwohner im erweiterten Einzugsgebiet, die eine sortimentspezifische Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 45 Mio. Euro aufweisen. Aus diesen Bereichen ist das Planvorhaben verkehrlich gut erreichbar. Darüber hinaus begrenzen die zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen in Verbindung mit den Wettbewerbsstrukturen das erweiterte Einzugsgebiet. Nach Westen wird das erweiterte Einzugsgebiet demnach aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen und den bestehenden Angebotsstrukturen in der Stadt Bad Belzig begrenzt. Im Nordosten wird das erweiterte Einzugsgebiet aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen und den wettbewerblichen Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Beelitz, GVZ Clara-Zetkin-Straße/Virchow-Straße und NVZ Heilstätten sowie den bestehenden Lebensmittelmärkten außerhalb der Beelitzer Zentrenstrukturen limitiert. Neben zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen wird das erweiterte Einzugsgebiet im Norden durch die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Beelitzer Ortsteil Fichtenwalde begrenzt. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist hier mit einer geringeren Marktdurchdringung als noch im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Ableitung des Untersuchungsraumes

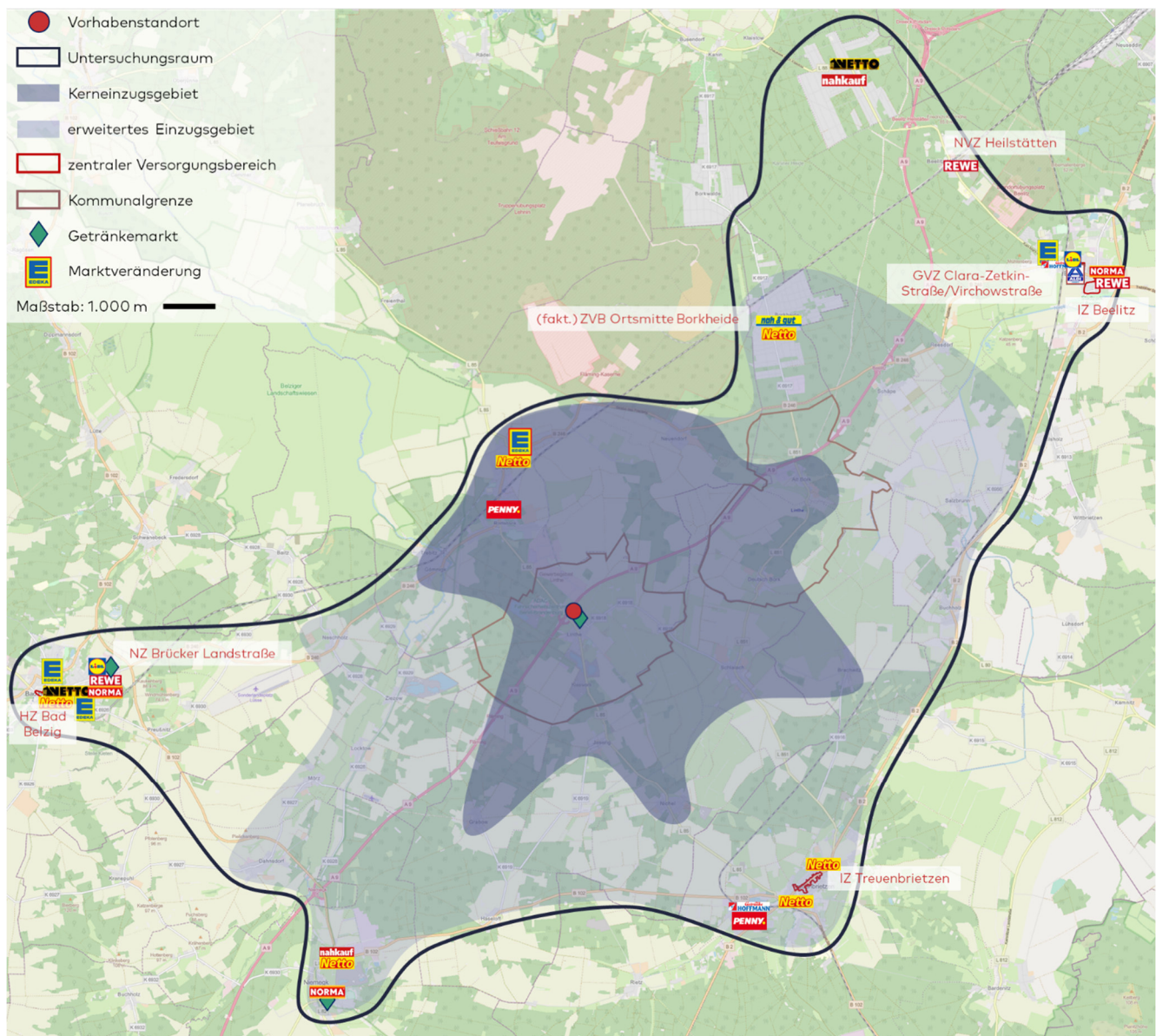
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst an den oben abgeleiteten Einzugsgebieten des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als die Einzugsgebiete. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstrukturen der Gemeinde Linthe sowie ihres Umlandes weiträumig zu fassen und schließt Teilbereiche der umliegenden Kommunen Brück, Borkheide, Niemegk, Mühlenfließ,

Planetal, Beelitz und Bad Belzig mit ein. Aus diesen Kommunen besteht zum einen über die A 9 und zum anderen über die B 246, B 2 und B 102 eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Die in den umliegenden Kommunen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes insbesondere in Richtung Norden, Westen und Süden. Gleichzeitig ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums in östliche Richtung als auch die anderen Himmelsrichtungen durch die deutlich zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

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

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 07/2024; ZVB-Abgrenzung: Fort. EHK Bad Belzig 2017 zzgl. 1. Ergänzung 2022; EHK Beelitz 2019; EHK Treuenbrietzen 2019, Entwurf 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Amt Brück – Erweiterung Verbrauchermarkt Netto.

Insgesamt befinden sich sechs zentrale Versorgungsbereiche (ZVB HZ Bad Belzig, ZVB NZ Brückner Landstraße, ZVB IZ Treuenbrietzen, ZVB IZ Beelitz, ZVB GVZ Clara-Zetkin-Straße/Virchowstraße, ZVB NVZ Heilstätten) sowie ein (faktischer)

zentraler Versorgungsbereich (Ortsmitte Borkheide) im Untersuchungsraum. In der Plankommune Linthe als auch der übergeordneten Amtsgemeinde Brück liegt kein kommunales Planungskonzept vor.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts an der A9 sowie der Quer- und Verbindungsstraße L 85 – und Zufallseinkäufe 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.

Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen des Landesamt für Bauen und Verkehr (Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030) wird für die Amtsgemeinde Brück (inkl. Linthe) bis Ende 2028 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,6 % prognostiziert. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum werden mit Ausnahme von Beelitz, negative Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2028 angegeben (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2022)	Bevölkerung (Prognose 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Linthe	937	943	+ 0,6
Beelitz*	10.565	11.431	+ 8,2
Bad Belzig*	7.669	7.431	- 3,1
Borkheide	2.220	2.234	+ 0,6
Brück*	4.013	4.039	+ 0,6
Niemegk*	1.712	1.623	- 5,2
Treuenbrietzen*	4.368	4.272	- 2,2
Planetal*	804	762	- 5,2
Mühlenfließ	939	890	- 5,2
GESAMT	31.482	33.227	+ 1,2

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024; Landesamt für Bauen und Verkehr – Bevölkerungsvorausschätzung 2020 - 2030; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 1,2 % prognostiziert¹⁰.

¹⁰ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

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. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

Stadt Brück

- Ansiedlung eines EDEKA-Marktes am Buchenweg (B-Plan „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ Stadt Brück)¹¹ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.100 m².

Gemeinde Borkheide

- Erweiterung des Netto Marken-Discount an der Friedrich-Engels-Straße 55 von aktuell 799 m² auf 1.050 m² (B-Plan „Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“)¹².

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die leerstehende Lebensmitteleinzelhandelsimmobilie – bestehendes Baurecht – südlich des Kaufland (ehem. ALDI Nord) i. S. e. Worst Case nicht als weiterer perspektivischer Lebensmittelmarkt im nachfolgenden Gutachten berücksichtigt wird. Dies entspricht dem Worst Case, da somit der potenzielle Mehrumsatz des Kaufland-Marktes auf weniger Betriebe umverteilt wird, sodass aus einzelbetrieblicher Sicht höhere Umsatzumverteilungen zu konstatieren sind. Gleichzeitig ist die Filiale seit mehreren Jahren ungenutzt, sodass eine „plötzliche“ Nachnutzung nicht realitätsnah ist.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderungen)*

Im Untersuchungsraum sind 16 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 500 und 1.200 m² und durchschnittlich rd. 850 m² VKF auf. Des Weiteren sind zehn Lebensmittelvollsortimenter im Untersuchungsraum vertreten. Dabei unterscheiden sich diese in der Verkaufsfächenausprägung und Ausrichtung deutlich. Der Bestandmarkt des Planvorha-

¹¹ Quelle: Amt Brück (2024): laufende Verfahren des Amt Brück. Bebauungsplan „Verbrauchermarkt am Buchenweg“, <https://www.amt-brueck.de/seite/431092/laufende-verfahren-in-der-stadt-br%C3%BCk.html> (Stand: 16.09.2024).

¹² Quelle: Amt Brück (2025): laufende Verfahren des Amt Brück. Bebauungsplan „Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“, <https://www.amt-brueck.de/texte/seite.php?id=431093> (Stand: 31.05.2025).

bens stellt in Verbindung mit dem zugehörigen Getränkemarkt den einzigen Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 2.500 m² im Untersuchungsraum dar.

Lediglich der avisierte EDEKA in Brück mit 2.100 m² sowie die neu errichteten REWE-Märkte in Beelitz und Bad Belzig erreichen Verkaufsflächendimensionierungen von über 1.800 m².

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei stand-alone Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich neun der 30 strukturprägenden Anbieter innerhalb von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum ist überdurchschnittlich (rd. 0,90 m² VKF NuG/EW)¹³. Der Brandenburger Referenzwert beträgt rd. 0,48 m² VKF NuG/EW¹⁴.

Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums zurückzuführen. Der Großteil der Wettbewerbsstrukturen ist in den Kernorten der jeweiligen Kommune, im Randbereich des Untersuchungsraums verortet. Den Anbietern in den Kernorten kommt eine Versorgungsfunktion für die weiteren abgesetzten/dezentralen Ortsteile und Siedlungsbereiche der jeweiligen Kommune sowie darüber hinaus für angrenzende Kommunen zu. Der Bestandsmarkt des Kaufland in Linthe weist als einziger Verbrauchermarkt im Untersuchungsraum ebenfalls ein weitreichendes Einzugsgebiet auf. Angesichts dieser Versorgungsfunktion insbesondere der Mittelzentren Bad Belzig und Beelitz für angrenzende Kommune und Siedlungsstrukturen ist die erhöhte Verkaufsflächenausstattung deutlich zu relativieren, wenngleich dennoch ein erhöhter Wettbewerbsdruck (insbesondere durch die Neuansiedlung des EDEKA) anzunehmen ist. Ergänzend ist anzumerken, dass eine erhöhte Ausstattungskennziffer aufgrund der zersplitterten Siedlungsstrukturen in ländlichen Regionen ein bekanntes Phänomen ist.

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

¹³ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁴ Eigene Berechnung auf Basis: CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandel im Land Brandenburg – Bestandsanalyse 2016. Leipzig/Rostock.

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Linthe	sonstige Lage** (Kaufland zzgl. Getränkemarkt)	2.300	11,6
Beelitz*	ZVB IZ Beelitz (-)	200	1,8
	ZVB GVZ Clara-Zetkin-Straße/Virchowstraße (LIDL, ALDI Nord, Getränkemarkt)	2.400	14,3
	ZVB NVZ Heilstätten (REWE)	1.400	5,5
	sonstige Lage (NORMA, Netto (stavenhagen), REWE, EDEKA, Nahkauf)	4.600	18,8
Bad Belzig*	ZVB HZ Innenstadt Bad Belzig (-)	300	2,2
	ZVB NZ Brücker Landstraße (LDIL, REWE, Getränkemarkt)	3.000	12,9
	sonstige Lage (2x EDEKA, NORMA, Netto Marken-Discount, Netto (stavenhagen))	4.000	18,0
Borkheide	(faktischer) ZVB Ortsmitte Borkheide¹⁵ (Netto Marken-Discount, Nah und Gut)	1.300	5,5
Brück	sonstige Lage (PENNY, Netto Marken-Discount, (pers.) EDEKA)	3.500	16,0
Niemegk	sonstige Lage (Netto Marken-Discount, Nahkauf, NORMA)	1.900	8,0
Treuenbrietzen	ZVB IZ Treuenbrietzen (-)	100	1,4
	sonstige Lage (2x Netto Marken-Discount, PENNY, Getränkemarkt)	2.600	10,9
Planetal	sonstige Lage (-)	***	***
Mühlenfließ	sonstige Lage (-)	***	***
sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben****		-	4,9
GESAMT*****		27.600	131,7

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 07/2024; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2023/2024; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmarkt Kaufland zzgl. Getränkemarkt (Planvorhaben); *** Auf Basis der dargelegten Methodik sind keine Angebotsstrukturen vorzufinden; **** Umsätze aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit eher rudimentären (Rand-)sortiment, die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Tankstellen, Hof-Verkäufen, Bäcker/Metzger außerhalb ZVB im Untersuchungsraum); ***** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe vorwiegend auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dort an Kopplungs- sowie

¹⁵ Geplant ist die Erweiterung des Netto Marken-Discount in Borkheide. Diese Erweiterung wird aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes im Gutachten berücksichtigt. In diesem Zuge wird derzeit der Flächennutzungsplan für den Standort des Netto Marken-Discount geändert. Dabei ist die Ausweisung eines zentralen

Einzelstandorten. Des Weiteren weisen insbesondere die Nebenzentren einen gewissen Angebotsschwerpunkt auf, die Hauptzentren/Innenstadtzentren hingegen weisen lediglich eine untergeordnete Ausstattung auf und gewinnen ihre Versorgungsfunktion über andere Sortimente und Bereiche. Demnach befinden sich die nächstgelegenen vergleichbaren Märkte sowohl in Agglomerationslagen als auch an Einzelstandorten mit gängigen Verkaufsflächenausstattungen.

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 Gemeinde Linthe wird eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96 erreicht. Insgesamt wird im Untersuchungsraum eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ebenfalls leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 96) erzielt (IfH Köln 2024).

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

Versorgungsbereiches am Netto-Standort vorgesehen. Im Rahmen des Gutachtens wird dieser absehbare ZVB als (faktischer) ZVB Ortsmitte Borkheide berücksichtigt. Quelle: Amt Brück (2025): laufende Verfahren des Amt Brück. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes – Netto, <https://www.amt-brueck.de/texte/seite.php?id=431093> (Stand: 31.05.2025).

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2022)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro
Linthe	937	2,8
Beelitz**	10.565	32,1
Bad Belzig**	7.669	21,9
Borkheide	2.220	6,5
Brück**	4.013	11,8
Niemegk**	1.712	4,9
Treuenbrietzen**	4.368	12,7
Planetal**	804	2,3
Mühlenfließ	939	2,7
GESAMT	33.227	97,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹⁶ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen sowie der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – rd. 135 %. In der Plankommune Linthe wird angesichts des Verbrauchermarktes eine stark erhöhte Zentralität erzielt. Diese ist jedoch vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion des Verbrauchermarktes für die angrenzenden Kommunen zu relativieren.

Die hohe Zentralität im Untersuchungsraum korreliert mit der deutlich erhöhten Verkaufsflächenausstattung und ist auf die Randlage zahlreicher Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum zurückzuführen, welchen ein Versorgungsauftrag zukommt, der über den Untersuchungsraum hinausreicht und deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb bedingt. Die erhöhte Zentralität signalisiert, dass ca. 11.500 zusätzliche Personen von außerhalb des Untersuchungsraumes die Angebotsstrukturen innerhalb des Raums aufsuchen. Berücksichtigt man alle Einwohner der relevanten Kommunen (Einwohner in Teilbereichen außerhalb des Untersuchungsraumes), für welche die Betriebe in den Kernorten jeweils eine Versorgungsfunktion übernehmen, ergibt sich eine Zentralität von rd. 104 %. Die erhöhte Zentralität ist dementsprechend zu relativieren, wenngleich angesichts der Ausstattungskennwerte im Raum ein erhöhter Wettbewerb zu konstatieren ist.

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

¹⁶ 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.

vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2014 - 2024);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2017 - 2024).

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in der Gemeinde Linthe mit einer leicht positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,6 % bis Ende 2028 zu rechnen¹⁷. Im Untersuchungsraum beträgt dieser Wert insgesamt rd. 1,2 %.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % ableiten. Diese wird i. S. e. Worst Case-Ansatzes in den weiteren Berechnungen nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 1,2 % bzw. rd. 1,2 Mio. Euro auf rd. 98,9 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

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 Fortschreibung des EHK Bad Belzig 2017 zzgl. 1. Ergänzung 2022, das EHZK Beelitz 2019 und das EHK Treuenbrietzen 2019 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.




Für die Plankommune Linthe sowie die weiteren Kommunen Niemegk, Mühlenfließ, Planetal, Borkheide liegen aktuell kein beschlossenen Einzelhandelskonzepte vor. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung sowie der aktuell in Änderung befind-

¹⁷ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung Landesamt für Bauen und Verkehr (Stichtage 31.12.2022 und 31.12.2028).

lichen Flächennutzungsplans des Amt Brück konnte lediglich ein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.¹⁸ Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erstellen, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.

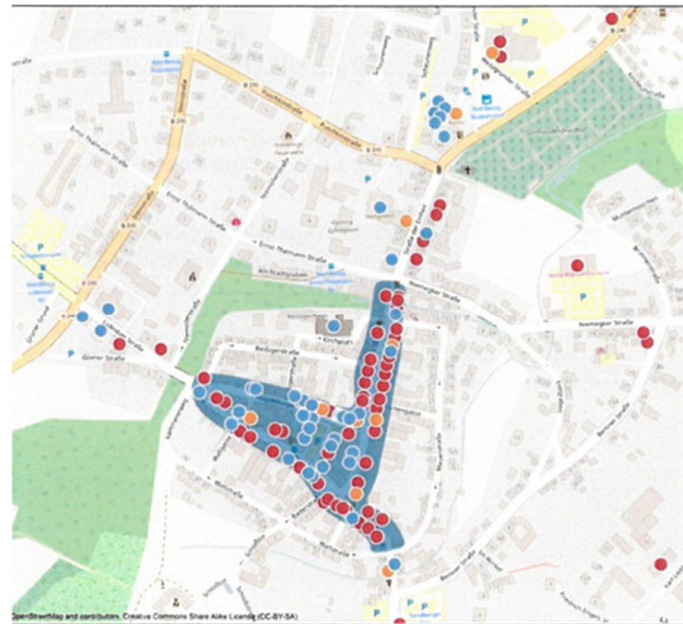
¹⁸ Der (faktische) ZVB Ortsmitte Borkheide soll im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Amt Brück ausgewiesen werden. Der Betriebe innerhalb des ZVB werden aufgrund der Distanz von keinen spürbaren Auswirkungen tangiert (s. Kapitel 6.1 und 6.2). In diesem Sinne wird auf eine detaillierte Beschreibung des (faktischen) ZVB verzichtet.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Bad Belzig

Lage	
Verortung	Südöstlich im Kernort Bad Belzig
Distanz zum Vorhaben	rd. 17,3 Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur 	
Angebotsstruktur	Der ZVB weist einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im Einzelhandelsbereich auf. Das Angebot verteilt sich über alle Bedarfsstufen hinweg. Ein strukturprägender Lebensmittelanbieter ist jedoch nicht in der Innenstadt verortet. Dies ist vor allem auf die kleinteilige Struktur, die nicht den Anforderungen für moderne Lebensmittelmärkte entspricht, zurückzuführen. Der Rossmann fungiert als starker Frequenzbringer, und stärkt die Funktion des ZVB. Insgesamt weist der ZVB einen guten Angebotsmix auf, sodass dieser vor allem im mittelfristigen Bedarfsbereich ein gutes Angebot ausbildet. Dabei handelt es sich um viele inhabergeführte Geschäfte. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt, sodass durch die Bündelung dieser Funktionen der ZVB seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion nachkommen kann. Zudem sorgen Verwaltungseinrichtungen innerhalb des ZVB für eine administrative Funktion und eine zusätzliche Frequenz.
relevante Magnetbetriebe	Rossmann
Verkehrliche Anbindung 	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 246 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der zentral gelegene Marktplatz ist als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt ebenfalls dort über die Bushaltestelle „Marktplatz“. Zudem ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten zu konstatieren.
Städtebauliche Struktur 	
Struktur & Erscheinungsbild	Der Einzelhandelsbesatz ist beidseitig straßenbegleitend entlang der zentralen Achse Straße der Einheit, Wiesenburger Str. und Magdeburger Str. zu finden. Dort ist ebenfalls der größte Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben angesiedelt. Im gesamten Versorgungsbereich sind nur vereinzelt Leerstände sowie Funktionsunterbrechungen wahrnehmbar. Es ist ein durchgängiger Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz entlang der genannten Verkehrsachsen zu konstatieren. In Verbindung mit der sehr gut erhaltenen historischen Bausubstanz im Stadtkern strahlt die Innenstadt/ZVB eine hohe städtebauliche Attraktivität aus. Der Marktplatz wird teilweise als Parkplatz und demzufolge zentraler Ankunftsort genutzt. Angesichts dieser verkehrsfreundlichen Nutzung wird die Aufenthaltsqualität deutlich vermindert, wenngleich durch Straßenbegrünung und Stadtmobiliar in Verbindung mit den Gastronomiebetrieben dennoch für eine gewisse Verweilqualität sorgen. Im ZVB handelt es sich überwiegend um Mixed-Use-Immobilien mit 2-3 Geschossen. Gewerbenutzung im EG und Wohnnutzung in den Obergeschossen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet Bad Belzigs sowie darüber hinaus für den zugeordneten Mittelbereich (Mittelzentrum Bad Belzig). Diese wird angesichts des bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes erfüllt. Der im vorliegenden Gutachten untersuchungsrelevante Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird im ZVB vorrangig über kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) bereitgestellt, sodass insbesondere in diesem Bereich eine Ausrichtung auf die umliegenden Wohngebiete festzuhalten ist.

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Legende

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie



0 50 100 200 Meter

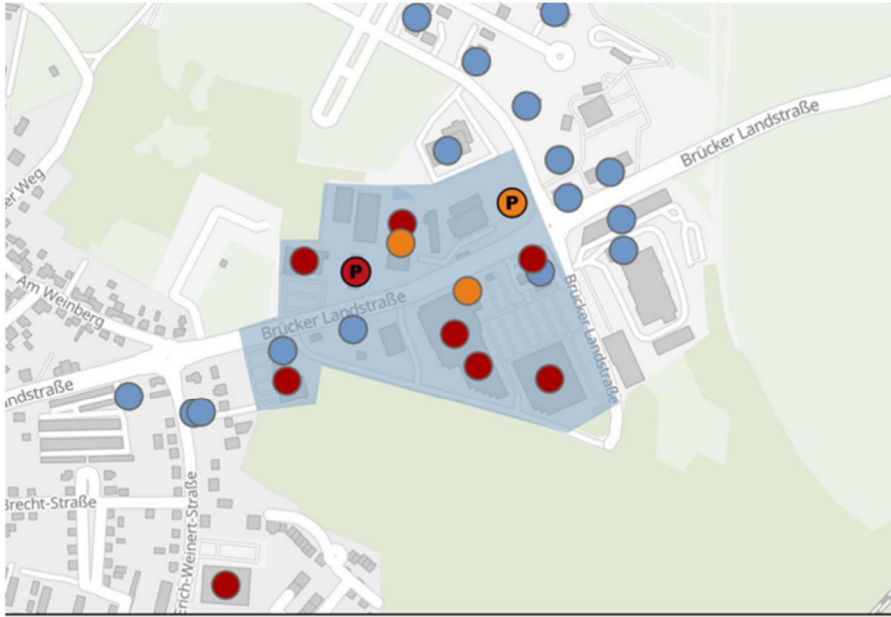
Kartengrundlage: © 2012, Naviga, Esri, BaseMaps

Bildaufnahmen






Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Bad Belzig 2017, S. 45-47; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB NZ Bad Belzig Brücker Landstraße

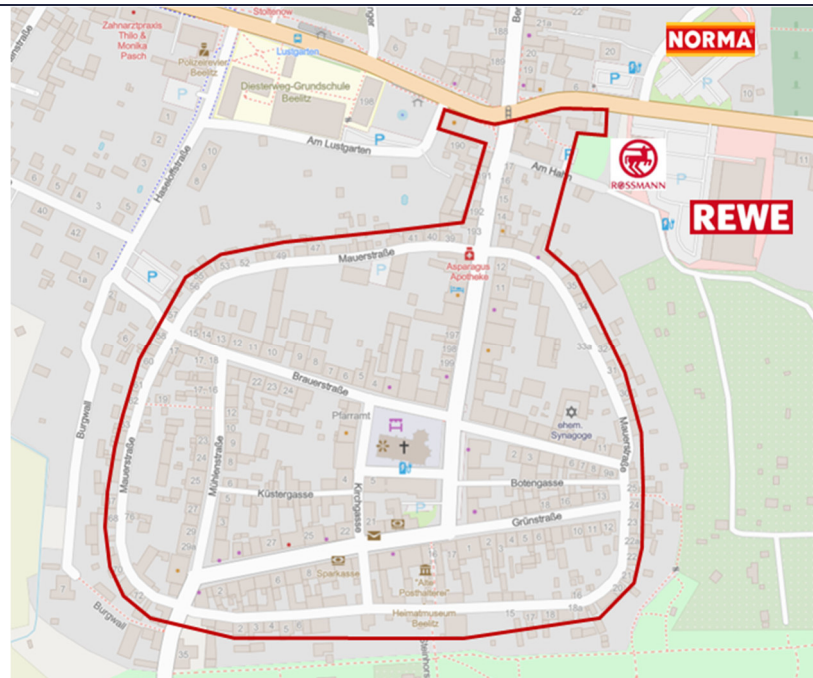
Lage	
Verortung	Östliches Stadtgebiet (Kernort) Bad Belzig
Distanz zum Vorhaben	rd. 18,9 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	In westlicher Richtung Bezug zu Wohngebieten. In nordöstliche Richtung in gewerbliches Umfeld eingebettet. Geringe Mantelbevölkerung
Einzelhandelsstruktur	●●●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum ist deutlich durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Sowohl der periodische (LIDL, REWE) als auch der aperiodische Bedarfsbereich (Hagebaumarkt, REPO-Sonderpostenmarkt) werden im ZVB offeriert. Dabei ist sowohl ein Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen als auch langfristigen Bedarfsbereich festzustellen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einzelne Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.
relevante Magnetbetriebe	REWE, LIDL
Verkehrliche Anbindung	●●●
MIV & ÖPNV	Der Standortbereich ist über die namensgebende Brücker Landstraße für den Motorisierten sehr gut sowohl an die Kernstadt Bad Belzig als auch an die Bundesstraßen B 102 und B 246 angebunden. Die Anbindung über den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Bad Belzig, Brücker Landstraße“ und „Am Betriebshof“. Das Nahversorgungszentrum ist zudem fußläufig aus dem Umfeld erreichbar.
Städtebauliche Struktur	●●●
Struktur & Erscheinungsbild	Der Standort liegt in verkehrlich günstiger Lage an der Brücker Landstraße im Nord-Osten der Kernstadt. Er grenzt im Westen an Wohnstrukturen. Städtebaulich ist der Standort durch eine funktionale Handelsarchitektur mit großzügigem Stellplatzangebot geprägt. Angesichts dieser Ausrichtung auf Autokunden ist jedoch eine nur geringe Aufenthaltsqualität zu konstatieren.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für weite Teile des östlichen Stadtgebietes, deutlich über den fußläufigen Nahbereich hinaus. Darüber hinaus ist eine gesamtkommunale Ausstrahlung sowie eine regionale Wechselwirkung mit Nachbargemeinden zu konstatieren. Die Versorgungsfunktion wird angesichts der bestehenden Angebotsstrukturen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Nutzungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Nebenzentrum Brücker Landstraße Einzelhandel Auswahl Gastronomie Dienstleistung Projektstandort REWE Projektstandort Lidl-Verlagerung <p>Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Bad Belzig 2022, 9-13; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB IZ Beelitz

Lage	
Verortung	Zentral im Stadtgebiet Beelitz
Distanz zum Vorhaben	rd. 18,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Siedlungsintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung des Kernortes Beelitz.
Einzelhandelsstruktur 	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist geprägt durch Waren aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen. Im ZVB handelt es sich ausschließlich um Fachgeschäfte, die einen Angebotsschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich aufweisen. Die Anbieter im kurzfristigen Bedarfsbereich ergänzen das Angebot. Es handelt sich dabei vorwiegend um kleinteilige, inhabergeführte Ladengeschäfte. Der ZVB übernimmt insbesondere im Bereich Kultur und Verwaltung eine weitreichende Versorgungsfunktion. Des Weiteren ergänzen zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe den Gewerbebesatz in der Innenstadt. Der übergeordnete Versorgungsauftrag des ZVB wird durch die Angebotsstruktur in den weiteren Bedarfsbereichen sowie das Gesamtangebot ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote abgerundet.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung 	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr über die Berliner Str. an die B 246 und damit an den überörtlichen Straßenverkehr angebunden. Parkplätze sind an den Straßenrändern in ausreichender Zahl verfügbar. Die ÖPNV-Anbindung wird über die zentral im ZVB gelegene Bushaltestelle „Beelitz, Rathaus“ gewährleistet.
Städtebauliche Struktur 	
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB ist größtenteils ringförmig von der alten Stadtmauer eingefasst und wird als zusammenhängender innenstädtischer Einkaufsbereich genutzt. Im Süden des Bereiches an der Poststraße ist eine höhere Dichte an Dienstleistungsangeboten anzufinden. In den Nebenlagen ist kaum Einzelhandel anzutreffen. Der Haupteinkaufsbereich mit dem höchsten Geschäftsbesatz ist entlang der Berliner Straße und Poststraße zu verorten. In südwestlicher Richtung und im Randbereich des ZVB nehmen Funktionsunterbrechungen und der Gewerbebesatz ab. Städtebaulich ist der innere Teil vollständig in Wohnstrukturen integriert und weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Die Gebäudestruktur ist überwiegend durch Mixed-Use-Immobilien gekennzeichnet.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Kernstadt und darüber hinaus für das gesamte Kommunalgebiet Beelitz insbesondere im Bereich der Verwaltung, Kultur und Gastronomie. Des Weiteren wird die Funktion angesichts der zahlreichen inhabergeführten Fachgeschäfte im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie der zentrenergänzenden Funktionen erfüllt, wenngleich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mangels eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes, durch die kleinteiligen Betriebe des Lebensmittelhandwerks eine Ausrichtung auf die umliegenden Wohngebiete festzuhalten ist.

Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Bildaufnahmen

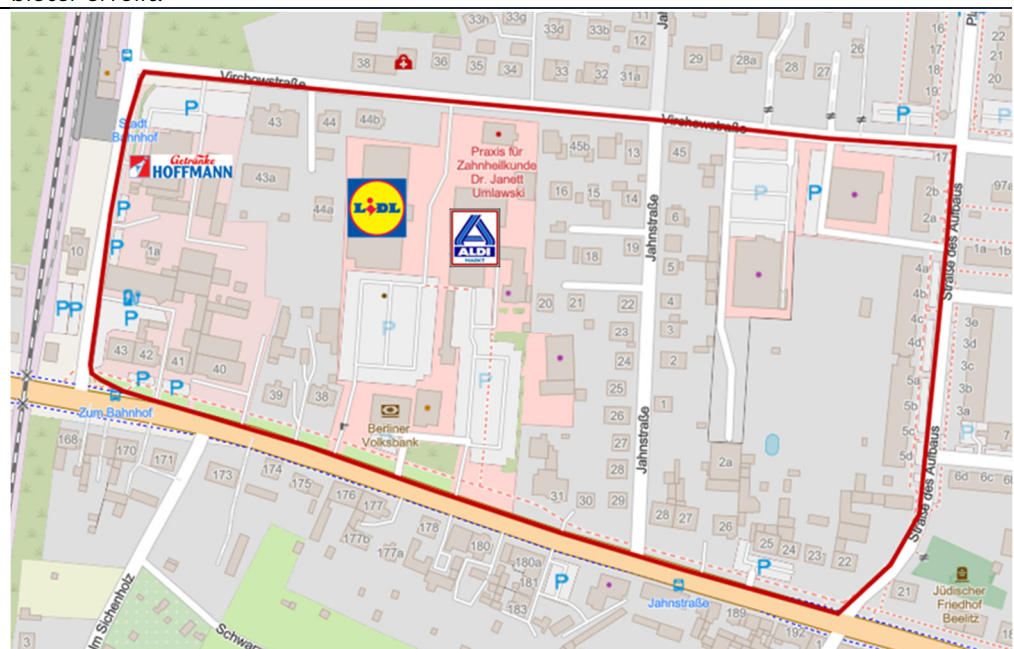


Quelle: Eigene Darstellung nach EHZK Beelitz 2019, S. 60-62; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB GVZ B-Zentrum Clara-Zetkin-Straße / Virchowstraße

Lage	
Verortung	Westlich im Kernort Beelitz
Distanz zum Vorhaben	rd. 17,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Siedlungsintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung im Süden und Osten
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Auf den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf spezialisiertes Grundversorgungszentrum. Mehrere regionale und überregionale Filialisten aus den Bereichen Lebensmittel und Bekleidung, sowie Gartenbedarf. In geringerem Maße auch Dienstleistungen und Gastronomie.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Nord, LIDL, Getränke Hoffmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der Versorgungsbereich ist über die viel befahrene Clara-Zetkin-Straße exzellent für den motorisierten Individualverkehr erreichbar und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Bahnhof Beelitz grenzt an das Zentrum an und gewährleistet die Erreichbarkeit durch Bus und Bahn. Der Versorgungsbereich ist von den Siedlungsstrukturen im Osten und Süden fußläufig und per Rad gut erreichbar.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Im westlichen Bereich des Grundversorgungszentrums herrscht eine funktionale Handelsarchitektur mit ausgedehntem Stellplatzangebot vor, worunter die Aufenthaltsqualität deutlich leidet. Durch die Wohnstrukturen entlang der Jahnstraße entsteht ein Funktionsbruch, welcher die östlich gelegene Gastronomie und den Groschen-Markt funktional vom Rest des Zentrums trennt. Grundsätzlich liegt keine hohe Aufenthaltsqualität vor und dem Zentrum ist eine Ausrichtung auf die grundsätzliche, funktionale Versorgung der Beelitzer Einwohner zu attestieren.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den westlichen Stadtteilbereich, die wahrscheinlich auch auf das gesamte Stadtgebiet ausstrahlt. Die Versorgung wird aufgrund der vorhandenen Anbieter erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHKK Beelitz 2019, S. 63-64; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB NVZ Heilstätten

Lage	
Verortung	Zentral im Ortsteil Beelitz-Heilstätten
Distanz zum Vorhaben	rd. 19,9 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	(perspektivisch) wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung des Ortsteils Beelitz-Heilstätten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist auf den kurzfristigen Bedarf spezialisiert und stellt die Nahversorgung der aktuell in Entwicklung befindlichen Wohnquartiere in Beelitz Heilstätten sicher. Der ZVB wird insbesondere durch den neu errichteten Magnetbetrieb REWE geprägt. Die Anbieterstruktur ist demnach vorrangig an den Bedürfnissen des Gemeindeteils ausgerichtet.
relevante Magnetbetriebe	REWE
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist mit dem MIV über die Straße am Bahnhof, welche südlich in die L 88 mündet, erreichbar. Gleichzeitig verfügt der ZVB über den westlich angrenzenden Bahnhof Beelitz-Heilstätten sowie die dazugehörigen Bushaltestellen über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB besteht im Wesentlichen aus dem REWE, der als Magnetbetrieb und Nahversorger für die entstehenden Wohnquartiere dienen soll. Dieser befindet sich unmittelbar an der Straße am Bahnhof. Gegenüber des REWE sind eine Kita sowie ein Bäcker verortet, sodass neben dem Einzelhandelsbesatz auch Dienstleistungs- und zentrenergänzende Funktionen im NVZ befinden. Grundsätzlich liegt eine moderate Aufenthaltsqualität vor. Gleichzeitig ist das NVZ jedoch auf die funktionale Versorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung ausgerichtet.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Gemeindeteil Beelitz-Heilstätten. Die Versorgung wird aufgrund des REWE erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHJK Beelitz 2019, S. 64-66; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB IZ Treuenbrietzen

Lage	
Verortung	Zentrale im Kernort Treuenbrietzen
Distanz zum Vorhaben	rd. 10,1 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Siedlungsintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung innerhalb der historischen Stadtgrenzen.
Einzelhandelsstruktur 	
Angebotsstruktur	Innenstadtzentrum ist gekennzeichnet durch Angebot und Waren aus fast aller Bedarfsstufen, mit jedoch gering ausgeprägten Angebotsschwerpunkten. Das Einzelhandelsangebot wird ausschließlich von kleinteilig strukturierten, häufig inhabergeführten (Fach-)Geschäften dargestellt; ein Magnetbetrieb mit vorwiegend periodischem Warenangebot ist im ZVB nicht vorhanden. Die kleinteiligen Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer) stellen jedoch ein gewisses Grundangebot bereit, welches sich insbesondere auf die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausrichtet. Durch das diversifizierte Einzelhandelsangebot sowie in Ergänzung zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe wird die Versorgungsfunktion des ZVB deutlich. Dies liegt nicht unbedingt im hier untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Der übergeordnete Versorgungsauftrag des ZVB wird durch die Angebotsstruktur in den weiteren Bedarfsbereichen sowie das Gesamtangebot ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote abgerundet.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung 	
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist entlang der Großstraße angelegt, welche außerorts als B 2 ortsübergreifende Mobilität ermöglicht. Parkplätze sind entlang der Straße und am Kirchplatz in ausreichendem Maße vorhanden. Der ÖPNV wird durch zahlreiche Buslinien an den Bushaltestellen „Treuenbrietzen Ärztehaus/Kino“ und „Treuenbrietzen, Markt“ bespielt.
Städtebauliche Struktur 	
Struktur & Erscheinungsbild	Entlang der querenden Großstraße verteilt sich der Einzelhandelsbesatz ausgeglichen, wobei gen Nordosten sowie im südlichen Teil Richtung St. Nikolai-Kirche der Einzelhandelsbesatz abnimmt. Städtebaulich ist das Zentrum vollkommen in Siedlungsstrukturen integriert. Das attraktive, historische Erscheinungsbild der Innenstadt wird durch die gut erhaltene Bausubstanz im Fachwerkstil geprägt. Durch Straßenrandbegrünung und attraktive Außengastronomie am Marktplatz und entlang der Verkehrsachsen wird eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen, welche jedoch in gewisser Weise durch die Parkplatzflächen und insgesamt die Ausrichtung auf den MIV gemindert wird.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Kernstadt und darüber hinaus für das gesamte Kommunalgebiet Treuenbrietzen. Diese wird angesichts der zahlreichen inhabergeführten Fachgeschäfte sowie der zentrenergänzenden Funktionen erfüllt, wenngleich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mangels eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes, durch die kleinteiligen Betriebe des Lebensmittelhandwerks eine Ausrichtung auf die umliegenden Wohngebiete festzuhalten ist.

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Bildaufnahmen



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Treuenbrietzen 2019, S. 40-48, 75-78; 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 Vorhabens hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der solitär gelegene Vorhabenstandort am Siedlungsrand des Ortsteils Linthe der gleichnamigen Kommune übernimmt als einziger Verbrauchermarkt im Untersuchungsraum eine deutlich über die Kommunalgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion und profitiert zudem von der direkten Lage an der A 9 an der Ausfahrt Brück. Da der Markt über nur eine sehr geringe Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich verfügt ist dieser vorwiegend auf Autokunden fokussiert. Diese Ausrichtung in Verbindung mit der verkehrstechnisch sehr guten Lage ist entsprechend bei der Umsatzannahme und -prognose des Planvorhabens zu berücksichtigen.
- Das **Einzugsgebiet** des Marktes umfasst angesichts der guten Verkehrsanbindung und dem flächenmäßigen Alleinstellungsmerkmal im Untersuchungsraum, weitestgehend die angrenzenden Kommunen mit einer guten Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. **Wesentliche Wettbewerber** befinden sich dabei in der Nachbarkommune Brück. Insbesondere der avisierte EDEKA stellt perspektivisch einen attraktiven und starken Wettbewerbsstandort dar, sodass sich der bestehende Wettbewerbsdruck verschärft. Angesichts der ländlichen Struktur des Untersuchungsraumes sind die relevanten Wettbewerbsstrukturen vorwiegend in den Kernorten verortet, sodass diese das Einzugsgebiet des Marktes in alle Himmelsrichtungen limitieren. Im abgegrenzten Untersuchungsraum ist kein weiterer Standort des Betreibers Kaufland oder ein anderer großformatiger Markt verortet, sodass dem Planvorhaben ein gewisses Alleinstellungsmerkmal zu attestieren ist und die Ausdehnung des Einzugsgebiets plausibilisiert. Die aufgeführten Aspekte sind entsprechend bei der Umsatzschätzung und -prognose des Planvorhabens zu berücksichtigen.
- Für die Bestandsmärkte im Untersuchungsraum ist insgesamt ein **leicht erhöhter Wettbewerbsdruck** anzunehmen:
 - Der Marktauftritt der Wettbewerber im Untersuchungsraum ist als heterogen zu bewerten. Ein Teil der Märkte wurde erst kürzlich neu errichtet oder modernisiert und verfügt über ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung. Insbesondere die klassischen Supermarkt-Formate der beiden Betreiber REWE und EDEKA in den Kernorten weisen angemessene Verkaufsflächendimensionierungen und ein modernes Erscheinungsbild auf. Es sind jedoch auch Märkte mit für den jeweiligen Betreiber unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierungen im Raum vertreten. Dies betrifft die Nahversorgungsformate der Betreiber EDEKA (Nah & gut) und REWE (Nahkauf) sowie einen Großteil der Lebensmitteldiscounter.

- Insgesamt betrachtet ist eine überdurchschnittliche Ausstattung im Raum zu konstatieren, welche jedoch durch die Versorgungsfunktion für Bereiche außerhalb des Untersuchungsraums zu relativieren ist. Dennoch ist insgesamt ein erhöhter Wettbewerbsdruck festzustellen. Dies wirkt sich negativ auf die Umsätze der Lebensmittelmärkte aus.
- Die im Untersuchungsraum vorhandenen Anbieter können somit trotz niedrigerer Flächenleistungen, aufgrund des erhöhten Wettbewerbs, mehr als das rechnerisch zur Verfügung stehende, leicht unterdurchschnittliche Nachfragepotenzial (Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2024)) binden (Zentralität: 135 %).

Aufgrund der über den Untersuchungsraum hinausgehenden Versorgungsfunktion einiger Anbieter (v. a. Randbereich bzw. Kernorte der Kommune im Untersuchungsraum) ist in Zusammenschau die Überausstattung zu relativieren. Dennoch ist angesichts der zahlreichen Anbieter ein gewisser Wettbewerbsdruck festzustellen. Entsprechend werden die vorhandenen Anbieter aktuell eher unterdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen. Die vorgenannten Aspekte sind sowohl bei der Umsatzherleitung für den Bestandsmarkt als auch das Planvorhaben, der Umsatzannahmen für die Wettbewerber als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: neun der 30 strukturprägenden Wettbewerber befinden sich innerhalb von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen. Die nächstgelegenen Wettbewerber befinden sich jedoch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmittelvollsortimenter) im Untersuchungsraum und somit **für die Anbieter in Brück** ergeben werden.

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

Bei dem Planvorhaben handelt es sich lediglich um eine Umstrukturierung des aktuellen Bestands. Eine Verkaufsflächenerweiterung findet in diesem Zusammenhang nicht statt. Es werden drei bestehende Objekte abgerissen und ein zusammenhängender und marktgerechter Kaufland errichtet. Die geplante Umstrukturierung 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 Sortimentschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Am Vorhabenstandort werden 2.640 m² zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und rd. 347 sonstige zentrenrelevante Sortimente entstehen. Konzessionäre im Vorkassenbereich sind nicht geplant. Die Immobilie des ehemaligen Schuhfachmarktes steht bereits leer. Für diesen ehemaligen Schuhfachmarkt besteht jedoch noch immer eine Baugenehmigung, sodass die ehemalige Fläche des Schuhfachmarktes dem Standort insgesamt zugerechnet werden kann und dementsprechend auch in der nachstehenden Tabelle abgebildet wird.¹⁹

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

¹⁹ s. Fußnote 1

Tabelle 10: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Typ Sortimente	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Kaufland Verbrauchermarkt			
nvr. Nahrungs- und Genussmittel	1.629	2.376	+ 747
nvr. Drogeriewaren	181	264	+ 83
zr. sonstige Sortimente	277	347	+ 70
Kaufland Gesamt	2.087	2.987	+ 900
Kaufland Getränkemarkt			
nvr. Nahrungs- und Genussmittel	655	-	- 655
(ehemaliger) Schuhfachmarkt			
zr. sonstige Sortimente	245	-	- 245
GESAMT	2.987	2.987	+/- 0
nvr. Gesamt Nahversorgungsrelevant	2.465	2.640	+ 175
zr. Gesamt sonstige Zentrenrelevante	522	347	- 175

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2024; nvr. = Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung; zr. = Sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.987 m². Demzufolge wird die Verkaufsfläche im Vergleich zum Bestandsmarkt insgesamt betrachtet nicht erweitert. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 2.376 m² projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 264 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden auf 347 m² Verkaufsfläche angeboten. 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.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass sich der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (gem. LEP HR 2019) verringert und gleichzeitig die Sortimente für die Nahversorgung in gleichen Maße erhöht werden.

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 Flächenproduktivität²⁰ des Betreibers Kaufland beträgt rd. 6.100 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.583 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes Kaufland ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Kaufland-Markt besitzt einen separaten Getränkemarkt und wird somit eine höhere Leistungsfähigkeit aufweisen, da das eher leistungsschwächere und raumintensive Getränkesortiment im räumlich getrennten Getränkemarkt offeriert wird.
- Wie in Kapitel 4.5 ausgeführt, ist festzustellen, dass trotz der Versorgungsfunktion der Anbieter für Siedlungsgebiete außerhalb des Raumes und den damit einhergehenden Kaufkraftzuflüssen eine leicht überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung gegeben ist. Es ist somit insgesamt von einem erhöhten Wettbewerbsdruck auszugehen.
- Insgesamt ist festzuhalten, dass sich das Angebotsnetz als weitestgehend flächendeckend darstellt. Die Angebotsstrukturen konzentrieren sich in den bevölkerungsstärksten Siedlungsgebieten (Kernorten) der jeweiligen Kommune und übernehmen Versorgungsfunktionen für das gesamte Kommunalgebiet (teilweise darüber hinaus). Insbesondere in westlicher Richtung ist ein verstärkter Wettbewerb durch die Anbieter in Brück – insbesondere (pers.) EDEKA – festzustellen. Der EDEKA stellt im Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Abbildung 3) den einzigen annähernd vergleichbaren Anbieter mit einem attraktiven Erscheinungsbild dar. Es ist demzufolge von einem ausgeprägten Wettbewerb dieser Märkte anzunehmen.
- Als einziger Verbrauchermarkt im Untersuchungsraum besitzt das Planvorhaben ein gewisses Alleinstellungsmerkmal im Raum. Dies wirkt sich positiv auf die Flächenleistung aus.

In Zusammenschau der Aspekte ist ein Anstieg der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Kaufland anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich in Siedlungsrandlage des Ortsteils Linthe der gleichnamigen Kommune. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Anschlussstelle an die A 9 sowie zur L 85, die in die B 246 und B 2 mündet, weist der Standort des Planvorhabens eine sehr gute Anbindung für den MIV auf. Ein ausgedehntes Parkplatzangebot steht zur Verfügung. Demzufolge ist dem Markt eine überwiegende Ausrichtung auf Autokunden zu attestieren.

²⁰ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

- Des Weiteren ist durch die unmittelbar südöstlich verortete Bushaltestelle ebenfalls eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV gegeben.
- Am Standort sind allenfalls geringe Kopplungseffekte festzustellen.
- Der Lebensmittelmarkt ist als langjähriger Bestandsmarkt in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige und attraktive Ausstrahlung bzw. Erscheinungsbild.
- Der nächstgelegene vergleichbare Wettbewerber befindet sich in rd. 1,2 km Entfernung zum Vorhabenstandort ((pers.) EDEKA am Buchenweg in Brück). Das Planvorhaben stellt den einzigen Verbrauchermarkt im gesamten Untersuchungsraum dar.

Der Markt weist eine überdurchschnittliche MIV-Anbindung auf und profitiert angesichts der Ausrichtung auf Autokunden von einem erhöhten Durchschnittskassenbon. In Zusammenschau ist jedoch angesichts der allenfalls geringen Kopplungseffekte von einer durchschnittlichen Lagegunst auszugehen.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Kaufland eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt (insbesondere da Getränkemarkt ausgegliedert ist). Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit **6.500 Euro/m² VKF pro Jahr** für den Verbrauchermarkt angenommen.

Der ausgelagerte Kaufland-Getränkemarkt verfügt insbesondere aufgrund der platzintensiven Mehrweggetränke über eine geringere Leistungsfähigkeit als der Kaufland-Hauptmarkt. Für den zum Kaufland dazugehörigen, separaten Getränkemarkt wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **1,0 Mio. Euro** im Bestand und somit eine Flächenproduktivität von rd. 1.500 Euro/m² VKF angenommen.

In Summe ergibt sich somit für den Kaufland-Markt (inkl. Getränkemarkt) eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität i. H. v. rd. 5.300 Euro/m² VKF.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Errichtung eines Ersatzneubaus für den Verbrauchermarkt Kaufland wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzusammenlegung des Kaufland-Verbrauchermarktes. Ergänzend wird die damit einhergehende gesteigerten Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die zusammengefassten Verkaufsflächen und deren Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Der bisher ausgelagerte Getränkemarkt, der über eine deutlich geringere Leistungsfähigkeit als der Kaufland-Hauptmarkt verfügt, wird künftig in die Marktfläche des Planvorhabens integriert. Zudem ist davon auszugehen, dass im Zuge der Umstrukturierung des Verbrauchermarktes die Präsentationsfläche leicht zunehmen wird.
- Das Planvorhaben weist weiterhin eine für den Betreiber unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung auf, was sich angesichts eines einer überdurchschnittlichen Artikelanzahl pro m² positiv auf die Flächenproduktivitäten auswirkt.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Umstrukturierung durch einen Ersatzneubau u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Umstrukturierung und Neubau eines modernen Lebensmittelmarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials um rd. 1,2 % bis Ende 2028 zu rechnen.

Der neu errichtete Kaufland-Markt wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Angesichts der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und der hohen räumlichen Distanzen (ländliches Umfeld) kann jedoch nicht von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebiets ausgegangen werden. Die Flächenleistung pro m² VKF sinkt dementsprechend aufgrund der integrierten Flächen insgesamt leicht ab.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Kaufland-Markt nach der Umstrukturierung eine für den Betreiber durchschnittliche Flächenproduktivität von **rd. 6.100 Euro/m² VKF pro Jahr** erreichen wird. Dies entspricht einem Worst Case-Ansatz.

Die zu erwartende Flächenproduktivität liegt jedoch über der für den Bestandsmarkt Kaufland (inkl. Getränkemarkt) angenommen Flächenproduktivität von rd. 5.300 Euro/m² VKF pro Jahr. Die hier unterstellte Flächenproduktivität ist dementsprechend i. S. e. Worst Case zu verstehen und dient einer möglichst negativen städtebaulichen Auslegung des Planvorhabens.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 11: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Typ	Sortimente	Bestand		nach Umstrukturierung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
		Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
Kaufland Verbrauchermarkt						
nvr.	Nahrungs- und Genussmittel	6.500	10,6	6.100	14,5	+ 3,9
nvr.	Drogeriewaren		1,2		1,6	+ 0,4
zr.	sonstige Sortimente		1,8		2,1	+ 0,3
Kaufland Getränkemarkt						
nvr.	Nahrungs- und Genussmittel	-	1,0	-	-	- 1,0
(ehemaliger) Schuhfachmarkt						
zr.	sonstige Sortimente	-	-	-	-	+/-0
	GESAMT*	-	14,6	-	18,2	+ 3,6
	Nahrungs- und Genussmittel Gesamt		11,6	-	14,5	+ 2,9
nvr.	Gesamt	-	12,8	-	16,1	+ 3,3
zr.	Gesamt	-	1,8	-	2,1	+ 0,3

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2023/2024); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 18,2 Mio. Euro prognostiziert (max. + rd. 3,6 Mio. Euro). Auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt perspektivisch ein jährlicher Umsatz von max. 14,5 Mio. Euro (max. + 2,9 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,6 Mio. Euro erzielt (max. + rd. 0,4 Mio. Euro). Für die sonstigen Sortimente wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 2,1 Mio. Euro prognostiziert (max. + rd. 0,3 Mio. Euro)²¹.

Der Umsatz der sonstigen Sortimente 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

²¹ Die leichte Umsatzsteigerung in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten muss relativiert werden, da der ehemalige Schuhfachmarkt zuvor Kaufkraft am Standort gebunden hatte. Durch den Marktaustritt des Schuhfachmarktes wurde diese Kaufkraft wieder freigegeben und wird aufgrund der Umstrukturierungen in dieser Form nicht mehr am Standort generiert. Ein Teil dieser Kaufkraft wird nun von Kaufland zurückgebunden. Unter Berücksichtigung eines realistischerweise anzunehmenden Umsatzes des ehemaligen Schuhfachmarktes wäre insgesamt ein leichter Umsatzrückgang in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten festzustellen.

sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

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:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028.

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

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Linthe	sonstige Lage* (-)	*	*	*
Beelitz*	ZVB IZ Beelitz (-)	2,0	**	**
	ZVB GVZ Clara-Zetkin-Straße/Virchowstraße (LIDL, ALDI Nord, Getränkemarkt)	15,5	**	**
	ZVB NVZ Heilstätten (REWE)	6,0	0,1	2
	sonstige Lage (NORMA, Netto (stavenhagen), REWE, EDEKA, Nahkauf)	20,4	0,3	1
Bad Belzig	ZVB HZ Innenstadt Bad Belzig (-)	2,1	**	**
	ZVB NZ Brücker Landstraße (LDIL, REWE, Getränkemarkt)	12,5	0,2	2
	sonstige Lage (2x EDEKA, NORMA, Netto Marken-Discount, Netto (stavenhagen))	17,4	0,2	1
Borkheide	(faktischer) ZVB Ortsmitte Borkheide (Netto Marken-Discount, Nah und Gut)	5,5	**	**
Brück	sonstige Lage (PENNY, Netto Marken-Discount, (pers.) EDEKA)	16,1	1,5	9
Niemegk	sonstige Lage (Netto Marken-Discount, Nahkauf, NORMA)	7,6	0,1	2
Treuenbrietzen	ZVB IZ Treuenbrietzen (-)	1,3	**	**
	sonstige Lage (2x Netto Marken-Discount, PENNY, Getränkemarkt)	10,7	0,1	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,3		
GESAMT*** (Worst Case)		117,0	2,9	-

Quelle: Stadt + Handel 07/2024; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 2,9 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2 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.

Stadt Beelitz

Auswirkungen auf den ZVB IZ Beelitz und ZVB GVZ Clara-Zekin-Straße/Virchowstraße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den ZVB IZ Beelitz und den ZVB GVZ Clara-Zekin-Straße/Virchowstraße in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf die hohe räumliche Distanz zum Planvorhaben zurückzuführen. Zudem profitieren die Märkte von signifikanten Kopplungseffekten untereinander und mit anderen Betrieben an den beiden Standorten. Des Weiteren profitieren die Märkte durch die zentrale Lage im Kernort der Kommune und der damit einhegenden nennenswerten Mantelbevölkerung. Die Anbieter im GVZ unterscheiden sich hinsichtlich des Betriebstyps zum Planvorhaben, was einen differenten Kundenstamm bedingt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Beelitz und ZVB GVZ Clara-Zekin-Straße/Virchowstraße** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Heilstätten

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Heilstätten induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt REWE als systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter zum Planvorhaben.

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

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen aus monetärer als auch prozentualer Sicht als gering zu bezeichnen sind. Die induzierten Umsatzumverteilungen auf den REWE tangieren diesen dementsprechend nur marginal.
- Der **REWE am Bahnhof in Beelitz** wurde erst kürzlich neu errichtet, sodass dieser über ein modernes äußeres Erscheinungsbild in Verbindung mit einem zeitgemäßen Ladenkonzept verfügt und damit eine positive Ausstrahlung und Anziehungswirkung besitzt. Gleichzeitig profitiert der Markt von der Lage in direkter räumlicher Nähe zum Bahnhof Beelitz, welcher von zahlreichen Pendlern genutzt wird. Des Weiteren profitiert der REWE von den umliegenden Quartierentwicklungen „Beelitz Heilstätten“ sowie den umliegenden medizinischen und militärischen Einrichtungen. In Zusammenschau ist dem REWE eine attraktive Lage im Zentrum eines Neubaugebiets mit zusätzlichen Pendler- und Sonderverkehren zu attestieren.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Kaufland stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der umstrukturierte Kaufland keine Konzessionäre beinhaltet.

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

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Beelitz

Vom neu strukturierten Kaufland-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Beelitz aus.

- Diese tangieren v. a. den systemgleichen Wettbewerber EDEKA (Karl-Marx-Straße), welcher angesichts der verkehrstechnisch gut gelegenen Standortes gewisse Einzugsgebietsüberschneidungen aufweist.

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

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen aus monetärer als auch prozentualer Sicht als gering zu bezeichnen sind. Die induzierten Umsatzumverteilungen auf die beiden Lebensmittelsupermärkte tangieren diese dementsprechend nur marginal.
- Der **EDEKA** an der **Karl-Marx-Straße** befindet sich in unmittelbarer Nähe zur B 246 und profitiert somit von den Durchgangsverkehren dieser Hauptverkehrsachse. Gleichzeitig verfügt der Markt über eine nennenswerte Mantelbevölkerung, für welche der EDEKA (einziger Anbieter im Westen des Kernortes) den nächstgelegenen Anbieter darstellt. Darüber hinaus wirken sich auch die Sonderbedingungen in Zusammenhang mit dem nahegelegenen militärischen Stützpunkt positiv auf den EDEKA aus.
- Nach Umstrukturierung des Kaufland-Marktes kann der **EDEKA** als auch die anderen strukturprägenden Betriebe in den sonstigen Lagen von Beelitz (REWE und NORMA nahe der Innenstadt und Netto Marken-Discount & Nahkauf in Fichtenwalde mit originären Einzugsgebieten) weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen.

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

Stadt Bad Belzig

Auswirkungen auf den ZVB HZ Bad Belzig

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den ZVB HZ Bad Belzig in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist zum einen auf die hohe räumliche Distanz zum Planvorhaben und zum anderen auf die differente Ausrichtung zu-

rückzuführen. Angesichts der räumlichen Distanz sind nur geringe Einzugsgebietsüberschneidungen festzustellen. Gleichzeitig stellt das HZ Bad Belzig einen Sonderfall dar, da in diesem ZVB kein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet ist und damit der untersuchungsrelevante Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel fast ausschließlich über kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) sowie Randsortimente andere Einzelhändler offeriert wird. Dem ZVB kommt damit in der Ausrichtung und Kundenansprache ein differenter Versorgungsauftrag zu, der auch nach Umstrukturierung gegeben sein wird. Der neu strukturierte Kaufland beinhaltet keine Konzessionäre, sodass dessen Auswirkungen weniger kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks als vielmehr großformatige strukturprägende Anbieter betreffen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Bad Belzig** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Der ZVB HZ Bad Belzig wird durch die Umstrukturierung keine Störung der Funktionsfähigkeit, wodurch dieser seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen könnte, erleiden.

Auswirkungen auf den ZVB NZ Brücker Landstraße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB NZ Brücker Landstraße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt REWE als systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter zum Planvorhaben. Deutlich nachgelagert wird der LIDL von gewissen Umsatzumverteilungen tangiert

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

- Grundsätzlich ist auch hier festzuhalten, dass die vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen aus monetärer als auch prozentualer Sicht als gering zu bezeichnen sind. Die induzierten Umsatzumverteilungen auf die Märkte im ZVB tangieren diese dementsprechend nur geringfügig.
- Zudem ist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 15 km eine lediglich geringe Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben zu konstatieren.
- Der **LIDL** unterscheidet sich vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite). Negative Auswirkungen im Sinne einer Filialschließung sind nicht zu erwarten.
- Angesichts der Lage des **REWE-Marktes** innerhalb des ZVB, in unmittelbarer Nähe zu einem Lebensmitteldiscounter, einem Baumarkt und einem Sonderpostenmarkt, lassen sich deutliche Agglomerationseffekte feststellen. Diese Effekte tragen zu einer konstanten Besucherfrequenz und somit zu einem stabilen Kundenstamm bei. Darüber hinaus handelt es sich bei

dem REWE um einen neuen Markt mit ansprechender Architektur und großzügiger Verkaufsflächengestaltung, was seine Anziehungskraft zusätzlich erhöht. Des Weiteren verfügt der Markt bzw. der ZVB sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch die Märkte für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Kaufland stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der umstrukturierte Kaufland keine Konzessionäre beinhaltet.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Brücker Landstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Bad Belzig

Vom umstrukturierten Kaufland-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bad Belzig aus.

- Diese tangieren v. a. die systemgleichen Wettbewerber EDEKA (Friedrich-Schiller-Straße und Weitzgrunder Str.) sowie deutlich nachgelagert die weiteren Lebensmitteldiscounter im Kernort Bad Belzig.

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

- Der **EDEKA** an der **Friedrich-Schiller-Straße** wird aus monetärer Sicht von den höchsten Umsatzumverteilungen in Bezug auf die sonstigen Lagen in Bad Belzig tangiert. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass der Markt angesichts der integrierten Lage über eine hohe Mantelbevölkerung verfügt und zugleich über die Niemegker Straße auch für dezentrale Siedlungsstrukturen gut erreichbar ist. Die Ausrichtung des Marktes auf die Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungsgebiete wird durch die für den Betreiber deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung plausibilisiert. Schlussendlich wird der Markt weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen können.
- Der **EDEKA** an der **Weitzgrunder Straße** verfügt über eine zeitgemäße Verkaufsflächenausstattung sowie ein angemessenes Erscheinungsbild und ist zentral im Kernort Bad Belzig gelegen. Unmittelbar südöstlich des EDEKA verläuft die B 246, sodass der Markt von den Durchfahrtsverkehren profitieren kann. Des Weiteren befindet sich unmittelbar südlich des Marktes der Busbahnhof Bad Belzig, sodass auch ein guter Anschluss an den ÖPNV gewährleistet ist. Als westlichster Markt im Kernort Bad Belzig kommt dem EDEKA eine hohe Versorgungsfunktion für die anschließenden Siedlungsbereiche zu. Insgesamt betrachtet, insbesondere auch unter Berücksichtigung der insgesamt geringen Umsatzumverteilungen, wird der EDEKA weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.

- Die drei Lebensmitteldiscounter, welche das Nahversorgungsangebot in den sonstigen Lagen ergänzen, unterscheiden sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben und stehen somit in keiner unmittelbaren Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben. Zudem weisen die Märkte eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und/oder eine hohe Mantelbevölkerung auf, sodass diese Betriebe auch weiterhin eine angemessene Leistungsfähigkeit aufweisen können.

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

Gemeinde Borkheide

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Ortsmitte Borkheide

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf die Betriebe in der Ortsmitte von Borkheide in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf die räumliche Distanz zum Planvorhaben zurückzuführen. Zudem sind die beiden Anbieter in Borkheide in ihrem Filialkonzept und der damit einhergehenden Ausrichtung vorrangig auf die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche spezialisiert. Diese weisen somit originäre Einzugsgebiete auf und sind auf einen differnten Kundenstamm ausgelegt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **(faktischen) ZVB Ortsmitte Borkheide** sowie die **integrierte Nahversorgung in Borkheide** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Brück

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Brück

Vom umstrukturierten Kaufland-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,5 Mio. Euro bzw. max. 9 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Brück aus.

- Diese tangieren v. a. den systemgleichen Wettbewerber EDEKA (perspektivisch am Buchenweg) sowie die Lebensmitteldiscounter PENNY (Bahnhofstraße) und Netto Marken-Discount (Ernst-Thälmann-Straße).
- Angesichts der räumlichen Nähe der Märkte bzw. der Gemeinde Brück zum Vorhabenstandort sind die prozentual als auch monetär höchsten Umsatzumverteilungen für die Märkte in Brück zu erwarten. Diese weisen signifikante Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf.

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

- Bei dem **EDEKA** am Standort **Buchenweg** handelt es sich um ein noch nicht realisierten Lebensmittelsupermarkt. Der Bebauungsplan zum genannten Vorhaben ist bereits in Aufstellung, sodass eine Realisierung des Marktes anzunehmen ist. Dieser Markt verschärft den Wettbewerb für den Kauf-

land signifikant, was bereits in der Umsatzherleitung für den Bestandsmarkt berücksichtigt wurde. Der EDEKA wird von den monetär höchsten Umsatzumverteilungen tangiert (insb. auch Umsatzrückholung), da es sich um den nächstgelegenen systemgleichen und auch aus Sicht der Verkaufsflächendimensionierung am ehesten vergleichbaren Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum handelt. Der EDEKA befindet sich an einem Verbundstandort mit dem Netto Marken-Discount und profitiert von gewissen Kopplungsvorteilen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem EDEKA um einen komplett neuen Markt in einer modernen Immobilie mit großzügiger Verkaufsflächengestaltung, was seine Anziehungskraft erhöht. Es ist zudem zu erwarten, dass der Betreiber den Markt mit einem modernen Ladenkonzept und einem attraktiven Ladendesign ausstattet. Durch die unmittelbare Nähe des Marktes zur B 246 ist dieser insbesondere für MIV-Kunden sehr gut erreichbar. Dies wird durch einen guten ÖPNV-Anschluss ergänzt, wodurch der Markt für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist. Es ist davon auszugehen, dass der EDEKA eine marktadäquate Leistungsfähigkeit aufweisen wird. Ergänzend ist zu erwähnen, dass durch die Umstrukturierung des Kaufland-Marktes die Ansiedlung des EDEKA nicht infrage zu stellen ist (Kaufland: bereits bestehender Wettbewerbsstandort). Sollte es – aus anderen Gründen – nicht zu einer Ansiedlung des EDEKA-Marktes kommen sind ebenfalls keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Marktschließungen oder Umstrukturierungen in Brück zu erwarten.

- Der **Netto Marken-Discount** an der **Ernst-Thälmann-Straße** profitiert von den Kopplungsvorteilen durch den (pers.) EDEKA-Markt. Auch auf diesen Betrieb wirken sich die Durchgangsverkehre der B 246 positiv aus. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Netto Marken-Discount, als Lebensmitteldiscounter einen differenten Betriebstyp zum Planvorhaben aufweist, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben unterscheidet. Somit liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor.
- Für den **PENNY** an der **Bahnhofstraße** ergeben sich ebenfalls gewisse Umverteilungen. Es handelt sich jedoch auch in diesem Fall um einen zum Planvorhaben differenten Betriebstyp, sodass auch der PENNY in keiner unmittelbaren Wettbewerbsbeziehung mit dem Kaufland steht. Der Markt ist zudem als integriert zu bewerten und stellt für die umliegenden Wohngebiete den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt dar. Auch der PENNY-Markt profitiert von einer direkten Anbindung an die B 246 und der guten Einsehbarkeit von dieser Verkehrsachse. In Zusammenschau ist sodann von einer weiterhin marktadäquaten Leistungsfähigkeit des PENNY auszugehen.

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

Gemeinde Niemegk

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Niemegk

Vom umstrukturierten Kaufland gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Niemegk aus.

- Diese tangieren v. a. den systemähnlichen Lebensmittelsupermarkt Nahkauf des Betreibers REWE sowie nachgelagert die beiden Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount (Bahnhofstraße) und NORMA (Bahnhofstraße).
- Es sind angesichts der guten Anbindung über die A 9 sowie die B 102 gewisse Einzugsgebietsüberscheidungen mit dem Planvorhaben festzustellen.

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

- Grundsätzlich ist auch hier festzuhalten, dass die vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen aus monetärer als auch prozentualer Sicht als gering zu bezeichnen sind.
- Für den systemähnlichen Anbieter **Nahkauf** ergeben sich Synergie- und Kopplungseffekte durch dessen Lage am Kopplungsstandort mit dem gegenüberliegenden Netto Marken-Discount und dem daran anschließenden KiK. Des Weiteren können diese Märkte von den Nähe zur B 102 und den damit einhergehenden MIV-Frequenzen profitieren.
- Alle drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Niemegk sind an städtebaulich integrierten Standorten verortet und verfügen somit über einen direkten Bezug zur umliegenden Wohnbevölkerung. Die Verkaufsflächen-dimensionierung aller drei Märkte signalisiert ebenso einen gewissen Fokus auf die Nahversorgung.
- Des Weiteren handelt es sich bei dem **Netto Marken-Discount** und **NORMA** als Lebensmitteldiscounter um einen zum Planvorhaben differenten Betriebstyp, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben unterscheidet. Eine direkte Wettbewerbsbeziehung liegt somit zwischen diesen Märkten und dem Planvorhaben nicht vor.
- Nach Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben können alle drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte noch immer eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.

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

Auswirkungen auf ZVB IZ Treuenbrietzen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den ZVB IZ Treuenbrietzen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf die differente Ausrichtung im Vergleich zum Planvorhaben zurückzuführen. Innerhalb des ZVB ist kein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet, sodass der untersuchungsrelevante Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel allein über kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) sowie Randsortimente anderer Einzelhändler offeriert wird. Dem ZVB kommt damit in der Ausrichtung und Kundenansprache ein differenter Versorgungsauftrag zu, der auch nach Umstrukturierung des Planvorhabens gegeben sein wird, denn der neu strukturierte Kaufland beinhaltet keine Konzessionäre, sodass dessen Auswirkungen weniger kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks als vielmehr großformatige strukturprägende Anbieter betreffen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Treuenbrietzen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Treuenbrietzen

Vom umstrukturierten Kaufland gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Treuenbrietzen aus.

- Diese tangieren die beiden Netto Marken-Discount sowie den PENNY-Markt. Diese Märkte stellen die einzigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Treuenbrietzen dar.

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

- Grundsätzlich ist auch hier festzuhalten, dass die vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen aus monetärer als auch prozentualer Sicht als gering zu bezeichnen sind.
- Die drei Märkte in Treuenbrietzen weisen als Lebensmitteldiscounter jeweils einen differenten Betriebstypen auf, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben unterscheidet. Somit liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor. Gleichzeitig sind die Märkte aus räumlicher Sicht im Kernort sehr gut verteilt, um eine flächendeckende Nahversorgung zu gewährleisten und jeweils eine Nahversorgungsfunktion für einen gewissen Bereich (Nord – Netto Marken-Discount, Mitte – Netto Marken-Discount, Süd – PENNY) zu übernehmen. Dabei ist zu erwähnen, dass der PENNY von gewissen Koppelungseffekten mit dem angrenzenden Getränkemarkt profitiert. Weiterhin können die Märkte durch ihre unmittelbare Lage an der B 2 von einem hohen Durchgangsverkehr und zahlreichen Autokunden profitieren. Alles in allem sind gewisse Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben festzustellen. Da es jedoch wie beschrieben gewisse Unterschiede in

der Kundengruppe und der Ausrichtung gibt, fallen die Umsatzumverteilungen gering aus, sodass die Märkte auch weiterhin eine angemessene Leistungsfähigkeit aufweisen.

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

Fazit der städtebaulichen 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.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich lediglich um einen Ersatzneubau des bereits bestehenden Kaufland-Marktes handelt und somit keine neuen Angebotsstrukturen geschaffen werden, sodass eine wesentlichen Kundenumorientierung nicht zu erwarten ist.

6.3 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP HR 2019)

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

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein bereits bestehendes und baurechtlich genehmigtes, großflächiges Einzelhandelsvorhaben, was jedoch an einem nicht raumverträglichen Standort bzw. mit keiner adäquaten Dimensionierungen angesiedelt wurde. Die Fa. Kaufland möchte den Standort umstrukturieren. In diesem Zusammenhang sind bauplanungsrechtliche Änderungsabsichten zu beantragen. Dementsprechend wird das Vorhaben nachfolgend über das raumordnungsrechtliche Ziel 2.10 Umgang mit Bestandssituation des LEP HR 2019 in die landesplanerischen Vorgaben eingeordnet.

Z 2.10 Umgang mit Bestandssituation

„Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.“(ebd. S. 30)

In der Begründung zu Z 2.10 heißt es weiter:

„Z 2.10 regelt die maßgeblichen Voraussetzungen für eine raumordnerische Bewertung von Vorhaben an bereits bestehenden bauordnungsrechtlich genehmigten, jedoch an nicht raumverträglichen Standorten angesiedelten oder adäquat dimensionierten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Für den Fall, dass für diese Standorte bauplanungsrechtlich relevante Änderungsabsichten beantragt werden, soll es im Interesse des Schutzes

der Versorgungsstruktur sowie der wohnungsnahen Grundversorgung zu keiner Erweiterung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche sowie zu keiner sowohl quantitativen als auch qualitativen Ausweitung des Angebotes von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu zentrenrelevanten Sortimenten und von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) kommen.“ (ebd. S. 64)

Bzgl. Ziel 2.10 ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Sortiments- und Verkaufsflächenaufstellung in Kapitel 5.1 wird deutlich, dass im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Planvorhabens die Gesamtverkaufsfläche nicht ausgebaut wird. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt zum aktuellen Bestand unverändert.
- Des Weiteren ist festzuhalten, dass im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Kaufland die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht ausgebaut werden, sondern reduziert werden. Die Sortimente für die Nahversorgung werden hingegen ausgeweitet.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.1 und 6.2 werden durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche als auch der integrierten Nahversorgung/Grundversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst.
- Der Kaufland-Markt wird infolge der Umstrukturierung sein Angebot weder quantitativ noch qualitativ ausweiten. Es handelt es sich lediglich um eine Verbesserung der Filialausstattung in Bezug auf die Präsentationsfläche, sodass Waren breiter ausgelegt und für den Kunden besser greifbar werden. Die Qualität der Artikel wird sich in diesem Zuge nicht verändern. Dies gilt, da v. a. der Getränkemarkt in den Hauptmarkt integriert werden soll.
- Die leichte Umsatzsteigerung in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten muss relativiert werden, da der ehemalige Schuhfachmarkt zuvor Kaufkraft am Standort gebunden hatte. Durch den Austritt des ehemaligen Schuhfachmarktes wurde diese Kaufkraft wieder freigegeben und wird aufgrund der Umstrukturierungen in dieser Form nicht mehr am Standort generiert. Ein Teil dieser Kaufkraft wird nun von Kaufland zurückgebunden. Unter Berücksichtigung eines realistischerweise anzunehmenden Umsatzes des ehemaligen Schuhfachmarktes wäre dennoch insgesamt ein leichter Umsatzrückgang in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten festzustellen.

Das Vorhaben führt sowohl zu keiner Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche als auch zu keiner Steigerung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente. Gleichzeitig sind keine städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen (hier: 2.10) des LEP HR 2019.

In Linthe ist die Umstrukturierung des bestehenden Kaufland-Marktes mit zugehörigem Getränkemarkt sowie der Fläche eines ehemaligen Schuhfachmarktes geplant. Vorgesehen ist der Abriss dieser drei Märkte und zugehörigen Gebäuden und Neubau eines zusammenhängenden Kaufland-Marktes. Der Kaufland-Markt wird in der Gesamtverkaufsfläche 2.987 m² VKF (2.640 m² VKF Sortimente für die Nahversorgung und 347 m² VKF sonstige zentrenrelevante Sortimente) zzgl. Mall und Windfang aufweisen. Konzessionäre sind nicht vorgesehen.

Aufgrund der absehbaren Widersprüche zu den Zielen des LEP HR soll das Vorhaben raumordnungsrechtlich mittels Anwendung des Ziel 2.10 des LEP HR erfolgen:

„Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.“

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.1 und 6.2).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein bereits bestehendes und baurechtlich genehmigtes, großflächiges Einzelhandelsvorhaben, was jedoch an einem nicht raumverträglichen Standort bzw. mit keiner adäquaten Dimensionierung angesiedelt wurde. Die Fa. Kaufland möchte den Standort umstrukturieren. Dementsprechend wird das Vorhaben über das raumordnungsrechtliche Ziel 2.10 Umgang mit Bestandssituation des LEP HR 2019 in die landesplanerischen Vorgaben eingeordnet.
- **Z. 2.10:** Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. Zudem kommt es sowohl zu keiner Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche als auch zu keiner Steigerung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente. Eine quantitative und qualitative Ausweitung des Angebotes ist ebenfalls nicht zu erwarten. **Z. 2.10 wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP HR 2019

Das Planvorhaben ist konform zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP HR 2019).

Die zur Beantragung der bauplanungsrechtlichen Änderungsabsichten benötigten Bedingungen werden durch das Planvorhaben erfüllt.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	9
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	10
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)	15
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	18
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	20
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB HZ Innenstadt Bad Belzig	23
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB NZ Bad Belzig Brücker Landstraße	25
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB IZ Beelitz	26
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB GVZ B-Zentrum Clara-Zetkin-Straße / Virchowstraße	28
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB NVZ Heilstätten.....	29
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB IZ Treuenbrietzen	30
Tabelle 10:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	35
Tabelle 11:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	39
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	42

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2024): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2024): EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln.

Hahn Gruppe (2023): Hahn Retail Estate Report 2023/2024, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), o.O.

SONSTIGE QUELLEN

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024)

BBE Handelsberatung GmbH (2019): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beelitz (unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung in Beelitz-Heilstätten, Leipzig.

BBE Handelsberatung GmbH (2017): Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Belzig, Leipzig.

BBE Handelsberatung GmbH (2022): Erste Ergänzung zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Belzig - Neuabgrenzung des Areals an der Brücker Landstraße als zentraler Versorgungsbereich, Leipzig.

Junker + Kruse (2019): Einzelhandelskonzept für die Stadt Treuenbrietzen, Dortmund.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
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
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	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