



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Die brandenburgische Stadt Brück als Standort für einen EDEKA-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu den  
Auswirkungen eines  
Ansiedlungsvorhabens



## **Endbericht**

Im Auftrag der VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH  
Hamburg, 07.08.2023



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die brandenburgische Stadt Brück als Standort für einen EDEKA-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens

Projektnummer: 23DLP3420

Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Jonas Hopfmann

Im Auftrag der

**VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH**  
**Industriering 10a**  
**49393 Lohne**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. 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.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>11</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	13
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>16</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	16
4.2	Wettbewerb im Raum	16
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	19
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	21
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>23</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	23
5.2	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets	29
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage an den untersuchten Standortlagen	30
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>35</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	35

<b>6.2</b>	<b>Wirkungsprognose</b>	<b>38</b>
6.2.1	Vorbemerkungen	38
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	40
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>44</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	44
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	47
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	50
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	59
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>61</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Derzeitige Situation mit dem Ende des Buchenwegs unmittelbar südlich des Netto-Markts	5
Abbildung 3: Abzweig des Buchenwegs von der Ernst-Thälmann-Straße/B 246	6
Abbildung 4: Bushaltepunkt „Brück, Rathaus“ nahe dem Vorhabenareal	6
Abbildung 5: Netto-Discounter in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planstandort	7
Abbildung 6: Lageplan zur Grundstücksbebauung	8
Abbildung 7: Lage im Raum	11
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	17
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	20
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	25
Abbildung 11: Der moderne Penny-Discounter im südlichen Kernstadtgebiet von Brück	26
Abbildung 12: Der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe	27
Abbildung 13: Der Netto-Markt in der Gemeinde Borkheide	27
Abbildung 14: Der NP-Markt in Golzow	27
Abbildung 15: Der modern aufgestellte EDEKA-Verbrauchermarkt am Busbahnhof in Bad Belzig	32
Abbildung 16: Rewe-Verbrauchermarkt in Beelitz.	33
Abbildung 17: Der historische Ortskern der Stadt Beelitz	34

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	14
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	21
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	22
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	24
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets	29
Tabelle 7: Marktanteile des EDEKA-Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	35
Tabelle 8: Umsatzstruktur des EDEKA-Vorhabens	36
Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	41
Tabelle 10: Umsatzumverteilungswirkungen gegen umliegende Einzelhandelsstandorte	42

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der brandenburgischen Stadt Brück (Landkreis Potsdam-Mittelmark) besteht die Planung zur Neuansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.100 qm (inkl. Backshop). Das konkrete Vorhabenareal umfasst mehrere derzeit noch unbebaute Flurstücke, die sich im nördlichen Kernstadtgebiet befinden und unmittelbar an die Bestandsbebauung entlang des Buchenwegs angrenzen. Neben der am Kreuzungsbereich Ernst-Thälmann-Straße/Buchenweg gelegenen Amtsverwaltung von Brück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben Grundstück ein Netto-Lebensmitteldiscounter, womit das Standortumfeld bereits durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgeprägt ist.

Das Vorhabenareal ist Bestandteil einer zentral im Stadtgebiet von Brück gelegenen, weiträumigen und noch nicht erschlossenen Potenzialfläche, welche die Stadt Brück mittelfristig einer umfassenden städtebaulichen Entwicklung (u.a. Ausweisung von Wohnbauflächen) zuführen möchte. Um die Erschließung der für den EDEKA-Markt geplanten insgesamt etwa 120 Pkw-Stellplätze zu sichern, soll der Buchenweg im Zuge der Vorhabenrealisierung in Richtung Südosten verlängert werden.

Das Vorhaben soll über die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ umgesetzt werden, in dessen Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden soll. Den hierfür notwendigen Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Brück im April 2023 gefasst. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen, ob das Vorhaben zu negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Stadt Brück sowie in den umliegenden Kommunen führen könnte. Zudem war zu berücksichtigen, dass die Stadt Brück gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 zwar über keine zentralörtliche Funktion verfügt, die Funktionen der Grundversorgung aber gleichwohl in allen Gemeinden abgesichert werden sollen.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Zudem war das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung in Brandenburg zu prüfen. Prüfungsmaßstab waren demnach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Ein ggf. zu berücksichtigendes kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt für die Stadt Brück nicht vor.

## 1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zu Grunde gelegt:

- Beschreibung und Bewertung des Mikrostandorts und des Standortumfelds (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit, Visibilität, Nutzungsstrukturen im Umfeld);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur sowie im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz;
- Kurzbewertung der einzelhandelsrelevanten makrostandörtlichen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Brück/Amt Brück (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Abgrenzung des Untersuchungsraums unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften sowie der vorhabenspezifischen Wettbewerbssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie quantitative (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität) sowie qualitative (Betriebstypenstruktur, räumliche Verteilung des Angebots) Bewertung der Versorgungssituation;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Bewertung der Stabilität/Funktionsfähigkeit der Zentren sowie zur Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets und dessen Zonierung, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), der Marktanteile des Vorhabens (Kaufkraftabschöpfung) sowie des zu erwartenden Vorhabenumsatzes;
- absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Brandenburg. Hierbei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten Wirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann; darüber hinaus



wurde das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus 2019<sup>1</sup> und dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (Entwurf aus dem Oktober 2021) bzw. insbesondere dem zugehörigen Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ bewertet.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung**<sup>2</sup> der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;
- **intensive Begehungen** des Mikrostandorts und des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2026<sup>3</sup> als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

---

<sup>1</sup> Im Fokus stehen hier das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot.

<sup>2</sup> Die Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen der Einzelhandelslokale und einer hierfür programmierten Smartphone-App durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen werden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

<sup>3</sup> Es ist davon auszugehen, dass das durch den gefassten Aufstellungsbeschluss bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren (inkl. notwendiger Genehmigung von Seiten der Bauaufsicht des Landkreises Potsdam-Mittelmark) etwas mehr als zwei Jahre in Anspruch nehmen wird. Unter Berücksichtigung der anschließenden Bauzeit von typischerweise etwa neun Monaten erscheint eine Eröffnung des EDEKA-Markts im Jahr 2026 realistisch.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Das mehrere Flurstücke bzw. etwa 1 ha umfassende **Vorhabenareal** befindet sich im nördlich der Bahntrasse gelegenen Kernstadtgebiet von Brück östlich der Ernst-Thälmann-Straße/Bundesstraße 246 sowie südlich des Buchenwegs bzw. des dort bereits heute ansässigen Netto-Lebensmitteldiscounters. Das Projektgrundstück ist derzeit vollständig unbebaut und wird in seiner räumlichen Ausdehnung an mehreren Seiten von derzeit ebenfalls (noch) unbebauten bzw. überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Da der Buchenweg gegenwärtig noch südlich des Netto-Markts endet, ist das Vorhabengrundstück verkehrlich noch nicht hinreichend erschlossen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung bzw. in Vorbereitung dieser wird somit eine Verlängerung des Buchenwegs in Richtung Südosten notwendig werden, sodass dieser künftig direkt am Vorhabenstandort vorbeiführen wird. Nordwestlich des Vorhabenstandorts mündet der Buchenweg in die Ernst-Thälmann-Straße, die als Bundesstraße 246 geführt wird, zu großen Teilen in Nord-Süd-Richtung durch das Kernstadtgebiet von Brück verläuft und damit als zentrale Ortsdurchfahrt fungiert. **Das Vorhabengrundstück wird entsprechend eine sehr leistungsfähige Verkehrsanbindung erhalten.**



**Abbildung 2: Derzeitige Situation mit dem Ende des Buchenwegs unmittelbar südlich des Netto-Markts**

Darüber hinaus ist die B 246 von übergeordneter Bedeutung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung der dem Amt Brück zugehörigen Mitgliedsgemeinden. Die amtsangehörigen Gemeinden sind allesamt gut an die B 246 und damit auch an den Amtssitz Brück sowie den Vorhabenstandort angebunden. Während die Gemeinden Golzow und Planebruch über die L 85 unmittelbar an die B 246 angeschlossen sind, erreicht die Bevölkerung aus Linthe die B 246 auf direktem Wege über die Chausseestraße. Als Zubringer zu dieser Bundesstraße fungiert zudem die zentrale Erschließungsachse der beiden Waldgemeinden Borkheide und Borkwalde. **Der Projektstandort wird somit aus allen Teilen des Amtsgebiets sehr gut zu erreichen sein,** womit dem Umstand Rechnung getragen wird, dass der autoorientierte Versorgungseinkauf im ländlichen Raum (naturgemäß) eine tragende Rolle spielt.

Die B 246 ist allerdings nicht nur innerhalb des Brücker Amtsgebiets von hervorhebener Bedeutung, sondern hat eine regionale Verkehrsfunktion (u.a. als bedeutende Pendlerachse). In Richtung Westen verbindet die B 246 die Stadt Brück zunächst mit dem Mittelzentrum Bad Belzig, ehe sie über Wiesenburg (Mark) und Möckern bis nach Magdeburg führt. In Richtung Osten stellt die B 246 an der Anschlussstelle „Beelitz“ eine Anbindung an die BAB 9 her, welche etwa 8 km nördlich dieser Anschlussstelle in



den Berliner Ring (BAB 10) mündet. Weiterführend in Richtung Osten erschließt die B 246 weite Teile des südlichen Berliner Umlands und dabei u.a. die Städte Beelitz, Trebbin und Zossen. **Insgesamt wird der Vorhabenstandort damit auch an das überörtliche VerkehrswegeNetz bestens angebunden sein.**



**Abbildung 3: Abzweig des Buchenwegs von der Ernst-Thälmann-Straße/B 246**

Etwa 170 Meter nordwestlich und somit in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich der Bushaltepunkt „Brück, Rathaus“. Dieser wird von den beiden Buslinien 541 (Bahnhof Brück – Borkheide – Busendorf) und 542 (Brück – Golzow) bedient, wobei werktags i. d. R. jeweils eine stündliche Taktfrequenz besteht. Der anzusiedelnde Edeka-Markt wird somit über eine **ortsübliche Anbindung an den ÖPNV** verfügen und sowohl aus der Stadt Brück als auch aus der Mehrzahl der amtsangehörigen Gemeinden mit mehreren Verkehrsmitteln („Modal Split“) gut zu erreichen sein.



**Abbildung 4: Bushaltepunkt „Brück, Rathaus“ nahe dem Vorhabenareal**

Das **Standortumfeld** ist aktuell insgesamt heterogen strukturiert. Sowohl in südlicher als auch in östlicher Richtung schließen sich weiträumige Grün- und Freiflächen an, die mittelfristig jedoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfahren sollen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland sieht die Stadt Brück dort u.a. die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen vor. In diesem Zusammenhang würde der geplante EDEKA-Markt perspektivisch noch stärker in eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage „hineinwachsen“, wenngleich der Vorhabenstandort von den im weiteren Standortumfeld dominierenden, aufgelockerten und überwiegend straßenbegleitenden Siedlungsstrukturen im nördlichen Brücker Kernstadtgebiet zum größeren Teil schon heute auch fußläufig oder mit dem Rad gut erreichbar ist.

Neben Wohnnutzungen befinden sich entlang dem nahe zum Vorhabenareal gelegenen Abschnitt der Ernst-Thälmann-Straße auch verschiedene publikumsintensive Nutzungen. Dabei ist der unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzende Netto-Lebensmitteldiscounter besonders hervorzuheben, der in jüngerer Vergangenheit modernisiert und erweitert worden ist und von dessen Frequenzwirkung die kleinteiligeren Einzelhandelsbetriebe im Kreuzungsbereich der Ernst-Thälmann-Straße mit dem Buchenweg bzw. dem Siedlungsweg (u.a. Ökoladen, Apotheke) profitieren können.



**Abbildung 5: Netto-Discounter in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planstandort**

Angesichts der zusätzlichen Präsenz verschiedener Dienstleistungseinrichtungen (v.a. Amtsverwaltung Brück), die die bestehenden Handelsnutzungen ergänzen, lässt sich in diesem Bereich der multifunktionale Ortskern von Brück verorten. Im Zuge der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts würde der Standort nochmals deutlich an versorgungsstrukturellem Gewicht und Ausstrahlungskraft (über den unmittelbaren Nahbereich hinaus) gewinnen, **sodass aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner einiges dafürspricht, dass hier ein faktischer zentraler Versorgungsbe- reich verortet werden kann (siehe hierzu auch Kap. 5.3).**

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante **Neuansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.100 qm (inkl. Backshop)** auf dem beschriebenen und derzeit noch unbebauten Areal am Buchenweg in der Stadt Brück. Während der funktionale Baukörper des EDEKA-Markts im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks errichtet werden soll und sich somit direkt an das Grundstück des Netto-Markts anschmiegen wird, sollen die rd. 120 Pkw-Stellplätze (sowie die vorgesehenen Fahrradabstellplätze) L-förmig um den Markt und schwerpunktmäßig im westlichen Bereich des Vorhabengrundstücks angeordnet werden. Um die Erschließung des geplanten EDEKA-Markts bzw. von dessen Stellplatzanlage zu sichern, wird eine Verlängerung des Buchenwegs notwendig werden.

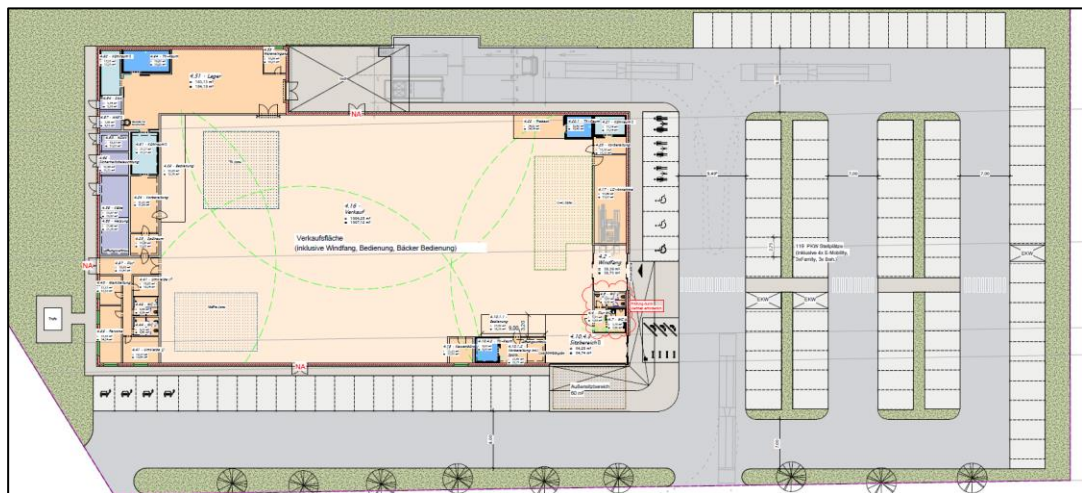


Abbildung 6: Lageplan zur Grundstücksbebauung<sup>4</sup>

Um die ökonomische Tragfähigkeit der Anbieter nachhaltig abzusichern, muss gewährleistet sein, dass diese zeitgemäß aufgestellt sind. Dies gilt insbesondere für Verbrauchermärkte, die durch die zunehmende Ausdehnung der Verkaufsflächen bei Discountformaten<sup>5</sup> einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt sind. Moderne Super- und Verbrauchermärkte benötigen heutzutage Verkaufsflächen von mindestens 1.500 qm, um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben. Die für den in der Stadt Brück geplanten EDEKA-Markt angestrebte Verkaufsflächendimensionierung entspricht somit den aktuellen Marktstandards und trägt dem stetigen Strukturwandel im deutschen Lebensmitteleinzelhandel Rechnung. Der gestiegene Flächenbedarf der Vollsortimenter resultiert vor allem auch aus folgenden Aspekten:

<sup>4</sup> Quelle: Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

<sup>5</sup> Die großen Lebensmitteldiscountketten realisieren mittlerweile regelmäßig Filialen mit Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.400 qm und sind zugleich bestrebt, ihre Bestandsmärkte entsprechend anzupassen.



- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf an.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), welches für Lebensmittelvollsortimenter unabdingbar ist, um sich entscheidend von discountorientierten Anbietern abheben zu können und ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich kam es in den letzten Jahren zu erheblichen Produktdifferenzierungen und -innovationen. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.<sup>6</sup>
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.
- Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Flächenansprüche durch die Integration von Pfandrückgabesystemen und Bake-Off-Stationen.

### Verkaufsflächenstruktur des EDEKA-Vorhabens

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
periodischer Bedarf	1.995
aperiodischer Bedarf	105
<b>Gesamt</b>	<b>2.100</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil

<sup>6</sup> Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

aperiodischer Randsortimente<sup>7</sup> wird sich erfahrungsgemäß auf eine betriebsformen- bzw. betriebslinientypische Größenordnung von etwa 5 % belaufen.

Für den Vorhabenstandort besteht aktuell kein Bebauungsplan. Das Vorhaben soll jedoch im Rahmen der Bauleitplanung und somit über die **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** (mit Sondergebietsausweisung) umgesetzt werden. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadt Brück im April 2023 gefasst. Prüfungsmaßstab der vorliegenden Untersuchung sind demnach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind die Belange der Raumordnung in Brandenburg zu berücksichtigen. Ein kommunales Einzelhandelskonzept liegt in der Stadt Brück nicht vor.

In der brandenburgischen Stadt Brück ist die Neuansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.100 qm (inkl. Backshop) geplant. Das Vorhabenareal schmiegt sich unmittelbar an das Grundstück eines bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters an, womit es sich um einen bereits durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (sowie weitere zentrentypische Nutzungen) vorgeprägten Standortbereich handelt, der für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs schon heute von großer Bedeutung ist. Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden, weshalb auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu beachten sind.

---

<sup>7</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.



## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Brück** befindet sich im Südwesten des Bundeslands Brandenburg sowie in zentraler Lage innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Eingebettet in die Landschaftsgebiete Havelland und Hoher Fläming liegt Brück zwischen den größeren Städten Beelitz und Bad Belzig und ist Sitz des Amtes Brück. Neben der Stadt Brück selbst zählen zum gleichnamigen Amt auch die Gemeinden Linthe, Borkheide, Borkwalde, Planebruch und Golzow, die sich dispers um den Amtssitz Brück verteilen. Das Amtsgebiet ist insgesamt eher landwirtschaftlich geprägt und relativ dünn besiedelt. Nördlich von Brück schließt sich der raumprägende Truppenübungsplatz Lehnin an.

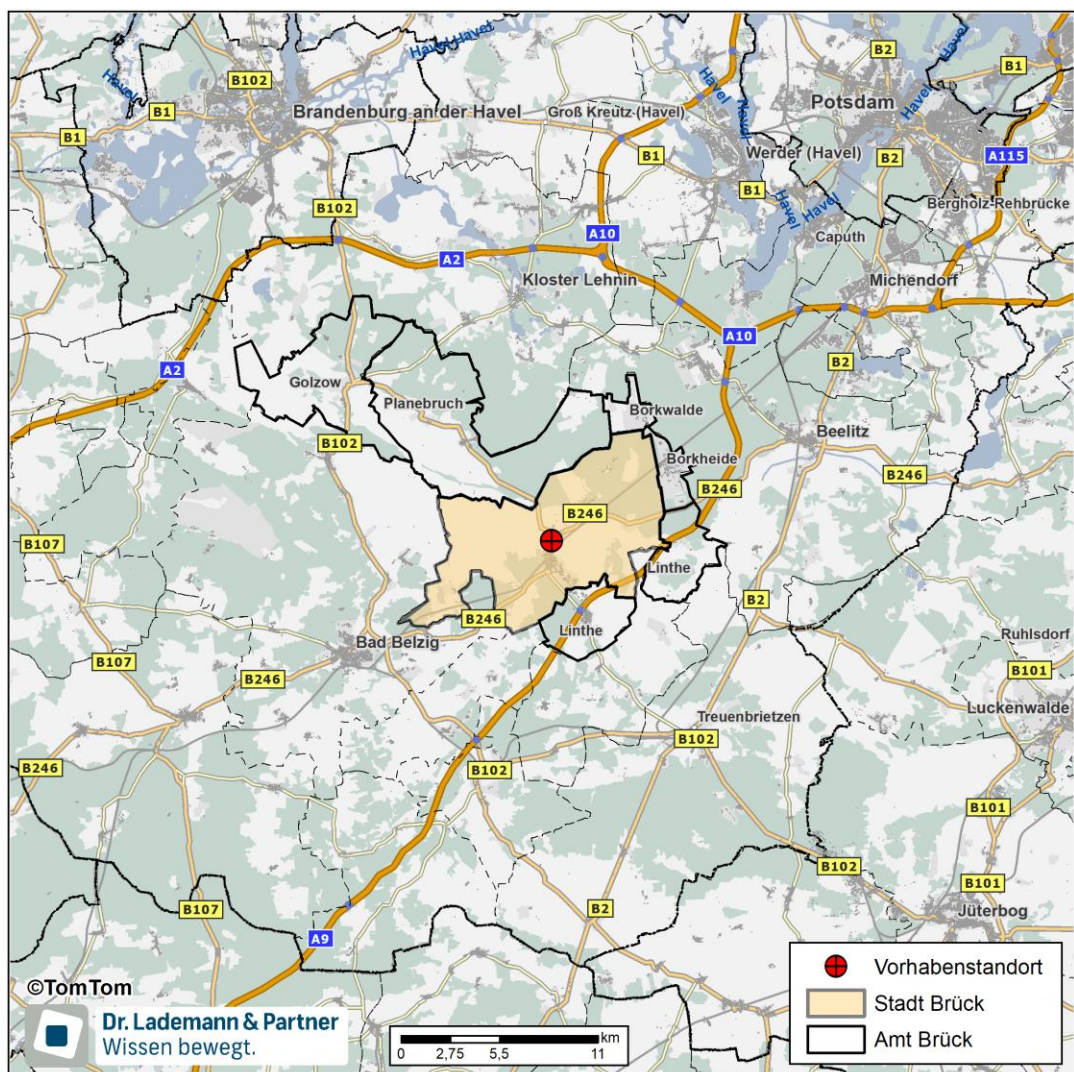


Abbildung 7: Lage im Raum

Die überörtliche **verkehrliche Anbindung** von Brück erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße 246, welche als Hauptverkehrsachse durch das Stadtgebiet führt und Brück u.a. an die größeren Nachbarstädte Bad Belzig und Beelitz anbindet. Östlich von Brück stellt die B 246 an der Anschlussstelle Beelitz zudem eine Anbindung an die BAB 9 her, welche zu den längsten Autobahnen im Bundesgebiet zählt und die Großstädte Berlin und München miteinander verknüpft. Im südlichen Brücker Stadtgebiet zweigt die Chausseestraße von der B 246 ab, welche bei Linthe ebenfalls eine Anbindung an die BAB 9 (Anschlussstelle Linthe/Brück) gewährleistet. **Somit verfügt Brück über eine sehr gute regionale wie auch überregionale Verkehrsanbindung.**

Von besonderer Bedeutung für die Erschließung des Amtsgebiets ist neben der B 246 und der Chausseestraße auch die L 85 (Brandenburger Straße), welche im nördlichen Stadtgebiet von Brück von der B 246 abzweigt, die Gemeinde Planebruch durchquert und bei Golzow in die B 102 mündet. Die ebenfalls zum Amt Brück zählenden Gemeinden Borkwalde und Borkheide werden über die Verkehrsachse Friedrich-Engels-Straße/Karl-Marx-Straße/Ernst-Thälmann-Straße erschlossen, welche sich unmittelbar östlich des Brücker Stadtgebiets mit der B 246 kreuzt. **Somit sind alle zum Amt Brück zählenden Gemeinden verkehrlich gut an das Stadtgebiet von Brück angebunden.**

Der zentral im Kernstadtgebiet gelegene Bahnhof Brück bildet den inner- sowie überörtlichen Knotenpunkt des **ÖPNV**. Hier halten in einem stündlichen Takt die Züge der Regional-Expresslinie RE 7 (Dessau – Berlin – Wünsdorf-Waldstadt), die für Berufspendler eine bedeutende Rolle spielt. An der Nordseite des Bahnhofsgeländes befindet sich zudem ein zentraler Bushaltepunkt. Hier verkehren u.a. die Buslinien 541 (Brück – Borkwalde) sowie 542 (Brück – Golzow), die einen leistungsfähigen Nahverkehr innerhalb des Amts Brück sicherstellen. Von übergeordneter Bedeutung ist zudem die Buslinie 543, welche zwischen Brück und Treuenbrietzen verkehrt.

Das **Zentrale-Orte-System** im Gesamtraum Berlin-Brandenburg besteht im Sinne des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 aus den Elementen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum. Auf eine Festlegung von Zentren der Nahbereichsebene (üblicherweise Grundzentren) wird hingegen verzichtet. Stattdessen sollen die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2 Grundversorgung im LEP HR).

Hierfür wurden im Zuge der letzten Gemeindegebietsreform in Brandenburg leistungsfähige Gemeinden und Ämter gebildet. Um bestimmten, dafür geeigneten Städten und Gemeinden besondere Entwicklungsoptionen für die Wohnbauflächenentwicklung und die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben einzuräumen, ermächtigt das Ziel 3.3 im LEP HR aus 2019 die Träger der Regionalplanung zudem zur Festlegung „Grundfunktionaler Schwerpunkte“ außerhalb der Zentralen Orte. Gemäß den Ausführungen im LEP können funktionsstarke Ortsteile von geeigneten

Gemeinden/Ämtern als Grundfunktionale Schwerpunkte definiert werden, wenn sie die im LEP HR vorgegebenen Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe) umfassend erfüllen können. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im jeweiligen Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen.

Von Seiten der Landesplanung wird der Stadt Brück **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Wie beschrieben, sollen die Funktionen der Grundversorgung, zu welchen u.a. die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zählt, gleichwohl auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion abgesichert werden. Als Sitz und bevölkerungsreichste Stadt des gleichnamigen Amtes ist der Stadt Brück eine besondere Rolle hinsichtlich der Grundversorgung der Bevölkerung im Amtsgebiet beizumessen. Diesem Umstand trägt auch der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, der nach erfolgter Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Jahr 2020 in Kraft getreten ist, Rechnung. Dieser sieht für den Landkreis Potsdam-Mittelmark u.a. die **Festlegung der Stadt Brück bzw. des Ortsteils Brück als Grundfunktionalen Schwerpunkt innerhalb des Amtes Brück vor.**

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Mittelzentren Bad Belzig (rd. 12 km südwestlich) und Beelitz<sup>8</sup> (rd. 15 km nordöstlich). Die nächstgelegenen Oberzentren Brandenburg an der Havel und Potsdam befinden sich rd. 30 km nordwestlich bzw. nordöstlich der Stadt Brück.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Den offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamts zufolge verlief die **Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Brück seit dem Jahr 2018 mit einem jährlichen Zuwachs von rd. 0,4 % leicht positiv<sup>9</sup>. Damit ist die Stadt dem allgemeinen Wachstumstrend im Landkreis Potsdam-Mittelmark sowie dem Bundesland Brandenburg insgesamt gefolgt. Im Amt Brück ist die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum sogar um jährlich rd. 1,5 % gewachsen, was v.a. auf die signifikanten Bevölkerungsgewinne der Gemeinden Borkheide und Borkwalde zurückzuführen ist. Negative Entwicklungstendenzen lassen sich im Vergleichszeitraum auch in den umliegenden Kommunen (mit nur einer Ausnahme) nicht erkennen.

Insgesamt lebten in der Stadt Brück Anfang 2022 rd. 4.080 Einwohner. Im Amt Brück waren es hingegen insgesamt **rd. 11.410 Einwohner.**

---

<sup>8</sup> In Funktionsteilung mit Werder (Havel).

<sup>9</sup> Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Brück unterlag in der jüngeren Vergangenheit erheblichen Schwankungen. Während die Bevölkerungszahl zwischen 2009 und 2015 zunächst stetig gewachsen ist, gab es zwischen 2015 und 2016 einen ersten Einbruch (von 4.095 auf unter 4.000 Einwohner). Nach einem erneuten Wachstum mit Erreichung des Bevölkerungshöchststands von 4.113 Einwohnern zum Ende des Jahres 2018 folgte wiederum ein deutlicher Rückgang auf knapp 3.900 Einwohner im darauffolgenden Jahr. Zwischen Anfang 2020 und Anfang 2022 hat die Stadt Brück jedoch wieder an Einwohnern zugelegt.

## Einwohnerentwicklung in der Stadt Brück im Vergleich

Stadt, Landkreis, Land	2018	2022	abs.	+/- 18/22	Veränderung p.a. in %
				in %	
<b>Stadt Brück</b>	<b>4.006</b>	<b>4.076</b>	<b>70</b>	<b>1,7</b>	<b>0,4</b>
<b>Amt Brück</b>	<b>10.750</b>	<b>11.405</b>	<b>655</b>	<b>6,1</b>	<b>1,5</b>
Bad Belzig	11.126	11.141	15	0,1	0,0
Beelitz	12.175	12.652	477	3,9	1,0
Treuenbrietzen	7.475	7.459	-16	-0,2	-0,1
Kloster Lehnin	10.848	10.894	46	0,4	0,1
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>213.214</b>	<b>216.566</b>	<b>3.352</b>	<b>1,6</b>	<b>0,4</b>
<b>Brandenburg</b>	<b>2.504.040</b>	<b>2.521.893</b>	<b>17.853</b>	<b>0,7</b>	<b>0,2</b>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** im Amt Brück kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>10</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Dabei ist sowohl für die Stadt Brück, welche seit mehreren Jahren bestrebt ist, neue Wohnbauflächen in größerem Umfang auszuweisen und damit die anhaltende Nachfrage nach Bauland zu bedienen, als auch für die zum Amt Brück zählenden Kommunen mit z.T. ganz erheblichen Bevölkerungszuwächsen zu rechnen. Hierbei sind die beiden Waldgemeinden Borkheide und Borkwalde sowie die Gemeinde Golzow hervorzuheben<sup>11</sup>. Im Jahr 2026 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist im Amt Brück daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 11.980 Einwohnern.**

Das Amt Brück verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>12</sup> von 93,4. Während die Stadt Brück selbst eine Kaufkraftkennziffer von lediglich 90,1 aufweist, erreichen einige der ebenfalls dem Amt Brück angehörigen Kommunen höhere Werte, wobei die Gemeinde Borkheide mit 103,7 deutlich hervorsticht. Die Kaufkraftkennziffer des Amts Brück fällt im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Potsdam-Mittelmark (102,6) deutlich sowie zum Landesdurchschnitt (94,6) leicht unterdurchschnittlich aus.

<sup>10</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2023. Die Modellrechnung beruht auf den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Ergebnissen der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung auf der Ebene der Bundesländer und berücksichtigt zudem aktuelle amtliche Bevölkerungsprognosen der statistischen Landesämter auf Kreis- und Gemeindeebene.

<sup>11</sup> Hierauf wirken die entsprechenden Kommunen auch aktiv bzw. begleitend hin. Um adäquat auf die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken reagieren zu können, hat beispielsweise die Gemeinde Golzow in der jüngeren Vergangenheit einen neuen Flächennutzungsplan erarbeitet, welcher mehrere neue Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ausweist. Darüber hinaus tragen auch geplante bzw. bereits angestoßene Investitionen in die soziale Infrastruktur dem erheblichen Bevölkerungswachstum der letzten Jahre sowie den zu erwartenden weiteren Bevölkerungszugewinnen in den kommenden Jahren Rechnung. Während in der Gemeinde Borkheide bereits seit geraumer Zeit die Planung zur Erweiterung der örtlichen Grundschule im Zuge eines Neubaus besteht, entsteht im benachbarten Borkwalde derzeit ein neues Begegnungszentrum samt Kindertagesstätte.

<sup>12</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.



Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der erwartbaren sehr positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Amt Brück. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Wenngleich der Stadt Brück von Seiten der Raumordnung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, sollen die Funktionen der Grundversorgung (u.a. die Bereitstellung von Gütern des täglichen Bedarfs) in allen Gemeinden abgesichert werden. Gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist in der Stadt Brück bzw. im Ortsteil Brück ein Grundfunktionaler Schwerpunkt (für das Amt Brück) festgelegt. Dementsprechend verfügt die Stadt Brück über erweiterte Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Leistungsfähige Verbrauchermärkte mit 2.000 qm Verkaufsfläche und mehr sprechen üblicherweise Einzugsgebiete mit mindestens 10.000 bis 15.000 Einwohnern an, welche in dünn besiedelten und ländlich geprägten Räumen durchaus Ausdehnungen von bis zu 15 Fahrminuten erreichen können.

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in der Stadt Brück übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind städtebauliche und naturräumliche Barrieren (z.B. Bahntrasse, Flussverläufe) zu berücksichtigen, die die Ausdehnung des Einzugsgebiets beeinflussen können. Letztlich spielt auch das EDEKA-Filialnetz hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets eine wesentliche Rolle.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment). Von besonderer Bedeutung für die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets ist dabei vor allem die Lage von umliegenden Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Planvorhaben (oder größer) agieren.

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, finden sich im Amtsgebiet von Brück mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm Verkaufsfläche), die sich auf die amtsangehörigen Kommunen verteilen. Hierzu zählen neben den beiden Lebensmitteldiscountern Netto und Penny in Brück auch der NP-Markt in Golzow, ein Netto-Discounter sowie ein Nah & Gut-Supermarkt in Borkheide und der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe. Während die bestehenden Lebensmitteldiscounter

aufgrund relativ geringer Sortiments- und Zielgruppenüberschneidungen nur eine eingeschränkte einzugsgebietslimitierende Wirkung entfalten, ist der Nah & Gut-Supermarkt angesichts seiner geringfügigen Verkaufsflächendimensionierung und der damit einhergehenden eingeschränkten Sortiments- und Frischekompetenz ebenfalls nur von geringer Wettbewerbsrelevanz.

Es bestehen nach wie vor konkrete Planungen, den NP-Markt in Golzow auf das Format EDEKA umzustellen und in diesem Zuge erheblich zu erweitern (auf etwa 1.200 qm Verkaufsfläche). Damit wird der Markt der Charakteristik eines Vollsortimenters zwar deutlich näherkommen, über eine für moderne und sogkräftige Vollversorger übliche Verkaufsflächendimensionierung (1.500 qm und mehr) wird dieser jedoch auch weiterhin nicht verfügen und damit auch deutlich unterhalb der für den EDEKA-Verbrauchermarkt in Brück geplanten Verkaufsfläche bleiben. Demnach wird sich die Ausstrahlungskraft dieses Anbieters zwar erhöhen, insgesamt aber dennoch moderat ausfallen. Gleiches gilt auch für die Wettbewerbsrelevanz dieses Planvorhabens.

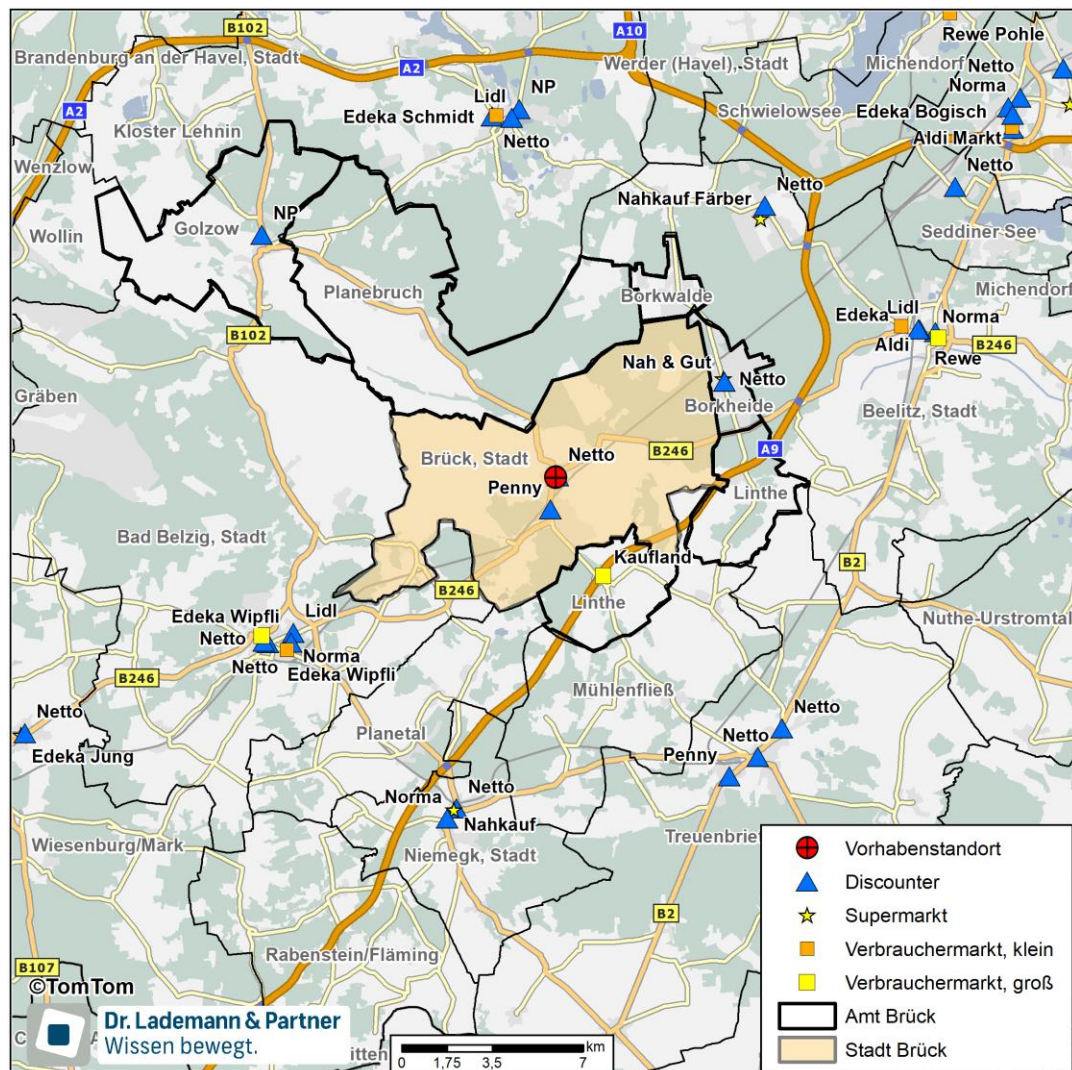


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Von erhöhter Wettbewerbsrelevanz ist hingegen der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe, welcher den größten Lebensmittelanbieter innerhalb des Amtsgebiets darstellt und auch größer dimensioniert ist als das Planvorhaben. Allerdings ist Kaufland etwas anders positioniert als der geplante EDEKA-Verbrauchermarkt. Das Betriebskonzept von Kaufland zielt insgesamt eher auf den preisbewussten Kunden ab. Zudem können sich klassische Verbrauchermärkte, wie das Planvorhaben einen solchen darstellt, hinsichtlich der Service- und Frischekompetenz nochmals von Kaufland abheben. Vor diesem Hintergrund wird der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe die räumliche Ausstrahlungskraft des Vorhabens nur bedingt begrenzen und sich eher dämpfend auf die erzielbare Nachfrageabschöpfung im südlichen Amtsgebiet auswirken. Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass der geplante EDEKA-Markt in der Lage sein wird, die Verbraucher aus dem gesamten Amtsgebiet von Brück anzusprechen.

Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets sind jedoch mehrere mit dem Vorhaben vergleichbare, vollsortimentierte Anbieter ansässig, von denen wesentliche einzugsgebietslimitierende Effekte ausgehen. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- Der betriebsliniengleiche EDEKA-Verbrauchermarkt am Busbahnhof in Bad Belzig, welcher im Jahr 2017 an seinem Bestandsstandort neu gebaut wurde und seine bisherige Verkaufsfläche damit verbunden erheblich erweitert hat (von rd. 950 qm auf dann rd. 1.650 qm). Seither verfügt der Markt über einen sehr modernen Marktauftritt. Für die Verbraucher aus Bad Belzig stellt er eine sehr gut erreichbare und attraktive Einkaufsalternative mit einem vollsortimentierten Angebot dar. Zudem gibt es einen weiteren, wenn auch deutlich kleiner dimensionierten EDEKA-Markt an der Niemegker Straße in Bad Belzig, der v.a. die Nahversorgung im südöstlichen Stadtgebiet sichert.
- Der Rewe-Verbrauchermarkt an der Trebbiner Straße in Beelitz, der erst Ende 2022 neu eröffnet hat (Verlagerung des ehem. Rewe-Markts an der Virchowstraße), über eine Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm verfügt und somit die gleiche Dimensionierung aufweist wie sie der in Brück geplante EDEKA-Markt künftig aufweisen wird. Die erhöhte räumliche Ausstrahlungskraft dieses Anbieters lässt sich aber nicht nur über die Verkaufsflächendimensionierung ableiten, sondern wird noch dadurch verstärkt, dass am Standort zusätzlich ein Rossmann-Drogeriefachmarkt errichtet wurde, der den einzigen Drogeriefachmarkt in der Stadt Beelitz darstellt. Es handelt sich somit um einen leistungsstarken Verbundstandort, der noch durch einen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässigen Norma-Discounter ergänzt wird und sich in räumlicher Nähe zur Beelitzer Innenstadt befindet.
- Ein EDEKA-Verbrauchermarkt an der Karl-Marx-Straße im westlichen Beelitzer Stadtgebiet, der trotz einer für Vollversorger nur noch bedingt zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung über einen soliden Marktauftritt verfügt und v.a. für die Versorgung der Bevölkerung aus dem westlichen Teil des Beelitzer Stadtgebiets eine wichtige Rolle spielt.



In den benachbarten Städten Bad Belzig und Treuenbrietzen<sup>13</sup> bestehen zudem weitere nahversorgungsrelevante Planvorhaben (jeweils Ansiedlung eines Vollversorgers), welche ebenfalls einen wesentlichen Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets des geplanten EDEKA-Markts in Brück haben werden.

Die benannten Anbieter limitieren die räumliche Ausstrahlung des geplanten EDEKA-Markts v.a. in Richtung Nordosten sowie Südwesten und damit entlang der B 246. Zudem hat auch der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe, wenn auch weniger stark als ein typgleicher Vollversorger, einen limitierenden Effekt in Richtung Süden. Es ist deshalb insgesamt nicht davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet wesentlich über das Brücker Amtsgebiet hinausgehen wird. Für die Bewohner außerhalb des Amts Brück bieten sich mehrere attraktive und besser erreichbare Einkaufsalternativen.

Insgesamt ist die **vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum somit differenziert zu bewerten**. Während im gesamten Amtsgebiet derzeit kein klassischer Vollversorger mit hoher Service- und Frischekompetenz ansässig ist und sich somit eine moderate Wettbewerbssituation einstellt, die sich tendenziell begünstigend auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirken wird, induzieren mehrere mit dem Vorhaben vergleichbare Verbrauchermärkte unmittelbar außerhalb des Amtsgebiets intensive Wettbewerbseffekte, die die Ausdehnung des Einzugsgebiets hier deutlich begrenzen werden.

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

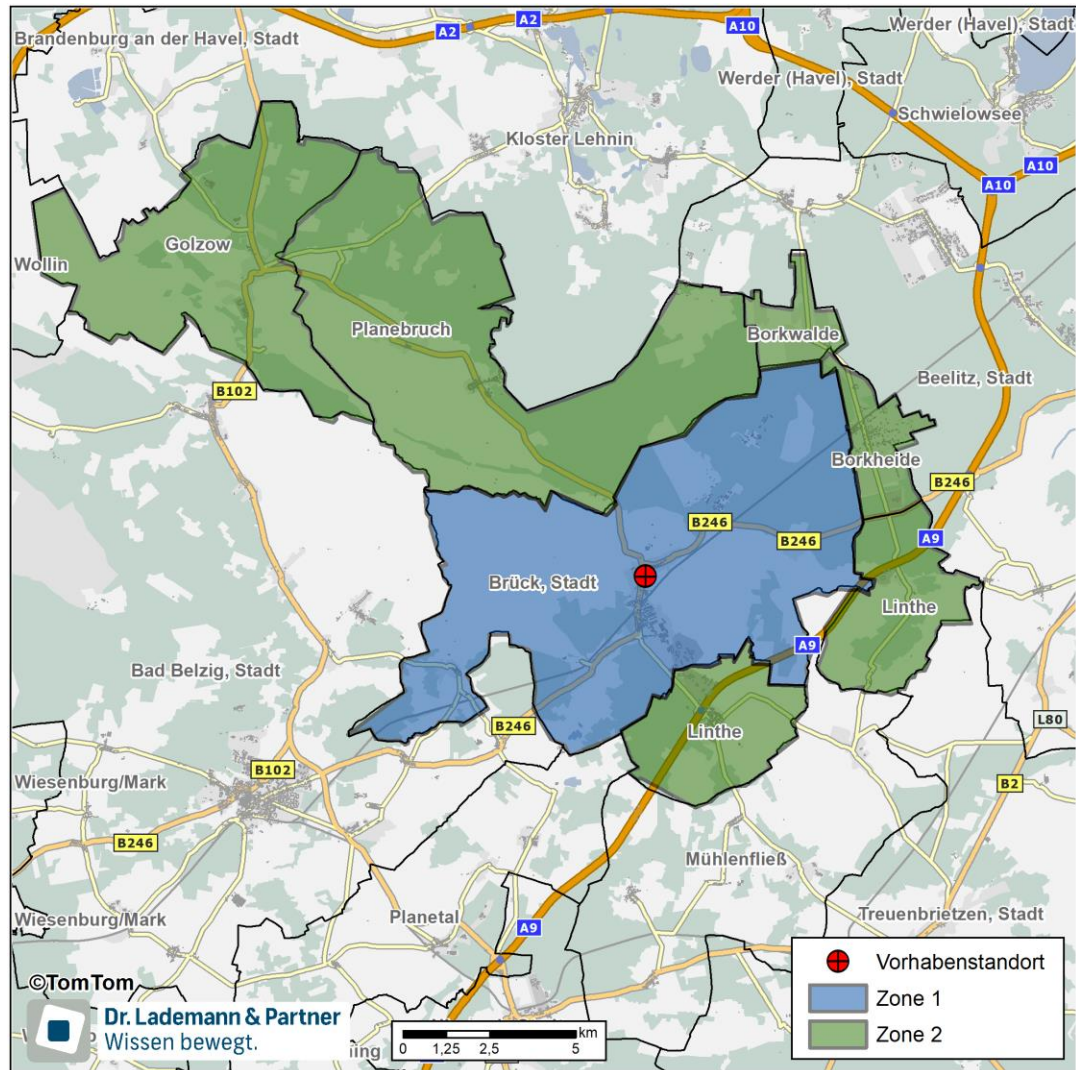
Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte besiedelte Gebiet des Amts Brück und umfasst neben der Stadt Brück somit auch die amtsangehörigen Gemeinden Linthe, Borkheide, Borkwalde, Planebruch und Golzow. Die amtsangehörigen Gemeinden sind verkehrlich allesamt gut an den Vorhabenstandort angebunden. Während die Gemeinden Golzow und Planebruch über die L 85 (Brandenburger Straße) direkt mit der B 246 und damit auch mit dem Vorhabenstandort verbunden sind, erreichen die Verbraucher aus Borkheide und Borkwalde den Vorhabenstandort über die Karl-Marx-Straße/Friedrich-Engels-Straße, die sich unmittelbar östlich der Stadt Brück mit der B 246 kreuzt. Für die Bevölkerung der Gemeinde Linthe besteht über die Chausseestraße, die zugleich als Autobahnzubringer fungiert, eine leistungsfähige Anbindung an die B 246 und den Vorhabenstandort.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das

---

<sup>13</sup> Während in Treuenbrietzen unmittelbar an der B 2 die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm geplant ist (der entsprechende B-Plan befindet sich in Aufstellung), ist an der Brücker Landstraße in Bad Belzig die Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm vorgesehen. Da sich das laufende Bauleitplanverfahren in den letzten Zügen befindet, ist davon auszugehen, dass der Rewe-Markt in Bad Belzig in naher Zukunft eröffnet wird und in jedem Fall bereits am Markt aktiv sein wird, wenn das Vorhaben in Brück in die Umsetzung gebracht werden kann.

nachfolgend kartografisch dargestellte Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.



### Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

Der Nahbereich (= Zone 1) umfasst das gesamte Stadtgebiet von Brück, in dessen zentralem Siedlungsgebiet sich der Vorhabenstandort befindet. Für die Bewohner der Stadt Brück ist der Vorhabenstandort über die B 246, die als zentrale Ortsdurchfahrt fungiert, sehr gut zu erreichen. Dies gilt auch für die Ortschaften rund um die Kernstadt. Die einzige Ausnahme bildet die Ortschaft Baitz, die westlich der Kernstadt gelegen ist und über keine unmittelbare Verkehrsanbindung an die B 246 verfügt. Für die hier lebenden Verbraucher sind auch die Versorgungsstandorte in Bad Belzig gut zu erreichen. Da der geplante EDEKA-Markt allerdings den größten EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter im gesamten Untersuchungsraum darstellen wird, ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung aus Baitz zukünftig verstärkt auf das Planvorhaben ausgerichtet sein wird. Insgesamt wird das Vorhaben innerhalb der Zone 1 seine größte Marktdurchdringung (Nachfrageabschöpfung) erreichen können.

Das weitere Einzugsgebiet (**= Zone 2**) erstreckt sich über die Gemeinden Borkheide, Borkwalde, Planeburch, Golzow und Linthe und somit über die weiteren amtsangehörigen Gemeinden des Amts Brück. Aufgrund der zunehmenden räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort und der steigenden Anzahl ebenfalls gut erreichbarer Einkaufsalternativen (z.B. in Bad Belzig und Beelitz), wird die Nachfrageabschöpfung in der Zone 2 erheblich abfallen.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit (Stand 31.12.2021) etwa 11.410 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme, die sich v.a. im Umland der Stadt Brück und somit innerhalb der Zone 2 niederschlagen wird, kann von einem steigenden Einwohnerpotenzial bis zum Jahr 2026 ausgegangen werden, sodass für das Jahr der Marktwirksamkeit

**rd. 11.980 Einwohnern** im Einzugsgebiet des Vorhabens zu erwarten sind.

#### Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in der Stadt Brück

Bereich	2022	2026
Zone 1	4.076	4.180
Zone 2	7.329	7.800
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>11.405</b>	<b>11.980</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). Dabei ist insbesondere auf die Anbindung des Vorhabenstandorts an eine bedeutende Bundesstraße (B 246) hinzuweisen, welche durch weite Teile des Landes Brandenburg führt und in unmittelbarer Nähe zur Stadt Brück eine Anbindung an die BAB 9 (Berlin – München) herstellt. Die B 246 ist relativ stark frequentiert und fungiert als wichtige Pendlerachse, wovon auch das Vorhaben in Form eines (leicht) erhöhten Streukundenpotenzials profitieren können.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>14</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>15</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 79,7 Mio. €. Davon entfallen knapp 40,3 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

<sup>14</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

<sup>15</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesatz MB-Research 2022: Periodischer Bedarf = 3.782 €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2026 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 83,8 Mio. € (+ 4,1 Mio. €).**

Davon entfallen knapp 42,3 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2026 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	14,2	28,1	42,3
Aperiodischer Bedarf**	13,9	27,5	41,4
<b>Gesamt</b>	<b>28,2</b>	<b>55,6</b>	<b>83,8</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Während die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets durch die moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Amtsgebiets begünstigt wird, wirkt sich die deutlich zunehmende Wettbewerbsintensität unmittelbar außerhalb des Amtsgebiets limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets aus. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet des geplanten EDEKA-Markts über das Amtsgebiet von Brück hinausreichen wird.

Damit wird das Kundenpotenzial des Vorhabens im Jahr 2026 insgesamt etwa 11.980 Personen betragen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit auf etwa 83,8 Mio. € ansteigen, wovon mit rd. 42,3 Mio. € der überwiegende Teil auf den periodischen Bedarf entfallen wird.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen innerhalb sowie unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, ob sich im Untersuchungsraum besonders zu berücksichtigende zentrale Versorgungsbereiche identifizieren lassen. Sofern dies der Fall ist, werden diese Zentren einer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Mai 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands<sup>16</sup> im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Die Tabelle auf der nachfolgenden Seite stellt zunächst die aktuelle nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur<sup>17</sup> innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wird den Ergebnissen der Erhebung zufolge im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 7.520 qm vorgehalten.

Der verkaufsflächenseitige Angebotsschwerpunkt entfällt mit rd. 5.500 qm deutlich auf die Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Zone 2, wobei die Streulagen in der Gemeinde Linthe das größte versorgungsstrukturelle Gewicht erlangen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier mit dem autobahnnah gelegenen Kaufland-Verbraucher-

<sup>16</sup> Erhoben wurden die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung gemäß der von der Landesplanung Berlin-Brandenburg definierten „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ (S. 63 und 64 des LEP HR 2019) und somit Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren), Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel (inkl. Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel), pharmazeutischer und medizinischer Bedarf (Apotheken) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobe-darf.

<sup>17</sup> Gesicherte Planvorhaben innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets, von deren Umsetzung bis zum Jahr der Marktwirksamkeit aus-zugehen ist (anstehende Umstellung des NP-Markts auf das Format EDEKA), wurden bereits als faktischer Bestand berücksichtigt, da sie zum Zeitpunkt des Markteintritts von EDEKA in 2026 bereits am Markt aktiv sein und entsprechend auch in ihrer zukünftigen Form von dem Vorhaben betroffen sein werden.



markt ein Großflächenformat ansässig ist. Wenngleich auch in den Streulagen Borkheide/Borkwalde (rd. 1.390 qm Verkaufsfläche) sowie Planebruch/Golzow (rd. 1.370 qm Verkaufsfläche) strukturprägende Lebensmittelanbieter angesiedelt sind, fällt das Verkaufsflächenangebot hier bereits deutlich ab. Innerhalb der Zone 1 werden insgesamt rd. 2.000 qm Verkaufsfläche vorgehalten, wobei die beiden Lebensmitteldiscounter Penny und Netto die strukturprägenden Anbieter darstellen.

#### Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Brück	1.190	5,9
Streulage Brück	810	4,3
<b>Zone 1</b>	<b>2.000</b>	<b>10,2</b>
Streulage Borkheide/Borkwalde	1.390	6,4
Streulage Planebruch/Golzow	1.365	7,0
Streulage Linthe	2.760	14,1
<b>Zone 2</b>	<b>5.515</b>	<b>27,5</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>7.515</b>	<b>37,7</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet bzw. im Amtsgebiet von Brück beträgt rd. 660 qm/1.000 Einwohner und liegt damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner<sup>18</sup>). Dies deutet auf den ersten Blick auf eine sehr gute Versorgungsausstattung sowie eine bereits recht intensive Wettbewerbssituation hin.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte ganz wesentlich von dem Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe getrieben wird, der aufgrund seiner autobahnnahen Lage am südlichen Rand des Amtsgebiets nur einen sehr eingeschränkten Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Amt Brück leisten kann. Insbesondere für die Bewohner aus dem nördlichen Bereich des Amts Brück (Planebruch, Golzow) ist Kaufland nur unter Inkaufnahme eines relativ langen Anfahrtswegs zu erreichen. Zudem geht das Einzugsgebiet von Kaufland infolge der Randlage innerhalb des Amts Brücks erheblich über das Amtsgebiet hinaus. Würde man Kaufland aus der Untersuchung ausklammern, würde sich eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte von lediglich rd. 420 qm/1.000 Einwohner ergeben, die damit deutlich unterhalb des relevanten Bundesschnitts läge. Vor diesem Hintergrund lassen sich durchaus noch Entwicklungsspielräume ableiten, die v.a. in zentraler

<sup>18</sup> Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Lage innerhalb des Amtsgebiets und zur Stärkung des verbrauchernahen Grundversorgungsangebots genutzt werden sollten.

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (Abb. 10), lässt sich zudem ein **erhebliches qualitatives Versorgungsdefizit** feststellen. Während sich im Einzugsgebiet des Vorhabens insgesamt vier Lebensmitteldiscounter finden, sind mit dem nah & gut-Supermarkt in Borkheide und dem Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe nur zwei vollsortimentierte Anbieter im Amtsgebiet von Brück verortet. Derzeit besteht somit ein Übergewicht von discountorientierten Anbietern.

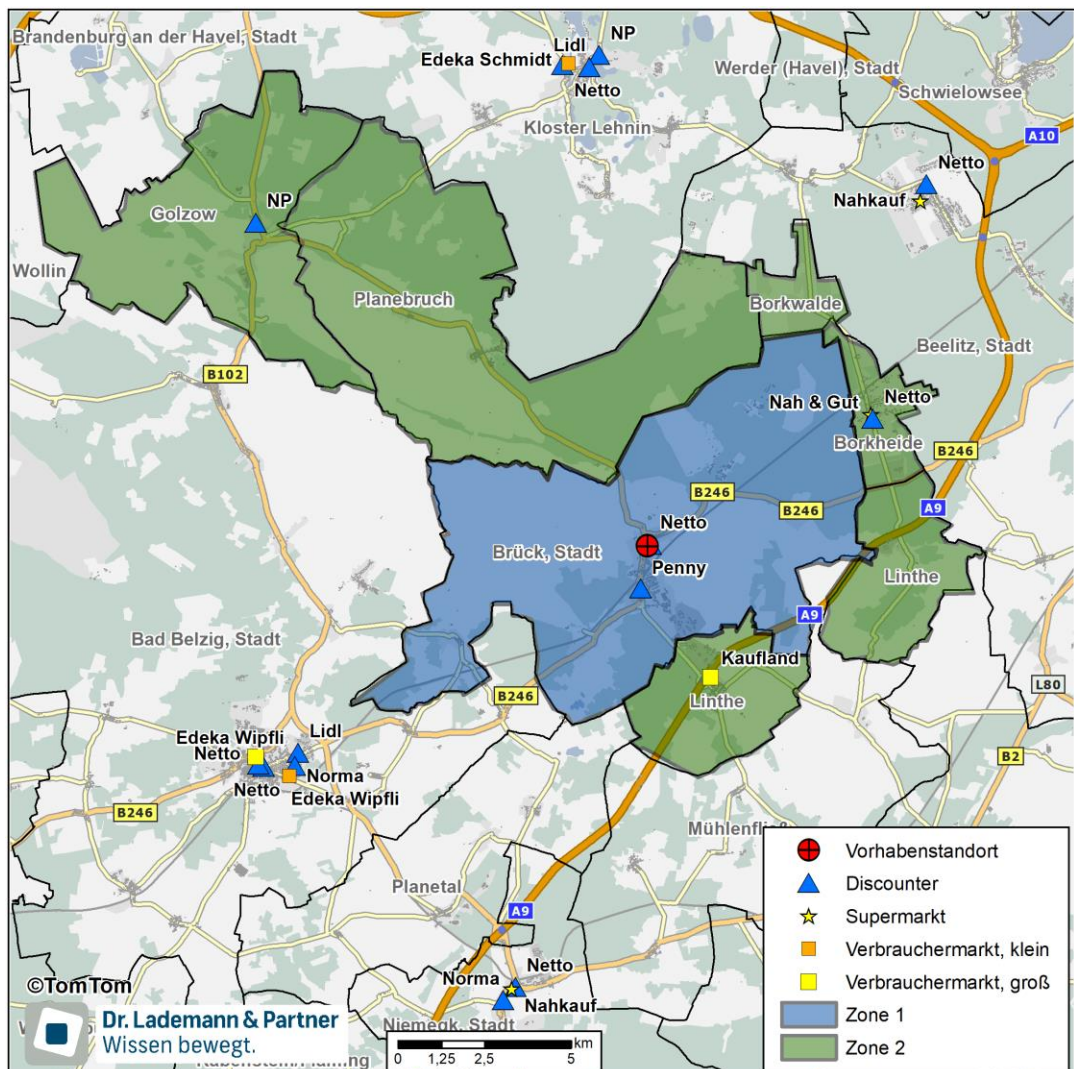


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Verschärfend kommt hinzu, dass der nah & gut-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 600 qm über keinen zeitgemäßen Marktauftritt verfügt und angesichts der geringen Dimensionierung den Anspruch an einen modernen und attraktiven Vollversorger überhaupt nicht erfüllen kann. Der nah & gut-Supermarkt stellt insofern

lediglich die Grundversorgung für die Bevölkerung in Borkwalde und Borkheide sicher und kann sich im Wettbewerb mit den Discounter im Einzugsgebiet nicht zukunftsfristig positionieren.

Der bestehende NP-Markt in Golzow soll zwar, wie bereits beschrieben, perspektivisch deutlich erweitert und auf das Format EDEKA umgestellt werden. Mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.200 qm wird der Markt aber auch weiterhin keine für moderne Vollversorger markttypische Dimensionierung erreichen. Insgesamt wird der Markt in Golzow die Anforderungen an einen leistungsfähigen und sogkräftigen Vollsortimenter somit auch perspektivisch nicht gänzlich erfüllen können und auch weiterhin primär die Grundversorgung in Golzow bzw. im nördlichen Amtsgebiet absichern.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe eher um eine Art „Großflächendiscouter“ handelt, welcher nicht an die Service- und Frischekompetenz eines klassischen Vollsortimenters heranreicht und auch hinsichtlich der Preispolitik und der Warenpräsentation eher discountorientiert agiert. **Entsprechend fehlt es dem Amt Brück aktuell an einem leistungsfähig aufgestellten Vollversorger. Ein Angebotsausbau im Vollsortiment würde somit zu einer Stärkung der Nahversorgung im Einzugsgebiet bzw. im Amtsgebiet von Brück beitragen, sowohl nach quantitativen als auch nach qualitativen Gesichtspunkten.**

Die Abbildung auf der vorstehenden Seite gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.



Abbildung 11: Der moderne Penny-Discouter im südlichen Kernstadtgebiet von Brück<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Der Penny-Markt in Brück wurde Anfang des Jahres 2022 umfassend modernisiert und in diesem Zuge um rd. 200 qm (auf nunmehr rd. 800 qm Verkaufsfläche) erweitert.



**Abbildung 12: Der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe****Abbildung 13: Der Netto-Markt in der Gemeinde Borkheide****Abbildung 14: Der NP-Markt in Golzow**

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

**rd. 37,7 Mio. €.**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche und wird durch die moderate Wettbewerbssituation im Amtsgebiet sowie die Präsenz tendenziell umsatzstärkerer Formate (Penny, Kaufland) getrieben.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 94 % für das Einzugsgebiet, die zunächst auf bestehende leichte Kaufkraftabflüsse an Einkaufsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hindeutet. Wie beschrieben, stellt sich mit dem Fehlen eines modern aufgestellten, sogkräftigen Verbrauchermarkts ein qualitatives Versorgungsdefizit innerhalb des Amtsgebiets von Brück ein, woraus der Kaufkraftabfluss resultiert, was in erster Linie für das Lebensmittelvollsortiment gilt. In diesem Zusammenhang ist vor allem den unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegen, gut erreichbaren und attraktiven Vollversorgern eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Amtsgebiet von Brück zuzuschreiben. Diese Standortlagen können von den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren. Hierzu zählen insbesondere die vollsortimentierten Anbieter in Bad Belzig und Beelitz, welche für einen Großteil der Verbraucher aus dem Amt Brück über die B 246 gut zu erreichen sind.

Während die Zentralität in der Zone 1 bei nur rd. 74 % liegt und diesen Kaufkraftabfluss verdeutlicht, beträgt der Wert in der Zone 2 dagegen rd. 105 % und zeigt damit Kaufkraftzuflüsse an. Dies ist auf den Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe zurückzuführen, der einen wesentlichen Zentralitätstreiber darstellt, obwohl dieser für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Amt Brück bzw. innerhalb des Einzugsgebiets (v.a. für die nördlichen und östlichen Bereiche des Amtsgebiets) eine eher untergeordnete Rolle spielt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt etwa 7.720 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 37,7 Mio. € Umsatz generiert. Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 94 % deutet trotz des weiträumig ausstrahlenden Kauflands in Linthe auf Kaufkraftabflüsse an Einkaufsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin, welche durch das qualitative Versorgungsdefizit im Einzugsgebiet (in Form eines fehlenden, modernen Vollsortimenters) noch verstärkt werden.

## 5.2 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben in Brück in der Lage sein wird, einen nicht unwesentlichen Teil der beschriebenen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen, wird es durch die Vorhabenrealisierung auch zu Umsatzrückgängen an Standortbereichen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner im Mai 2023 auch an diesen Versorgungsstandorten Vor-Ort-Erhebungen vorgenommen. Da angesichts der oben beschriebenen Defizits hinsichtlich eines modernen Vollversorger in der Stadt Brück von den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen vornehmlich die verkehrlich gut erreichbaren, vollsortimentierten Anbieter profitieren und diese somit auch ganz überwiegend von den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein werden, wurden die Erhebungen an den untersuchten Standortlagen auf diese Anbieter beschränkt. Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf mehrere „Schultern“ verteilen werden, wird damit auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen.

Den Ergebnissen dieser ergänzenden Erhebung zufolge, wird an den untersuchten Standortlagen und von den untersuchten Betrieben (Lebensmittelvollsortimenter) unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von **rd. 6.500 qm**, auf der im Jahr 2026 voraussichtlich ein Brutto-Umsatz von **rd. 29,3 Mio. €** erzielt werden wird<sup>20</sup>.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Beelitz	1.830	8,2
Streulage Beelitz	1.100	5,5
Streulage Bad Belzig	3.550	15,6
<b>Gesamt</b>	<b>6.480</b>	<b>29,3</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets**

Während in Bad Belzig ein EDEKA-Markt an einem dezentralen Standort im Bahnhofsumfeld ansässig ist und der an einem gewerblich geprägten Standort an der Brücker Landstraße geplante Rewe-Markt bereits als faktischer Bestand berücksichtigt wurde, befinden sich in Beelitz sowohl ein EDEKA-Markt an einem dezentralen Standort im westlichen Stadtgebiet als auch ein Rewe-Markt am nördlichen Rand der Innenstadt.

<sup>20</sup> Den EDEKA-Markt an der Friedrich-Schiller-Straße in Bad Belzig haben Dr. Lademann & Partner bewusst aus der Untersuchung ausgeklammert, da er den Anforderungen an einen modernen Vollversorger (anders als die weiteren Vollsortimenter in Bad Belzig) nicht mehr entsprechen kann und daher nur noch bedingt attraktiv ist. Für diesen Anbieter ist deshalb nicht davon auszugehen, dass er in signifikantem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren kann.

## 5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage an den untersuchten Standortlagen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war durch Dr. Lademann & Partner mittels intensiver Vor-Ort-Begehungen aber auch eine Überprüfung durchzuführen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereich abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch faktisch erfüllen können.

Weder die Stadt Brück selbst noch die amtsangehörigen Gemeinden verfügen über ein Einzelhandelskonzept, in welchem zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise planerisch abgegrenzt und politisch beschlossen werden. Die Vor-Ort-Begehungen von Dr. Lademann & Partner haben jedoch ergeben, dass sich im Stadtgebiet von Brück durchaus ein Standortbereich identifizieren lässt, der die durch die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur<sup>21</sup> aufgestellten Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich der Mindestausstattung erfüllen kann. Hierbei handelt es sich um einen Bereich rund um die Kreuzung der Ernst-Thälmann-Straße mit dem Buchenweg bzw. dem Siedlungsweg, der (aufgrund der wenig kompakten Siedlungsstruktur im Brücker Stadtgebiet zwar nicht unter räumlichen, jedoch sehr wohl unter funktionalen Gesichtspunkten) als Ortskern von Brück angesehen werden kann.

Hinsichtlich der konkreten räumlichen Abgrenzung des Ortskerns ließe sich aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner eine überwiegend straßenbegleitende Ausdehnung zwischen der Ecke Karl-Friedrich- und Ernst-Thälmann-Straße (Sparkasse sowie Hotel Schützenhaus) im Norden und der Einmündung der Straße „An der Plane“ in die B 246 im Süden argumentieren. Dies entspräche einer Länge von etwa 500 Metern. In diesem Bereich sind zentrentypische Nutzungen zwar nicht durchgängig ausgeprägt, jedoch kommt es (im gesamtstädtischen Kontext) zu einer verstärkten Bündelung ebendieser.

Der Kern des Brücker Zentrums lässt sich dabei relativ eindeutig an der Kreuzung der Ernst-Thälmann-Straße mit dem Buchenweg/Siedlungsweg ausmachen. Insbesondere unter Einbezug des Vorhabengrundstücks (als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Ortskerns) erfährt der Ortskern in diesem Bereich eine größere Ost-West-Ausdehnung. Hier befindet sich nicht nur die Amtsverwaltung von Brück, sondern mit einem großflächigen Netto-Lebensmitteldiscounter auch der wesentliche Magnet-

---

<sup>21</sup> Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.



betrieb des Zentrums, der von einigen, in erster Linie ebenfalls auf die Grundversorgung ausgerichteten Fachgeschäften (Fleischerei, Blumenladen, Apotheke) sowie verschiedenen Dienstleistungseinrichtungen ergänzt wird. Schon heute verfügt der Ortskern somit sowohl über die notwendige „kritische“ Angebotsmasse, um als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden zu können, als auch über eine für Innenstädte/Ortskerne typische Multifunktionalität.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts in direkter Nachbarschaft zum Netto-Grundstück würde der Ortskern einen wesentlichen Angebotsausbau erfahren und damit verbunden (sowohl bezogen auf die Stadt Brück als auch bezogen auf das Amtsgebiet insgesamt) deutlich an versorgungsstrukturellem und städtebaulichem Gewicht gewinnen. Zudem würde hierdurch die für zentrale Versorgungsbereiche typische bzw. auch notwendige Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verstärkt werden. Der Einzugsbereich des Ortskerns könnte so dann mit dem Einzugsgebiet des EDEKA-Vorhabens gleichgesetzt werden, womit sich die (Grund-)Versorgungsfunktion des Ortskerns von Brück künftig noch deutlich stärker als bisher auf das gesamte Amtsgebiet beziehen würde. Dem Ortskern von Brück käme somit nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich (hier: Amtsgebiet von Brück) zentrale Funktion (hier: v.a. Grundversorgung) zu, was für die Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs entscheidend ist.<sup>22</sup>

Die weiteren strukturprägenden Handelslagen lassen sich als überwiegend wohngebietsbezogene Nahversorgungsstandorte einordnen, die sich auf die amtsangehörigen Gemeinden verteilen und v.a. entlang der wichtigsten Verkehrsachsen angesiedelt sind. Im unmittelbaren Umfeld dieser solitär gelegenen Lebensmittelmärkte lässt sich kein signifikanter zentrentypischer Nutzungsbesatz vorfinden, womit die für zentrale Versorgungsbereiche typische Multifunktionalität nicht gegeben ist. Stattdessen dienen diese Märkte in erster Linie der Absicherung der Grundversorgung der jeweils örtlichen Bevölkerung, womit deren Einzugsgebiete i. d. R. überschaubar ausfallen. Eine Ausnahme hiervon bildet der weiträumig ausstrahlende Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe, welcher aufgrund seiner randstädtischen Lage an der Autobahn aber einen allenfalls eingeschränkten Wohngebietsbezug aufweist. Der Standortbereich erfüllt weder die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich noch leistet er einen signifikanten Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung im Amtsgebiet.

Ein stärker agglomerierter Angebotsstandort befindet sich an der Ecke Friedrich-Engels-Straße/Am Finkenhain in der Gemeinde Borkheide. Hier besteht neben einem Netto-Discounter auch ein nah & gut-Supermarkt. Dieser Standortbereich entspricht damit noch am ehesten dem Charakter eines Nahversorgungszentrums. Allerdings sind beide Märkte durch eine dazwischenliegende Wohnbebauung voneinander getrennt

---

<sup>22</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08

und verfügen auch über separate Stellplatzanlagen. Es besteht auch kein unmittelbarer Sichtbezug zwischen den beiden Märkten, was die Kundenaustauschbeziehungen schmälert. Überdies fehlen auch an diesem Standort zentrentypische Ergänzungsnutzungen sowie gewisse Aufenthalts- oder Verweilqualitäten. Es kann insofern auch nicht von einem städtebaulich gewachsenen oder einheitlich geplanten Zentrum bzw. Ortskern gesprochen werden. Vielmehr handelt es sich um einen eher örtlich ausstrahlenden Nahversorgungsstandort, der für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Borkheide und Borkwalde zwar von großer Bedeutung ist, die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich jedoch nicht erfüllen kann.

Bei den untersuchten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets handelt es sich ebenfalls um solitär gelegene Versorgungsstandorte, die außerhalb der historischen Ortskerne gelegen sind. In der Stadt **Bad Belzig** sind derzeit zwei EDEKA-Märkte ansässig, wobei nur für den größeren der beiden Märkte, der in zentraler Lage am städtischen Busbahnhof verortet ist, davon auszugehen ist, dass er gegenwärtig in signifikantem Maße Teile der Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens ansprechen kann. Dieser Markt verfügt zwar über einen unmittelbaren Wohngebietsbezug und ist entsprechend von Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung, innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ist er jedoch nicht gelegen. Dies bestätigt auch das kommunale Einzelhandelskonzept<sup>23</sup> der Stadt Bad Belzig.



**Abbildung 15: Der modern aufgestellte EDEKA-Verbrauchermarkt am Busbahnhof in Bad Belzig**

Wie bereits beschrieben, ist in der Stadt Bad Belzig die Ansiedlung eines großen Rewe-Verbrauchermarkts an der Brücker Landstraße geplant. Bei dem betreffenden

<sup>23</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Belzig, 2017.

Ansiedlungsstandort handelt es sich um eine verkehrsorientierte Gewerbegebietslage ohne unmittelbaren Wohngebietsbezug. Der Standort ist somit weder als Teil eines zentralen Versorgungsbereichs aufzufassen noch leistet er einen signifikanten Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

Als einziger Standortbereich innerhalb der Stadt Bad Belzig, welcher auch im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzepts als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet werden kann, fungiert der **historische Ortskern von Bad Belzig**. Dieser charakterisiert sich durch seinen gut erhaltenen mittelalterlichen Stadtgrundriss und die damit verbundene kleinteilige Bebauungsstruktur. Die wichtigste Handelslage erstreckt sich entlang der Wiesenburger Straße, wo u.a. ein Rossmann-Drogeriemarkt verortet ist. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist im Stadtkern hingegen nicht ansässig und wird sich angesichts der sehr begrenzten Flächenpotenziale auch zukünftig nicht in diesen integrieren lassen. **Insofern erlangt die Innenstadt von Bad Belzig auch nur ein begrenztes versorgungsstrukturelles Gewicht und steht mit dem Planvorhaben in Brück nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb.**

In der Stadt **Beelitz** sind derzeit ebenfalls zwei vollsortimentierte Anbieter angesiedelt. Hierbei handelt es sich zum einen um einen sehr modernen Rewe-Verbrauchermarkt an der Trebbiner Straße, dessen Eröffnung erst im vergangenen Jahr erfolgte und mit der Betriebsaufgabe des ehemaligen Rewe-Markts an der Virchowstraße einherging. Überdies wurde am gleichen Standort ein Rossmann-Drogeriefachmarkt angesiedelt, der sich die vorgelagerte Stellplatzanlage mit dem Rewe-Markt teilt und mit diesem (sowie zusätzlich dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässigen Norma-Markt) einen sogkräftigen Verbundstandort bildet.



Abbildung 16: Rewe-Verbrauchermarkt in Beelitz.

Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Beelitz<sup>24</sup> ist der neu entstandene Einzelhandelsstandort trotz seiner Lage außerhalb des städtebaulich gewachsenen Ortskerns dem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zuzuordnen. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die kleinteiligen Strukturen des historischen Stadtkerns keinerlei Flächenpotenziale zur Ansiedlung moderner Handelsformate offerieren. Von der realisierten Einzelhandelsentwicklung auf dem vormals brachliegenden Areal an der Trebbiner Straße/B 246 verspricht sich die Stadt Beelitz eine positive Wirkung auf die innerstädtische Ausstrahlungskraft, die in der Vergangenheit v.a. durch das Fehlen von Frequenzbringern und einen sehr lückenhaften Nutzungsbesatz geschmälert wurde. Es bleibt noch abzuwarten, ob sich die erhofften positiven Effekte einstellen werden.



Abbildung 17: Der historische Ortskern der Stadt Beelitz

Da der an der Trebbiner Straße angesiedelte Rewe-Markt einen mit dem Vorhaben vergleichbaren Lebensmittelvollsortimenter darstellt, hat sich zwischen der Innenstadt von Beelitz und dem Vorhaben in Brück ein gewisses Wettbewerbsverhältnis eingestellt. Dieses bezieht sich allerdings nur auf die mit der Vorhabenrealisierung einhergehende Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Amtsgebiet von Brück. Dass sich Verbraucher aus dem Stadtgebiet von Beelitz zukünftig auf den geplanten EDEKA-Markt in Brück umorientieren werden, erscheint äußerst unwahrscheinlich.

Zum anderen befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Beelitz ein EDEKA-Verbrauchermarkt, welcher zwar nicht als Teil eines zentralen Versorgungsbereichs behandelt werden kann, aufgrund seiner städtebaulich-integrierten Lage und eines gewissen Alleinstellungsmerkmals (einziger Lebensmittelmarkt westlich der durch das Stadtgebiet von Beelitz verlaufenden Bahntrasse) aber von großer Bedeutung für die verbraucher-nahe Versorgung im westlichen Beelitzer Stadtgebiet ist.

<sup>24</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Beelitz. 2018.



## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und desto mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	14,2	28,1	42,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,2	3,3	7,5
Marktanteile	30%	12%	18%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	13,9	27,5	41,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	1%	0%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	28,2	55,6	83,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,4	3,4	7,9
Marktanteile	16%	6%	9%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 7: Marktanteile des EDEKA-Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets**

Für das Vorhaben, die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.100 qm, ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 9 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 (Stadtgebiet Brück) liegt dieser bei rd. 30 %, in der Zone 2 (weiteres Amtsgebiet) sind etwa 12 % zu erwarten.

Da Vollsortimenter nur einen Teil der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs binden können<sup>25</sup>, kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben einen noch höheren Marktanteil wird erreichen können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil sich innerhalb des Einzugsgebiets bzw. im Amtsgebiet Brück mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe ein weiterer Anbieter befindet, der als LEH-Vollsortimenter einzuordnen ist und für die Verbraucher aus dem Amtsgebiet aufgrund seines hybriden Konzepts (Verknüpfung Vollsortiment + Discount) auch weiterhin attraktiv bleiben wird.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und v.a. auf die Lage des Vorhabenstandorts an der überörtlich bedeutsamen B 246, welche als wichtige Pendlerachse und als Autobahnzubringer fungiert, zurückzuführen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.200 € je qm Verkaufsfläche<sup>26</sup> auf insgesamt

**rd. 8,7 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 8,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

#### Umsatzstruktur des EDEKA-Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.995	4.200	8,4
aperiodischer Bedarf	105	3.300	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>2.100</b>	<b>4.200</b>	<b>8,7</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des EDEKA-Vorhabens**

<sup>25</sup> Der Umsatzanteil der LEH-Vollsortimenter am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln belief sich nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI im Jahr 2021 auf rd. 36 %. Die Lebensmitteldiscounter, die die im Zuge der Corona-Pandemie verlorenen Marktanteile derzeit wieder zurückgewinnen können (die stark gestiegenen Lebensmittelpreise haben die Nachfrage nach discountorientierten Anbietern befeuert), kam im gleichen Jahr auf einen Umsatzanteil von rd. 42 %.

<sup>26</sup> Gemäß dem HAHN Retail Real Estate Report 2022 erzielten EDEKA-Märkte im Jahr 2021 Flächenproduktivitäten von durchschnittlich rd. 5.100 € je qm Verkaufsfläche, wobei die angegebenen Durchschnittswerte auch die besonders umsatzstarken Märkte in den Bundesländern mit hoher Kaufkraft (v.a. Bayern und Baden-Württemberg) sowie in den Großstädten inkludieren. Aufgrund des insgesamt unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus im Untersuchungsraum und aus den in diesem Kapitel zusätzlich aufgeführten Gründen, wird sich die Flächenleistung des geplanten EDEKA-Markts (nicht jedoch das absolute Umsatzvolumen – durchschnittlicher Umsatz einer EDEKA-Filiale gemäß dem oben zitierten Report: rd. 6,6 Mio. €) nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner auf einem unterdurchschnittlichen Niveau bewegen.

Wenngleich bei der Bestimmung der Flächenproduktivität für das Vorhaben die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts, welche v.a. aus der Ansiedlung eines marktgängigen Anbieters, der Errichtung eines modernen und zeitgemäßen Baukörpers und den am Standort entstehenden Verbundeffekten (Edeka + Netto) resultiert, berücksichtigt wurde, ist nicht davon auszugehen, dass der am Planstandort anzusiedelnde Edeka-Markt eine höhere Flächenleistung erzielen kann als in der Tabelle 8 dargestellt. Dabei ist zum einen auf die Ausführungen zum erzielbaren Marktanteil des Vorhabens zu verweisen. Es ist angesichts der üblichen Umsatzverteilung im Lebensmitteleinzelhandel und in Anbetracht der örtlichen/regionalen Nachfrage- und Angebotssituation nicht realistisch, dass das Vorhaben noch höhere Marktanteile wird erreichen können. **Die Marktanteils- und Umsatzprognose entspricht bereits einem worst-case-Ansatz.**

Zum anderen wird die für den EDEKA-Markt geplante großzügige Verkaufsflächendimensionierung<sup>27</sup> nicht nur der Präsentation einer möglichst großen Sortimentsvielfalt dienen, sondern vor allem auch die Übersichtlichkeit der Verkaufsräume, einen hohen Kundenkomfort, eine möglichst ansprechende Inszenierung der Waren, die Gewährleistung der Generationenfreundlichkeit sowie möglichst optimale Betriebsabläufe sicherstellen. Entsprechend wird sich der Anteil der Verkehrsflächen in den neuen Läden gegenüber den umsatzrelevanten Regalflächen überproportional darstellen. Mit anderen Worten: Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts wächst in aller Regel nicht proportional zu seiner Verkaufsfläche an. Große Verkaufsflächen tragen insbesondere dazu bei, den gestiegenen Anforderungen der Kunden an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen.

Dies ist (neben der Präsenz produktivitätsstarker Formate innerhalb des Einzugsgebiets) im Übrigen auch ein Grund dafür, weshalb sich die für das Vorhaben angenommene Flächenleistung unterhalb des Produktivitätsniveaus des Bestandseinzelhandels bewegt. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte innerhalb des Einzugsgebiets sind (mit Ausnahme des Kaufland-Verbrauchermarkts in Linthe) deutlich kleiner dimensioniert als es der am Vorhabenstandort anzusiedelnde EDEKA-Verbrauchermarkt sein wird, was sich treibend auf die erzielbare Flächenleistung dieser Anbieter aus.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 9 % bzw. rd. 18 % im periodischen Bedarf auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 8,7 Mio. €, wovon rd. 8,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen.

<sup>27</sup> Gemäß dem HAHN Retail Real Estate Report 2022/23 verfügt eine durchschnittliche EDEKA-Filiale über eine Verkaufsfläche von rd. 1.290 qm. Der in Brück geplante EDEKA-Markt wird somit auf einer Verkaufsfläche agieren, die sich sehr deutlich oberhalb dieses Durchschnitts bewegt.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2026 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungslage, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2026) sowie die Veränderung der Nachfrageströme im Raum berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der prognostizierten Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels (v.a. in der Zone 2) und ist im Sinne der durchgeführten dynamischen Wirkungsprognose somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd für die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets schlägt weiterhin zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren<sup>28</sup>. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vor allem für

<sup>28</sup> Die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens erreicht einen Wert von etwa 94 %, der auf leichte Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hindeutet. Durch das identifizierte qualitative Versorgungsdefizit innerhalb des Brücker Amtsgebiets bzw. innerhalb des Einzugsgebiets, welches mit dem Fehlen eines modernen und hochwertigen Lebensmittelvollsortimenters einhergeht, werden die Kaufkraftabflüsse allerdings wesentlich verstärkt. Es ist davon auszugehen, dass derzeit zahlreiche Verbraucher aus dem Einzugsgebiet auf vollsortimentierte Anbieter außerhalb des Einzugsgebiets orientiert sind. Die beschriebenen bereits realisierten bzw. in Planungen befindlichen Einzelhandelsvorhaben in Beelitz und Bad Belzig haben zu einer Verstärkung dieser Kaufkraftabflüsse geführt bzw. werden perspektivisch zu einer solchen führen.



das Vollsortiment, welches im Einzugsgebiet derzeit unterrepräsentiert ist, kann von bestehenden Nachfrageabflüssen ausgegangen werden. Das Vorhaben wird in der Lage sein, einen Teil der bisherigen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich umzulenken.

- Angesichts des Zentralitätswerts von etwas über 100 % in der Zone 2 muss gleichzeitig für den Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe davon ausgegangen werden, dass dieser von Nachfragezuflüssen aus dem Umland (und auch aus der Einzugsgebietszone 1) profitiert. Ein Teil dieser Nachfragezuflüsse wird auf das EDEKA-Vorhaben in Brück umgeleitet werden und ist somit für den Kaufland-Markt wirkungsverschärfend zu berücksichtigen (Umlenkung von Nachfragezuflüssen).
- Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren umgekehrt v.a. unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Handelsstandorte und dabei insbesondere die umliegenden Lebensmittelvollsortimenter. Da das Vorhaben in der Lage sein wird, einen Teil dieser Kaufkraftzuflüsse zurückzuholen, wird es zu vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Dies gilt jedoch nicht nur für bestehende Versorgungsstandorte in Beelitz und Bad Belzig, sondern auch für das konkrete Planvorhaben in Bad Belzig. Während der dort anzusiedelnde Vollsortimenter ohne das EDEKA-Vorhaben in Brück wesentlich von Kaufkraftzuflüssen aus dem Amtsgebiet von Brück profitieren würde, werden diese mit der Realisierung des EDEKA-Markts in Brück bedeutend geringer ausfallen. Dies wiederum wird sich schmälern auf die erzielbaren Umsätze des geplanten Markts in Bad Belzig auswirken. Die beschriebenen Effekte wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von etwa 1 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf rd. 37,8 Mio. €. Berücksichtigt man die durch das Marktwachstum ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzzuwächse (rd. 1,2 Mio. €), ist für das Prognosejahr 2026 von einem nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 39 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 7,5 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,9 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, durch das innerhalb des Einzugsgebiets bestehende qualitative Versorgungsdefizit verstärkten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 2,8 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit insbesondere attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet in gewisser Höhe (rd. 2,4 Mio. €) somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Ein Teil der Nachfrageabflüsse aus der Zone 1 (rd. 0,4 Mio. €) fließt derzeit aber auch dem Kaufland-Verbrauchermarkt in der Zone 2 zu, wird künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden und ist für diesen Anbieter daher wirkungsverschärfend zu berücksichtigen. Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 5,2 Mio. €.

Stellt man diesen prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2026 in Höhe von rd. 39 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 13,7%.

Wie die Tabelle auf der nachfolgenden Seite zeigt, wirkt sich das Vorhaben in unterschiedliche starkem Maße auf die untersuchten Versorgungslagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Trotz vergleichsweise geringer Angebotsüberschneidungen zwischen dem Vorhaben und den im Stadtgebiet von Brück ansässigen Lebensmitteldiscountern (Penny, Netto) muss aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe davon ausgegangen werden, dass die Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Zone 1 am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Dies gilt insbesondere für den Netto-Markt im Ortskern von Brück, da sich dieser in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort befindet.

An den untersuchten Standortlagen innerhalb der Zone 2 fallen die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen bereits deutlich ab. Hier wird der Kaufland-

Verbrauchermarkt in Linthe (rd. 12,2 %) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein, da dieser hinsichtlich der Angebotsstruktur (Vollsortiment) und der Verkaufsflächendimensionierung am ehesten mit dem Vorhaben vergleichbar ist und zudem in zweierlei Hinsicht von dem Vorhaben betroffen sein wird (siehe Kapitel 7.1).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in der Stadt Brück

Periodischer Bedarf	Ortskern Brück	Streulage Brück	Zone 1 Gesamt	Streulage Borkheide/Borkwalde	Streulage Planebruch/Golzow	Streulage Linthe	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	5,92	4,31	10,23	6,41	7,09	14,07	27,58	37,80
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,10	0,04	0,15	0,19	0,24	0,58	1,02	1,16
Umsatz vor Ort (2025)	6,02	4,35	10,37	6,60	7,34	14,65	28,59	38,97
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>2,96</b>	<b>1,27</b>	<b>4,23</b>	<b>0,63</b>	<b>0,79</b>	<b>1,89</b>	<b>3,31</b>	<b>7,54</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-1,21	-0,52	-1,73	-0,20	-0,25	-0,60	-1,06	-2,79
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,43	0,43	0,43
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>1,75</b>	<b>0,75</b>	<b>2,50</b>	<b>0,43</b>	<b>0,54</b>	<b>1,72</b>	<b>2,68</b>	<b>5,18</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>29,5%</b>	<b>17,4%</b>	<b>24,4%</b>	<b>6,7%</b>	<b>7,6%</b>	<b>12,2%</b>	<b>9,7%</b>	<b>13,7%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens**

Wie bereits ausführlich beschrieben, ist aufgrund der im Einzugsgebiet bestehenden Angebotslücke davon auszugehen, dass viele Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens gegenwärtig an vollsortimentierten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Mit der geplanten Ansiedlung eines modernen Edeka-Verbrauchermarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden wird (rd. 2,4 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die geplante Edeka-Ansiedlung sind dabei vor allem die umliegenden Lebensmittelvollsortimenter an den in Kapitel 5.2 bzw. 5.3 benannten Versorgungsstandorten von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren die folgenden Umsatzrückgänge:

## Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standorte	Umsatz ohne Vorhaben in 2025 in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
Innenstadt Beelitz	8,2	-0,6	-6,9%
Streulage Beelitz	5,5	-0,4	-6,4%
Streulage Bad Belzig	15,6	-1,4	-9,3%
<b>Gesamt</b>	<b>29,3</b>	<b>-2,4</b>	<b>-8,1%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH. Werte gerundet.

**Tabelle 10: Umsatzumverteilungswirkungen gegen umliegende Einzelhandelsstandorte**

Wie die Zahlen zeigen, werden sich die Umsatzrückgänge bei den Vollsortimentern an den untersuchten Standortlagen, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, unterhalb der für die Zonen des Einzugsgebiets ermittelten Werte sowie auch unterhalb der kritischen 10 %-Schwelle bewegen. Mit einer prospektiven Umsatzumverteilungsquote von rd. 9,3 % werden die Streulagen in Bad Belzig (1 x Edeka, 1 x Rewe perspektivisch) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Da der Standort des geplanten Rewe-Markts in Bad Belzig an der Verlängerung der B 246 (Brücker Landstraße) gelegen und damit v.a. für Verbraucher aus der Stadt Brück verkehrlich sehr gut zu erreichen ist, würde er insbesondere für diese Kunden die nächstgelegene vollsortimentierte Einkaufsalternative darstellen. Entsprechend werden die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen außerhalb des Einzugsgebiets hier auch am höchsten ausfallen, was sich, verglichen mit der Situation ohne das EDEKA-Vorhaben in Brück, in Form eines geringeren Umsatzpotenzials für den geplanten Rewe-Markt in Bad Belzig bemerkbar machen wird.

Die rechnerisch ermittelten Umsatzrückgänge an den untersuchten Standortlagen in Beelitz werden zwar geringer ausfallen, aber dennoch spürbar sein. Dies hängt v.a. damit zusammen, dass die Verbraucher aus Borkheide (und auch Borkwalde) verkehrlich gut an die (vollsortimentierten) Versorgungsstandorte in Beelitz angebunden sind und diese heute verstärkt aufsuchen. Dazu dürfte auch die am neuen Rewe-Standort erfolgte Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarkts beitragen, da dieser für einen nicht unerheblichen Teil der Verbraucher aus dem Brücker Amtsgebiet den nächstgelegenen Drogeriemarkt mit breitem und tiefen Sortiment darstellt. Mit der Umsetzung des EDEKA-Vorhabens werden sich die Kaufkraftströme in Richtung Beelitz, zu Gunsten des Planvorhabens in Brück, allerdings merklich abschwächen.

Zu beachten ist, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen tatsächlich noch geringer ausfallen werden, da für die Betrachtung der umliegenden Versorgungsstandorte der Worst-case unterstellt wurde, der davon ausgeht, dass die Umsatzrück-



gänge ausschließlich die nächstgelegenen außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Lebensmittelvollsortimenter betroffen werden. Tatsächlich werden die Umsatzrückgänge jedoch auf „mehrere Schultern“ verteilt und betreffen z.B. auch Standorte, die aufgrund von Pendlerverflechtungen als Einkaufsalternativen für die Bevölkerung aus dem Amt Brück relevant sind.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des EDEKA-Verbrauchermarkts erreichen nach den Worst-Case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 13,7 % innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets. Die Vollsortimenter an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets werden geringer betroffen sein. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9,3 % für die Streulagen in Bad Belzig zu erwarten. Der kritische 10 %-Schwellenwert wird an allen Standortbereichen deutlich unterschritten.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in der Stadt Brück mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von etwa 2.100 qm (inkl. Backshop) soll über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden und ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Außerdem sind die Bestimmungen der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg<sup>29</sup> sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming<sup>30</sup> zu berücksichtigen.

Gemäß Themenblock 2 („Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“) des LEP HR 2019 sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien<sup>31</sup> für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Brück von Bedeutung:

### ■ Ziel 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

### ■ Ziel 2.7 Schutz benachbarter Zentren

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

### ■ Grundsatz 2.8 Angemessene Dimensionierung

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

### ■ Grundsatz 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

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

---

<sup>29</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.

<sup>30</sup> Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde vom Obergericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt und ist damit nicht mehr anwendbar. Derzeit befindet sich allerdings der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 in Aufstellung. Am 18.11.2021 wurde der Entwurf von der Regionalversammlung gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens samt öffentlicher Auslegung beschlossen. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen von der Regionalen Planungsstelle ausgewertet bzw. wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, ehe ein zweites öffentliches Beteiligungs- und Auslegungsverfahren gestartet werden kann. Die im Entwurf des Regionalplans enthaltenen Ziele sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bereits zu berücksichtigen.

<sup>31</sup> Da der Stadt Brück von Seiten der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, sind die explizit für großflächige Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der Zentralen Orte formulierten Ziele (insbesondere Z. 2.13) bei der Bewertung des in Rede stehenden Vorhabens nicht von Belang.

### ■ Ziel 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

- (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.
- (2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Zusätzlich sind auch einige im Rahmen von Themenblock 3 („Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte“) formulierte Ziele und Grundsätze bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben relevant:

### ■ Grundsatz 3.2 Grundversorgung

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

### ■ Ziel 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung

Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

Wie in Ziel 3.3 festgehalten, ermächtigt die Landesplanung die Träger der jeweiligen Regionalplanung zur Ausweisung von sog. „Grundfunktionalen Schwerpunkten“ außerhalb der Zentralen Orte. Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte sollen die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die

über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert und die Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte konzentriert werden. Die Ausweisung der Grundfunktionalen Schwerpunkte orientiert sich i.d.R. an traditionellen Verflechtungen und einer „Versorgung der kurzen Wege“. Dies setzt eine gute verkehrliche Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte voraus, welche auch eine leistungsfähige Anbindung an umliegende Mittelzentren einschließt. Konkret kann ein grundfunktionaler Schwerpunkt in einer Gemeinde (oder in einem Amt) grundsätzlich nur dann festgelegt werden, wenn die von der Landesplanung definierten Kriterien<sup>32</sup> hinreichend erfüllt werden. Mit der Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten die entsprechenden Ortsteile/Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Nachdem die Regionalversammlung Havelland-Fläming im Juni 2019 zunächst die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen hat, wurde Anfang 2020 der Beschluss zur Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ gefasst. In der Folge wurde ein Entwurf erarbeitet, zu welchem die berührten öffentlichen Stellen sowie die Öffentlichkeit zwischen dem 30. Juli 2020 und dem 1. Oktober 2020 Stellung nehmen konnten. Aus den eingegangenen Stellungnahmen hat sich jedoch kein wesentliches Änderungserfordernis ergeben, sodass der Sachliche Teilregionalplan mit Stand vom 07. Oktober 2020 an die Landesplanungsbehörde weitergeleitet wurde. Diese genehmigte den Sachlichen Teilregionalplan im November 2020, womit er mit Bekanntmachung der Genehmigung im Dezember 2020 in Kraft getreten ist. Der Inhalt des Sachlichen Teilregionalplans ist bei der Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen.

Dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Stand vom 07. Oktober 2020 kann entnommen werden, dass in den zur Planungsregion Havelland-Fläming gehörigen Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming als Ergebnis eines umfassenden fünfstufigen Prüfschemas insgesamt 31 Ortsteile als Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3. LEP HR 2019 festgelegt wurden. Diesen 31 Ortsteilen kommt bei der Sicherung der Grundversorgung außerhalb der Zentralen Orte eine besondere Rolle zu und sie erhalten Entwicklungspräferenzen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sowie der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche gemäß LEP HR).

---

<sup>32</sup> Die Landesplanung stellt folgende Anforderungen an Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR 2019: Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, Angebote für die Jugend- und Altenbetreuung, allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, bestehende stationäre Einzelhandelsangebote mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und Anbindung an den ÖPNV.



## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „**Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht. Das Ziel 2.6 im LEP HR 2019 bindet großflächige Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte.

Der Stadt Brück ist von Seiten der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist Brück demnach nur bedingt als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Jedoch wird in Kapitel 3 des LEP HR 2019 darauf hingewiesen, dass die Funktionen der Grundversorgung, wozu auch die Bereitstellung von Gütern des täglichen Grundbedarfs zählt, in allen Gemeinden des Planungsraums abgesichert werden sollen. Damit verbunden besagt **Plansatz 2.12 (Z), dass die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb von Zentralen Orten zulässig ist**, sofern das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet<sup>33</sup>.

Gemäß dem LEP HR 2019 dient ein Vorhaben überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 qm nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung in der Stadt Brück bzw. im Amt Brück. **Aperiodische Randsortimente entfallen auf lediglich etwa 5 % der Gesamtverkaufsfläche.**

Für den EDEKA-Markt ist allerdings eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.100 qm vorgesehen, die den im LEP HR 2019 festgesetzten Schwellenwert von max. 1.500 qm damit überschreitet. Eine Überschreitung der von der Landesplanung definierten Verkaufsflächenobergrenze für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentralen Orte ist in zwei Fällen aber ausnahmsweise zulässig:

- Wenn die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft. Hierbei ist wiederum Grundsatz 2.11 zu beachten, welcher besagt, dass ein Vorhaben nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum binden kann.
- Wenn die Gemeinde von Seiten der Regionalplanung im Rahmen eines Regionalplans als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgelegt wurde. In diesem Fall greift Ziel 2.12 Absatz 2, welcher abweichend von Absatz 1 in einer solchen Gemeinde

---

<sup>33</sup> Die Frage der städtebaulichen Integration der beiden Vorhabenstandorte wird in Kap. 7.4 umfassend beleuchtet.

auch die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm zulässt.

Aktuell gibt es weder in der Stadt Brück noch im Amt Brück einen leistungsfähig aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter mit hoher Service- und Frischekompetenz, so dass eine auch qualitativ hochwertige Nahversorgung aktuell nicht gewährleistet ist. Die Verbraucher aus der Stadt/dem Amt Brück müssen also zwangsläufig Versorgungsstandorte außerhalb des Stadt- bzw. Amtsgebiets aufsuchen, um ihre Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquat decken zu können. Damit verbunden bestehen derzeit wesentliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Versorgungsstandorte mit einem hochwertigen, vollsortimentierten Angebot (v.a. nach Bad Belzig und Beelitz). Vor dem Hintergrund der jüngsten bzw. aktuellen Entwicklungen in Beelitz und Bad Belzig (jeweils Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm) ist davon auszugehen, dass sich diese Kaufkraftabflüsse jüngst verstärkt haben bzw. perspektivisch weiter verstärken werden.

Die Ansiedlung eines modernen Vollversorgers, wie das Vorhaben einen solchen darstellt, kann in erheblichem Maße dazu beitragen, das bestehende qualitative Versorgungsdefizit abzubauen. Dabei sollte jedoch sichergestellt sein, dass der Vollversorger über eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung verfügt, um sich nicht nur gegenüber den bestehenden Discountern, die ihre Verkaufsflächen auch im Untersuchungsraum zuletzt vergrößert haben, profilieren zu können, sondern auch im überörtlichen Wettbewerb, insbesondere unter Berücksichtigung der Entwicklungen in Bad Belzig und Beelitz, zukunftsfähig zu positionieren. **Vor diesem Hintergrund halten die Gutachter die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts auch mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.500 qm für raumordnerisch vertretbar.**

Wie bereits beschrieben, kann die für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentralen Orte festgelegte Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 qm überschritten werden, sofern sich der Ansiedlungsstandort in einem gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkt befindet. Dem Sachlichen Teilregionalplan Havel-land-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ aus dem Oktober 2020 folgend, kann die Stadt Brück bzw. der Ortsteil Brück die von der Landesplanung definierten Kriterien in Gänze erfüllen und wird entsprechend als **Grundfunktionaler Schwerpunkt innerhalb des Amts Brück festgelegt.** Damit erhält die Stadt Brück erweiterte, über die Festlegungen in Z 2.12 Absatz 1 LEP HR hinausgehende Möglichkeiten hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung. Demnach ist im Stadtgebiet von Brück die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auch mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.500 qm zulässig. **Das EDEKA-Planvorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von etwa 2.100 qm unterschreitet diesen Wert deutlich und steht entsprechend mit diesem raumordnerischen Ziel in Einklang.**

Das **prospektive Einzugsgebiet** des Vorhabens umfasst neben dem Stadtgebiet von Brück auch die zum Amt Brück zugehörigen und verkehrlich gut an den Vorhabenstandort angeschlossenen Gemeinden Linthe, Golzow, Planebruch, Borkheide und Borkwalde. Es geht jedoch nicht über das Amtsgebiet von Brück hinaus. Insgesamt wird das Vorhaben etwa 90 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Amtsgebiet von Brück generieren. Seine größte Marktdurchdringung erreicht das Vorhaben dabei in der Stadt Brück selbst. Die verbliebenen rd. 10 % des Vorhabenumsatzes werden mit Streukunden generiert werden, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind. Dem Vorhaben kann damit ein auf die lokale, im Amt Brück ansässige Bevölkerung ausgerichteter Versorgungsauftrag attestiert werden. Es wird zu keinen erheblichen vorhabeninduzierten Kaufkraftabzügen aus den umliegenden zentralen Orten (v.a. Mittelzentren Bad Belzig und Beelitz) kommen. Es wird stattdessen dazu beitragen, die im Amt Brück vorhandene Kaufkraft verstärkt vor Ort zu halten. **Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind auszuschließen.**

Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im Amtsgebiet von Brück beläuft sich aktuell auf rd. 40,3 Mio. €. Für das Vorhaben wird von einem Umsatzvolumen von rd. 8,4 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarf ausgegangen, was einem Anteil am Gesamtkaufkraftvolumen von lediglich rd. 21 % entspricht. Der Richtwert zur Bewertung einer **strukturverträglichen Kaufkraftbindung** in Höhe von bis zu 25 % (G 2.11 LEP HR) wird somit deutlich unterschritten.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebiet gemäß LEP HR 2019 gerecht. Die Stadt bzw. der Ortsteil Brück ist von Seiten der Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen, weshalb eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandels-einrichtungen mit bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche raumordnerisch zulässig ist. Diese Verkaufsflächenobergrenze überschreitet das EDEKA-Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von etwa 2.100 qm bei weitem nicht.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Weheaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Voranzustellen ist, dass sich innerhalb des Einzugsgebiets lediglich ein Standortbereich identifizieren lässt, der die Voraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich in Gänze erfüllen kann. Hierbei handelt es sich um den Ortskern von Brück, der im nördlichen Stadtgebiet zu verorten ist und unmittelbar an den Vorhabenstandort angrenzt bzw. sich künftig um diesen (sowie möglicherweise um noch weitere umliegende Flächen, für die ebenfalls eine Bebauung vorgesehen ist) erweitern wird. Bei den weiteren nahversorgungsrelevanten Anbietern innerhalb des Einzugsgebiets handelt es sich mehrheitlich um an den Verkehrsachsen konzentrierte Solitärstandorte. Diese Märkte haben zum überwiegenden Teil zwar einen unmittelbaren Wohngebietsbezug und verfügen damit über städtebaulich-integrierte Lagen, jedoch fehlt es an einem wesentlichen zentrentypischen Nutzungsbesatz im direkten Standortumfeld. Dies gilt auch für den in Borkheide lokalisierten Verbundstandort aus einem nah & gut-Supermarkt und einem Netto-Discounter.



**Nichtsdestotrotz kommt den strukturprägenden Lebensmittelmärkten eine maßgebliche Bedeutung hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der im Amt Brück lebenden Bevölkerung zu.**

Da gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB neben den Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche auch die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Raum zu untersuchen sind, hat auch eine Bewertung der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen auf die innerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Nahversorgungsstandorte zu erfolgen. Zudem zielt auch Z 2.7 des LEP HR nicht ausschließlich auf zentrale Versorgungsbereiche ab, sondern auch auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Planungsregion (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets wurde im worst-case im Rahmen der Wirkungsprognose eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 13,7 % ermittelt. Damit wird der 10 %-Abwägungsschwellenwert insgesamt leicht überschritten.

Aufgrund der räumlichen Nähe werden die Betriebe innerhalb der Einzugsgebietszone 1 am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Für diese Anbieter wurde im Rahmen der Wirkungsprognose eine Umverteilungsquote von rd. 24 % ermittelt. Die Umsatzrückgänge werden dabei v.a. die strukturprägenden Anbieter Netto und Penny betreffen. Beide Discountmärkte unterscheiden sich von dem geplanten EDEKA-Markt hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe jedoch wesentlich und stehen mit diesem demnach auch nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb. Vielmehr werden sich die bestehenden Lebensmitteldiscounter und der geplante Vollversorger wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen.

Bezogen auf den bestehenden Netto-Markt in Brück ist zu berücksichtigen, dass dieser erst in der jüngeren Vergangenheit umfassend umgebaut wurde. Damit verbunden hat der Markt seine Verkaufsfläche signifikant vergrößert und präsentiert sein Warenangebot mittlerweile auf etwa 1.000 qm Verkaufsfläche, was einer für Discounter zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung entspricht. Insgesamt verfügt der Netto-Markt somit über einen sehr modernen Marktauftritt und ist zukunftsfähig aufgestellt. Ferner wird Netto ein Stück weit von der Sogwirkung des EDEKA-Markts und den am Standort entstehenden Verbundeffekten profitieren können. Wenngleich die beiden Anbieter über keine gemeinsame Stellplatzanlage verfügen werden, sind gewisse Kundenaustauschbeziehungen aufgrund nicht gegebener Barrierewirkungen wahrscheinlich. Da zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Thomas-Müntzer-Straße in größerem Umfang Wohnbauland ausgewiesen werden soll, wird sich die Bevölkerungsplattform im (fußläufigen) Nahumfeld des Netto-Markts mittelfristig vergrößern. Dies wirkt sich positiv auf die ökonomische Perspektive dieses Anbieters aus und wird vom Unternehmen bei einer künftigen Standortentscheidung bereits antizipiert werden.

Eine wesentliche Modernisierung und damit verbundene Erweiterung hat erst im vergangenen Jahr auch der Penny-Markt im südlich der Bahntrasse gelegenen Stadtgebiet von Brück erfahren. In diesem Zusammenhang wurde der Markt an das moderne Filialkonzept angepasst und damit verbunden auch architektonisch deutlich aufgewertet. Da der Firma Penny die Pläne zur Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts im Stadtgebiet von Brück bereits zum Zeitpunkt der Modernisierung ihrer Filiale bekannt gewesen sein dürften<sup>34</sup>, zeigt diese Investition, dass das Unternehmen auch weiterhin an ihrem Standort in Brück festhalten möchte und die ökonomische Tragfähigkeit des etablierten Markts gesichert sieht. Dabei kommt dem Penny-Markt zugute, dass er den einzigen im südlich der Bahntrasse gelegenen Kernstadtgebiet von Brück darstellt und für die dortige Wohnbevölkerung (und v.a. für weniger mobile Bevölkerungsgruppen) auch künftig eine gefragte Einkaufsalternative darstellen wird.

Wenngleich es Dr. Lademann & Partner vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen für unwahrscheinlich halten, dass einer der beiden Lebensmitteldiscounter seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen wird, kann dies angesichts einer ermittelten Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 29,5 % für den Netto-Markt im Brücker Ortskern nicht gänzlich ausgeschlossen werden.<sup>35</sup> **Für den Ortskern von Brück lässt sich eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit allerdings bereits per se ausschließen, da der geplante EDEKA-Vollsortimenter künftig selbst Bestandteil des Ortskerns sein wird.** Selbst wenn es im Zuge der Vorhabenrealisierung also zu einer Betriebsaufgabe des innerhalb des Ortskerns ansässigen Netto-Markts käme, würde der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Bau- und Raumordnungsrecht zielt nämlich nicht auf einen einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz ab, sondern stellt Versorgungsstrukturen insgesamt (also die in jedem Fall auch weiterhin gegebene Grundversorgungsfunktion des Ortskerns von Brück) unter Schutz.<sup>36</sup>

**Der nicht auszuschließende Marktaustritt von Netto wäre im Übrigen auch unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung und in räumlicher Hinsicht nicht mit negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden,** da der Anbieter durch einen sehr leistungsfähigen Nahversorger am gleichen Standort ersetzt werden würde. Der EDEKA-Markt würde künftig anstelle des Netto-Markts die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Gemeindegebiet von Brück sichern, das bestehende Angebot dabei bedarfsgerecht ergänzen und die Nah-

<sup>34</sup> Die Stadt Brück ist bereits seit vielen Jahren bestrebt, die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts im Stadtgebiet zu ermöglichen. Während der ursprüngliche Standort am örtlichen Bahnhof aus verkehrstechnischen Gründen nicht länger in Frage kommt, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nunmehr auf dem beschriebenen Vorhabengrundstück geschaffen werden.

<sup>35</sup> Dass gleich beide Lebensmitteldiscounter in Brück ihren Betrieb vorhabeninduziert einstellen werden, kann hingegen sehr wohl vollständig ausgeschlossen werden. Im Falle der Betriebsschließung des Netto-Markts würden in erheblichem Maße Umsatzpotenziale „frei“ werden, die in der Folge anderen Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente zufließen würden. Wenngleich von den freigesetzten Umsatzpotenzialen auch das Vorhaben (sowie andere Anbieter innerhalb und außerhalb des Brücker Stadtgebiets) einen nicht unwesentlichen Teil binden könnte, könnte auch der Penny-Markt seine Umsatzplattform hierüber deutlich stabilisieren, zumal er dann den einzigen im Stadtgebiet von Brück verbleibenden discounterorientierten Anbieter darstellen würde.

<sup>36</sup> Vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.) – Wettbewerbsneutralität des Planrechts.

und Grundversorgung somit vor allem auch qualitativ erheblich aufwerten. **Vor diesem Hintergrund halten Dr. Lademann & Partner einen möglichen Marktaustritt des Netto-Markts infolge der Ansiedlung des geplanten Vollsortimenters für hinnehmbar. Städtebauliche oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung des einzigen zentralen Versorgungsbereichs im Amtsgebiet von Brück und der verbrauchernahen Versorgung werden daraus nicht resultieren. Und nur darauf kommt es bei der städtebaulichen/raumordnerischen Bewertung des Vorhabens an. Ein einzelbetrieblicher Konkurrenzschutz kann und darf nicht Bestandteil der Prüfung des Beeinträchtigungsverbots sein.**

Für die im weiteren Amtsgebiet von Brück bzw. in der Zone 2 des Einzugsgebiets ansässigen Einzelhandelsbetriebe wurde eine Umsatzumverteilungsquote von leicht unter 10 % ermittelt. Wenngleich sich auch innerhalb der Zone 2 kein zentraler Versorgungsbereich identifizieren lässt, sind auch hier einige Anbieter verortet, die für die Verbraucher aus den jeweiligen Gemeinden von hervorgehobener Bedeutung für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sind.

Die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen innerhalb der Zone 2 wurden mit rd. 12,2 % für die Streulagen in Linthe bzw. den in Linthe ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkt ermittelt. Dies ist einerseits auf die räumliche Nähe zwischen dem Vorhabenstandort und dem bestehenden Kaufland-Verbrauchermarkt zurückzuführen. Andererseits ergeben sich zwischen Kaufland und dem EDEKA-Vorhaben die größten Sortiments- und Angebotsüberschneidungen, da auch Kaufland den Verbrauchern ein Vollsortiment offeriert.

Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei dem Kaufland-Verbrauchermarkt aber eher um eine Art „Großflächendiscounter“. Ein klassischer Verbrauchermarkt, wie der geplante EDEKA-Markt, hebt sich hinsichtlich der Service- und Frischekompetenz und Warenpräsentation nochmals von Kaufland ab. Das Konzept Kaufland ist eher auf den preisbewussten Kunden fokussiert. Zudem spricht der Kaufland-Markt schon allein aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung ein weiträumiges Einzugsgebiet und somit zu einem großen Teil auch solche Kunden an, die außerhalb des Einzugsgebiets des EDEKA-Vorhabens leben. Die mit dem EDEKA-Vorhaben verbundenen Umsatzrückgänge betreffen entsprechend auch nur einen Teil der dem Kaufland-Markt zur Verfügung stehenden Umsatzbasis. Da Kaufland zudem direkt an der Anschlussstelle „Brück“ der BAB 9 gelegen ist, profitiert der Markt überdies von erhöhten Streuumsätzen, die von dem Vorhaben nicht tangiert werden. **Insofern gehen die Gutachter auch nicht davon aus, dass der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe seinen Betrieb vorhabeninduziert wird einstellen müssen.**

Kaufland selbst befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Linthe und ist recht deutlich von den Wohnstrukturen Linthes abgesetzt, weshalb er fußläufig nur eingeschränkt zu erreichen ist. Mit weniger als 1.000 Einwohnern bietet die Gemeinde

Linthe, welcher keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, zudem nur eine sehr geringe Nachfrageplattform, was die überörtliche Kundenorientierung von Kaufland verdeutlicht. Den Großteil seines Umsatzes erwirtschaftet der Markt mit Bewohnern von außerhalb Linthes. Dieser Effekt wird durch die unmittelbare Standortlage an der Bundesautobahn 9 zusätzlich verstärkt. Damit trägt der Kaufland-Verbrauchermarkt nur unwesentlich zur verbrauchernahen Versorgung im Raum bei. **Demnach handelt es sich im Sinne der Raumordnung um einen nicht schützenswerten Betrieb. Die Umsatzrückgänge sind als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen und haben keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung. Selbst wenn es zu einer Betriebsaufgabe kommen würde, hätte diese also keine raumordnerische Relevanz.**

An den untersuchten Standortlagen in Planebruch und Golzow werden die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzrückgänge mit rd. 7,6 % nochmals geringer ausfallen. Hier wird in erster Linie der (zu entwickelnde) EDEKA-Markt in Golzow betroffen sein, welcher zwar erhöhte Angebotsüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen wird, allerdings bereits relativ weit vom Vorhabenstandort entfernt liegt.

Der heutige NP-Markt, welcher zeitnah auf das Format EDEKA umgestellt und in diesem Zusammenhang auf rd. 1.200 qm erweitert werden soll, sichert in erster Linie die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde Golzow, in deren straßenbegleitendes Siedlungsgebiet er integriert ist. Für die in Golzow lebenden Verbraucher ist NP bzw. perspektivisch EDEKA verkehrlich gut zu erreichen und wird hinsichtlich der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch zukünftig die präferierte Einkaufsalternative bleiben. Im Zusammenhang mit der wesentlichen Erweiterung und Modernisierung wird der Anbieter erheblich an Attraktivität gewinnen und sich zukunftsfähig am Marktpositionieren können. **Eine vorhabeninduzierte Schließung des NP-Markts in Golzow bzw. eine Gefährdung des beschriebenen Vorhabens (Erweiterung und Umstellung auf die Marke EDEKA) sowie eine damit verbundene Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung in Golzow kann insofern und angesichts der rechnerisch ermittelten und deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts liegenden Umverteilungsquote von rd. 7,6 % ausgeschlossen werden.**

Die Streulagen in Borkheide und Borkwalde, die im Wesentlichen von den strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Borkheide (Netto und nah & gut) repräsentiert werden, werden mit einem rechnerisch ermittelten Umsatzrückgang von rd. 6,7 % nochmals geringer von dem Vorhaben betroffen sein. Der 10 %-Abwägungsschwellenwert wird hier noch deutlicher unterschritten.

Der Netto-Discounter und der nah & gut-Supermarkt befinden sich an einem Verbundstandort an der Friedrich-Engels-Straße, welche als zentrale Erschließungsachse der Gemeinden Borkheide und Borkwalde fungiert und diese an die B 246 anbindet. Aufgrund der räumlichen Nähe zueinander profitieren die beiden Märkte grundsätzlich



von gewissen Kundenaustauschbeziehungen, welche durch die zwischen den Märkten gelegene Wohnbebauung und den eingeschränkten Sichtbezug allerdings deutlich geschmälert werden. Die beiden Märkte sichern aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb der Gemeinde Borkheide aber nicht nur die Nahversorgung der Borkheider Bevölkerung, sondern sprechen in besonderem Maße auch Kunden aus dem nördlich angrenzenden Borkwalde an, da der Standortbereich für dort lebende Konsumenten die nächstgelegene Einkaufsalternative für Güter des täglichen Bedarfs darstellt. Damit leben im Kerneinzugsbereich des Verbundstandorts aus Netto und nah & gut derzeit mehr als 4.000 Einwohner.

In den vergangenen Jahren konnten die beiden Gemeinden Borkheide und Borkwalde zudem einen stetigen Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Da in den jeweiligen Gemeindegebieten auch weiterhin Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, ist auch perspektivisch mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen, was auch diverse Bevölkerungsprognosen (u.a. von MB-Research) nahelegen. Dies sichert den örtlichen Einzelhandelsbetrieben ein signifikantes und weiter zunehmendes Kaufkraft- und Umsatzpotenzial, zumal die Gemeinde Borkheide eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft aufweist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass aus Borkheide und Borkwalde signifikante Kaufkraftabflüsse in Richtung Beelitz bestehen, die im Zuge der Vorhabenrealisierung z.T. auf Brück „umgeleitet“ werden. Das korrespondierende Nachfragepotenzial steht den örtlichen Anbietern also schon heute nicht zur Verfügung, sondern wird künftig lediglich von Beelitz in Richtung Brück umgelenkt.

**Insofern gehen Dr. Lademann & Partner nicht davon aus, dass es zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt einer der beiden Anbieter in Borkheide kommen wird.** Selbst wenn einer der beiden Märkte seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen müsste, was angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungsquote von deutlich unter 10 % unwahrscheinlich ist, wäre die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Borkheide auch weiterhin durch einen strukturprägenden Anbieter gesichert.<sup>37</sup>

Da das EDEKA-Vorhaben in signifikantem Maße aktuell bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückholen wird, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Diese Umsatzrückgänge resultieren jedoch ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden Mittelzentren Bad Belzig und Beelitz abziehen wird.** Dies gilt erst recht unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen bzw. konkreten Planvorhaben in Bad Belzig und

---

<sup>37</sup> Seitens der Firma Netto bestanden in der jüngeren Vergangenheit konkrete Pläne, den Markt in Borkheide einer umfassende Modernisierung zu unterziehen. Dabei sollte der Markt von derzeit etwa 760 auf dann rd. 1.000 qm erweitert und damit verbunden u.a. im Hinblick auf die Gestaltung des Verkaufsraums (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regale) erheblich attraktiviert werden. Obwohl die Gemeinde Borkheide den Plänen grundsätzlich positiv gegenüberstand, wurde das Vorhaben (aus den Gutachtern nicht bekannten Gründen) bis heute nicht in die Umsetzung gebracht. Sollte dies künftig noch geschehen, würde der Netto-Markt seine Sogkraft steigern können, seine Marktposition als Nahversorger für die Verbraucher aus Borkheide und Borkwalde zukunftsfähig absichern und das Vorhaben dabei auch den Gesamtstandort stärken und diesem ein zusätzliches versorgungsstrukturelles Gewicht verleihen.

Beelitz. Während an der Trebbiner Straße in Beelitz erst Ende des Jahres 2022 ein moderner Rewe-Verbrauchermarkt (im Verbund mit einem Rossmann-Drogeriemarkt) eröffnet hat, besteht an der Brücker Landstraße in Bad Belzig die Planung zur Ansiedlung eines Rewe-Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm. Da das entsprechende Bauleitplanverfahren bereits relativ weit fortgeschritten ist, ist damit zu rechnen, dass die Inbetriebnahme des neuen Rewe-Markts in Bad Belzig noch deutlich vor dem Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in Brück erfolgen wird. Diese Anbieter werden die jeweils örtliche Nahversorgungsstruktur nochmals erheblich auf und werden auf die jeweilige Bevölkerung eine große Sogkraft ausüben. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass Verbraucher aus Beelitz und Bad Belzig perspektivisch auf den anzusiedelnden EDEKA-Markt in Brück orientiert sein werden.

**Stattdessen wird der geplante EDEKA-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage in stärkerem Maße binden,** von deren Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren oder perspektivisch profitieren würden. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden. Gleichwohl sind die Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der in Brück lebenden Verbraucher derzeit vollsortimentierte Versorgungsstandorte in Bad Belzig aufsuchen wird. Für die hier bestehenden bzw. geplanten vollsortimentierten Anbieter errechnet sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 9,3 %, die den 10 %-Abwägungsschwellenwert damit unterschreitet.

In Bad Belzig sind derzeit zwei EDEKA-Märkte ansässig, die hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit und Anziehungskraft auf die Verbraucher aus dem Amtsgebiet von Brück sehr unterschiedlich zu bewerten sind. Der EDEKA-Markt an der Friedrich-Schiller-Straße im südöstlichen Stadtgebiet von Bad Belzig hält weniger als 1.000 qm Verkaufsfläche vor und verfügt damit nicht mehr über eine für Vollsortimenter zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung. Zudem ist der Anbieter deutlich in die Jahre gekommen, was seinen Marktauftritt zusätzlich schwächt und seine Ausstrahlungskraft deutlich begrenzt. Zwar kommt dem EDEKA-Markt eine wichtige Bedeutung hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im unmittelbar nördlich an den Markt angrenzenden, verdichteten Wohngebiet zu, von Nachfragezuflüssen aus dem Amtsgebiet von Brück wird er aber nicht in einem signifikanten Maße profitieren, weshalb er aus der Untersuchung ausgeklammert wurde.

Anders stellt sich die Situation für den am örtlichen Busbahnhof verorteten EDEKA-Markt dar. Dieser wies ursprünglich lediglich eine Verkaufsfläche von rd. 900 qm auf, hat sich im Jahr 2018 jedoch neu aufgestellt und seine Verkaufsfläche in diesem

Zusammenhang auf etwa 1.650 qm erweitert. Neben einer erheblichen Aufwertung der Innen- und Außengestaltung des Markts wurde im Zuge der Modernisierung auch das Sortiment, insbesondere hinsichtlich regionaler und bio-zertifizierter Produkte, ausgeweitet. Mittlerweile verfügt der EDEKA-Markt über einen sehr modernen Marktauftritt, was sich positiv auf dessen Sogkraft ausgewirkt hat. Dies gilt jedoch nicht nur für die Verbraucher aus Bad Belzig, sondern auch für Kunden aus dem Amtsgebiet von Brück. Es kann davon ausgegangen werden, dass der EDEKA-Markt am Busbahnhof in Bad Belzig derzeit von Kaufkraftzuflüssen aus dem Amtsgebiet von Brück profitiert.

Mit der geplanten Ansiedlung eines Rewe-Vollsortimenters an der Brücker Landstraße in Bad Belzig würden die Kaufkraftzuflüsse aus Brück allerdings erheblich innerhalb des Stadtgebiets von Bad Belzig umgelenkt werden. Der anzusiedelnde Rewe-Markt wird mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm nochmals größer dimensioniert sein als der EDEKA-Markt am Busbahnhof und für die Verbraucher aus dem Amt Brück, durch seine Lage an der Verlängerung der B 246, verkehrlich zudem besser zu erreichen sein. Entsprechend würde perspektivisch v.a. der Rewe-Markt von den Kaufkraftzuflüssen aus Brück profitieren. Der EDEKA-Markt am Busbahnhof würde, unabhängig von dem EDEKA-Vorhaben in Brück, Umsatzeinbußen, die aus den abgeschwächten Nachfragezuflüssen aus Brück resultieren, hinnehmen müssen.

Letztlich wird also v.a. der anzusiedelnde Rewe-Markt an der Brücker Landstraße in Bad Belzig von Umsatzrückgängen betroffen sein, die auf mit dem EDEKA-Vorhaben verbundene, ausbleibende bzw. deutlich abgeschwächte Nachfragezuflüsse aus dem Amtsgebiet von Brück zurückzuführen sind. Der geplante Rewe-Markt soll allerdings in Gewerbegebietslage realisiert werden und ist damit weder Teil eines zentralen Versorgungsbereichs noch von hervorgehobener Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung. **Bei den ermittelten Umsatzrückgängen handelt es sich also um rein wettbewerbliche Effekte, die keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Folgewirkungen nach sich ziehen werden.** Die Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungsquote (rd. 9,3 %) wird die ökonomische Tragfähigkeit des Rewe-Markts aber nicht in Frage stellen, zumal Rewe primär auf die Nachfrage im Bad Belziger Stadtgebiet abzielt, die von dem EDEKA-Vorhaben in Brück überhaupt nicht tangiert wird.

Weiterhin ist anzunehmen, dass die vollsortimentierten Anbieter in Beelitz derzeit in signifikantem Maße von Nachfragezuflüssen aus dem Amtsgebiet von Brück (v.a. aus Borkheide) profitieren können. Im Stadtgebiet von Beelitz lassen sich diesbezüglich derzeit ebenfalls zwei Standortbereiche identifizieren. Hierzu zählt zum einen der EDEKA-Verbrauchermarkt an der Karl-Marx-Straße, der für Verbraucher aus dem Amtsgebiet von Brück relativ schnell zu erreichen ist, sowie zum anderen der neu eröffnete Rewe-Verbrauchermarkt an der Trebbiner Straße, der mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm deutlich größer dimensioniert ist als der EDEKA-Markt im westlichen Stadtgebiet von Beelitz und zudem von Agglomerationseffekten mit dem ebenfalls neu angesiedelten Rossmann-Drogeriefachmarkt profitieren kann.

Das neu entwickelte Areal an der Trebbiner Straße ist gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Beelitz Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Die mit den Kaufkraftrückholeffekten des EDEKA-Vorhabens in Brück verbundenen Umsatzrückgänge in Beelitz werden somit nicht nur dezentrale Standortlagen (EDEKA) zu spüren sein, sondern auch einen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich betreffen.

Für diese beiden Standortbereiche wurden in einem worst-case-Ansatz Umsatzumverteilungsquoten von rd. 6,9 % für die Innenstadt von Beelitz sowie rd. 6,4 % für den EDEKA-Markt in Beelitz ermittelt, die damit deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts bleiben. Zwar ist der EDEKA-Markt für die Verbraucher aus dem Amtsgebiet von Brück etwas schneller zu erreichen, der neu geplante Rewe-Markt wird angesichts der deutlich größeren Dimensionierung und den Agglomerationseffekten mit Rossmann (und Norma) jedoch eine deutlich stärkere Ausstrahlungskraft entfalten können. Insofern ist davon auszugehen, dass die beiden Standortlagen in ähnlichem Maße von Umsatzeinbußen betroffen sein werden. Die absatzwirtschaftlich ermittelten Umverteilungsquoten lassen allerdings weder darauf schließen, dass der für die verbrauchernahe Versorgung im westlichen Beelitzer Stadtgebiet wichtige EDEKA-Markt in seinem Bestand gefährdet sein wird, noch, dass die erst kürzlich erfolgte Stärkung der Beelitzer Innenstadt durch das Vorhaben in Brück konterkariert werden wird. Beide Märkte sind vordergründig auf die Nachfrage in Beelitz ausgerichtet, auf welche das EDEKA-Vorhaben in Brück nicht zugreifen wird.

**Damit können mit dem EDEKA-Vorhaben in Brück verknüpfte negative Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Beelitz sowie der verbrauchernahen Versorgung im Mittelzentrum Beelitz vollständig ausgeschlossen werden,** zumal die Umsatzrückgänge ausschließlich daraus resultieren, dass den betroffenen Anbietern ein Teil der aus dem Amtsgebiet von Brück zufließenden Kaufkraft entzogen wird.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kann ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die untersuchten Standortlagen innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets. Eine Störung des raumordnerischen Gleichgewichts ist ebenfalls auszuschließen. Das Vorhaben steht nicht im Konflikt mit dem Beeinträchtigungsverbot.

## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Berlin-Brandenburg sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie sich in einem Zentralen Ort befinden. In Nicht-Zentralen Orten sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn sie ganz überwiegend der Nahversorgung dienen<sup>38</sup> und innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs gelegen sind (Ausnahmeregelung gemäß Plansatz Z 2.12). Brück ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Insofern gilt die entsprechende Ausnahmeregelung des LEP für Nicht-Zentrale Orte.

Die Stadt Brück verfügt über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in welchem zentrale Versorgungsbereich üblicherweise planerisch abgegrenzt werden. Nichtsdestotrotz sind Dr. Lademann & Partner im Rahmen der intensiven Vor-Ort-Begehungen zu der Einschätzung gelangt, dass sich im nördlichen Kernstadtgebiet von Brück ein Standortbereich identifizieren lässt, der anhand der tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse als ein faktischer zentraler Versorgungsbereich einzuordnen ist. Hierbei handelt es sich um einen Bereich rund um die Kreuzung der Ernst-Thälmann-Straße mit dem Buchenweg bzw. dem Siedlungsweg, der aufgrund der dortigen Bündelung zentrentypischer Nutzungen (u.a. (großflächiger) Einzelhandel sowie Amtsverwaltung Brück) die Funktion eines Ortskerns wahrnimmt (siehe hierzu auch die Ausführungen in den Kapiteln 2.1 und 5.3).

Das Vorhabengrundstück schmiegt sich unmittelbar an das Betriebsgelände des Netto-Lebensmitteldiscounters am Buchenweg an, der als Magnetbetrieb des Ortskerns fungiert, und lässt sich aus heutiger Sicht und nach aktuellem Erkenntnisstand als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des Ortskerns einstufen. Der geplante EDEKA-Markt wird künftig somit selbst Bestandteil dieses faktischen zentralen Versorgungsbereichs sein, dessen Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus befördern und die (Grund-)Versorgungsfunktion des Ortskerns für das Stadt- und Amtsgebiet von Brück stärken.

Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des Plansatzes 2.12 LEP HR 2019 vollständig im Einklang.

<sup>38</sup> Dass das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient, wurde im Rahmen von Kapitel 7.2. bereits erläutert.



# Fazit

## 8 Fazit

In der brandenburgischen Stadt Brück besteht auf einem derzeit noch unbebauten Areal im nördlichen Kernstadtgebiet die Planung zur **Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.100 qm (inkl. Backshop).** Das Vorhabengrundstück befindet sich südwestlich der Kreuzung der Ernst-Thälmann-Straße (B 246) mit dem Buchenweg und grenzt unmittelbar an die im Kreuzungsbereich befindliche Bestandsbebauung (Amtsverwaltung Brück, Netto-Lebensmitteldiscounter) an, womit das Standortumfeld durch zentrentypische Strukturen im Allgemeinen sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Speziellen geprägt ist.

Das EDEKA-Planvorhaben soll über die **Aufstellung eines Bebauungsplans** realisiert werden, wobei die Stadt Brück den erforderlichen Aufstellungsbeschluss bereits gefasst hat. Das Vorhaben bewertet sich demnach nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg.

Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der erwartbaren positiven Einwohnerentwicklung, die sich im Zusammenhang mit der von städtischer Seite angestrebten Ausweisung von Wohnbauflächen mittelfristig voraussichtlich auch im direkten Umfeld des Vorhabenstandorts vollziehen wird, zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Brück bzw. im Amt Brück. Wenngleich der Stadt Brück keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird die Stadt von Seiten der Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Dies eröffnet der Stadt Brück zusätzliche, über die für Nicht-Zentrale-Orte getroffenen Festlegungen hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Einzelhandel.

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben der Stadt Brück auch die zum Amt Brück gehörigen Gemeinden Borkheide, Borkwalde, Golzow, Planebruch und Linthe, welche verkehrlich allesamt sehr gut an das Kernstadtgebiet von Brück sowie den Vorhabenstandort angebunden sind. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens wird im Jahr 2026 voraussichtlich etwa 11.980 Personen betragen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens auf rd. 83,8 Mio. € ansteigen, wovon rd. 42,3 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen werden.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche** von rd. 7.540 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 37,8 Mio. € generiert. Die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von weniger als 100 % deutet auf

bestehende Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Diese werden noch dadurch verstärkt, dass im gesamten Amtsgebiet derzeit kein zeitgemäß dimensionierter und modern konzipierter sowie hochwertig aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter verortet ist. Folglich lässt sich im Amt Brück bzw. im Einzugsgebiet des Vorhabens ein **erhebliches qualitatives Versorgungsdefizit** feststellen. Das Vorhaben wird in der Lage sein, dieses Defizit zu reduzieren und einen signifikanten Teil der bestehenden Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen. Es wird somit auch zu Umsatzrückgängen an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets führen, die derzeit von den Zuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren können (v.a. umliegende Vollversorger).

Nach den Modellrechnungen ist für das Vorhaben im worst-case von einem **Umsatzvolumen** in Höhe von rd. 8,7 Mio. € auszugehen, wovon rd. 8,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen werden. Dies entspricht (bezogen auf den periodischen Bedarf) einem Marktanteil von rd. 18 % innerhalb des Einzugsgebiets, der innerhalb des Kerneinzugsgebiets bzw. innerhalb des Brücker Stadtgebiets mit rd. 30 % am höchsten ausfallen wird.

Nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner resultieren daraus die folgenden **Umsatzumverteilungswirkungen** im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich:

- Bezogen auf die **Standortlagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** ergibt sich eine Umverteilungsquote von im Schnitt rd. 13,7 %. Am stärksten von dem Vorhaben betroffen sind aufgrund der räumlichen Nähe die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Brück (Zone 1). Hier liegt die rechnerisch ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei durchschnittlich rd. 24 %. Dabei wird der Netto-Discounter im Ortskern von Brück die höchsten Umsatzrückgänge hinnehmen müssen.
- Bezogen auf die **untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf im Schnitt rd. 8 % und fallen damit bereits deutlich geringer aus als im Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzrückgänge sind mit bis zu rd. 9,3 % für die Standortbereiche in Bad Belzig zu erwarten, welche für die Verbraucher aus dem Amt Brück (und v.a. aus der Stadt Brück selbst) aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung bequem zu erreichen sind. Diesbezüglich ist insbesondere auf das Rewe-Planvorhaben an der Brücker Landstraße zu verweisen.

Angesichts der ermittelten Umverteilungswirkungen innerhalb des Naheinzugsgebiets (Zone 1), die den 10 %-Abwägungsschwellenwert deutlich überschreiten und von welchen der Netto-Markt im Ortskern von Brück besonders stark betroffen sein wird, kann eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe dieses gleichwohl modern aufgestellten Anbieters seitens von Dr. Lademann & Partner nicht gänzlich ausgeschlossen werden. **Gleichwohl würde eine solche nicht zu einer Funktionsstörung des Ortskerns von**

**Brück, als einzigem (faktischen) zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Brücker Amtsgebiets, führen, da das Vorhaben selbst Bestandteil des Ortskerns ist und dessen Funktionsfähigkeit sichern und stärken wird.** Im Falle des Marktaustritts des Netto-Markts würde dieser zudem durch einen ebenfalls absolut zeitgemäß aufgestellten Nahversorger ersetzt werden, womit die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Gemeindegebiet gesichert bliebe und zugleich eine qualitative Aufwertung der Nah- und Grundversorgung in Brück (Schließung der bestehenden Angebotslücke im Vollsortiment) einherginge. **Der nicht auszuschließende Marktaustritt des Netto-Markts bliebe somit ohne städtebauliche und raumordnerische Relevanz.**

Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Penny-Markts halten Dr. Lademann & Partner für ausgeschlossen, da der Anbieter in keinen unmittelbaren Wettbewerb mit dem EDEKA-Markt treten wird, auch künftig den einzigen Lebensmittelmarkt im südlich der Bahntrasse gelegenen Teil des Brücker Kernstadtgebiets bleiben wird und (im Wissen um die geplante EDEKA-Ansiedlung in Brück) erst im vergangenen Jahr modernisiert und erweitert wurde. Zudem würde der Penny-Markt in erheblichem Maße von Umsatzpotenzialen profitieren, die im Zuge des nicht auszuschließenden Marktaustritts des Netto-Markts „frei“ werden würden.

Innerhalb der Einzugsgebietszone 2 fallen die ermittelten Wirkungen bereits erheblich ab und bleiben insgesamt unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts. Die hier lebenden Anbieter profitieren von ihren siedlungsintegrierten Lagen innerhalb der amtsangehörigen Gemeinden und werden für die dort lebende Bevölkerung auch zukünftig von wichtiger Versorgungsbedeutung bleiben. Bei dem autobahnnah gelegenen Kaufland-Verbrauchermarkt im nicht-zentralen Ort Linthe, der aufgrund erhöhter Angebotsüberschneidungen mit dem Vorhaben von den Standortlagen innerhalb der Zone 2 am stärksten von diesem betroffen sein wird, handelt es sich zudem nicht um einen schützenswerten Betrieb im Sinne der Raumordnung, weshalb ein vorhabeninduzierter Marktaustritt, der ohnehin unwahrscheinlich ist, ebenfalls nicht von städtebaulicher oder raumordnerischer Relevanz wäre.

Für die modernen und leistungsfähig aufgestellten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets bzw. den geplanten Versorgungsstandort in Bad Belzig kann ein **Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung und des raumordnerischen Gleichgewichts ebenfalls ausgeschlossen werden.**

Ohnehin ist für die Standorte außerhalb des Einzugsgebiets zu beachten, dass die Umsatzrückgänge allein aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen resultieren, die derzeit aus Brück bzw. dem Einzugsgebiet des Vorhabens zufließen. **Das Planvorhaben wird keine Kaufkraft aus den umliegenden Zentralen Orten abziehen, sondern nur dahin abfließende Kaufkraft wieder zurückholen.** Dies ist raumordnerisch nicht zu

beanstanden, da die Funktionen der Grundversorgung gemäß dem LEP HR in allen Gemeinden der Planungsregion abgesichert werden sollen.

Das Vorhaben wird auf etwa 95 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente vorhalten und ist damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zudem wird die Stadt Brück bzw. der OT Brück von Seiten der Raumordnung als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, weshalb Einzelhandelsbetriebe bis 2.500 qm Verkaufsfläche raumordnerisch zulässig sind. **Damit kann sowohl dem Konzentrations- als auch dem Kongruenzgebot entsprochen werden.**

Der Vorhabenstandort schmiegt sich unmittelbar an den Ortskern von Brück an, der aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner als **faktischer zentraler Versorgungsbereich** einzuordnen ist, da er über eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage verfügt, die hierfür notwendige „kritische“ Angebotsmasse schon heute vorhanden und eine für Ortskerne typische Multifunktionalität gegeben ist. Dies gilt erst recht nach der Realisierung des EDEKA-Vorhabens, da hiermit die Wirkung des Standortbereichs über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verstärkt werden kann und der Ortskern künftig eine noch wichtigere Versorgungsfunktion für das gesamte Amtsgebiet Brück übernehmen wird. **Mit dem Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.12 LEP HR ist das Vorhaben somit ebenfalls vollständig vereinbar.**

Hamburg, 07.08.2023

Boris Böhm

Jonas Hopfmann

Dr. Lademann & Partner GmbH