



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des NP / EDEKA-Lebensmittelmarktes in Golzow, Brandenburger Straße

AUFTRAGGEBER: EDEKA MIHA Immobilien-Service GmbH,
Grünheide (Mark)

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, den 30.09.2020

Urheberrecht

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

Bildquelle: GMA / eigene Fotografie



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

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 0351 / 21 67 273 / Fax 0351 / 80 23 895
info@gma.biz / www.gma.biz

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|-------|
| I. Grundlagen | 4 |
| 1. Aufgabenstellung | 4 |
| 2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen | 6 |
| 2.1 Bauleitplanung – BauNVO | 6 |
| 2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg | 6 |
| 2.3 Regionalplan und Einzelhandelserlass | 7 |
| 3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung | 8 |
| II. Standortbeschreibung und –bewertung | 10 |
| 1. Makrostandort Golzow (Mittelmark) | 10 |
| 2. Mikrostandort „Brandenburger Straße“ | 12 |
| III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial | 15 |
| 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial | 15 |
| 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet | 18 |
| IV. Wettbewerbssituation | 19 |
| 1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes | 19 |
| 2. Wettbewerbssituation außerhalb des Untersuchungsgebietes im Untersuchungsraum | 19 |
| 3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum | 20 |
| 4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation | 23 |
| V. Auswirkungen des Vorhabens | 25 |
| 1. Umsatzprognose für den EDEKA-Lebensmittelmarkt | 25 |
| 2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung | 26 |
| 2.1 Methodik | 26 |
| 2.2 Umsatzumverteilungen | 26 |
| 2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen | 28 |
| 3. Fazit zu potenziellen Auswirkungen des Vorhabens | 30 |
| VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung | 31 |
| 1. Bewertung des Konzentrationsgebotes | 31 |
| 2. Bewertung des Kongruenzgebotes | 31 |
| 3. Bewertung des Integrationsgebotes | 32 |
| 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes | 32 |
| VII. Zusammenfassung | 33 |

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der **Gemeinde Golzow (Mittelmark)** ist am Standort Brandenburger Straße 82c geplant, den bestehenden NP Lebensmittelmarkt durch einen Anbau von derzeit rd. 730 m² auf zukünftig ca. 1.270 m² Verkaufsfläche zu erweitern (jeweils inkl. Bäckerei und Fleischerei). Die Erweiterungsfläche beträgt demnach rd. 540 m². Im Rahmen der Modernisierung und Erweiterung des Marktes soll am Standort zukünftig das Betriebskonzept eines EDEKA-Supermarktes umgesetzt werden. Die am Standort bestehenden Flächen für Lebensmittelkonzessionäre (Bäckerei/Fleischerei) bleiben erhalten.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes dient dabei einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums und einer optimierten Warenpräsentation gegenüber dem Bestandsmarkt. Damit soll die künftige EDEKA Niederlassung in Golzow (Mittelmark) zukunftsfähig aufgestellt und die Kundenfreundlichkeit des Marktes insgesamt verbessert werden. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden (breitere Gänge, niedrigere Regale). Darüber hinaus findet eine Sortimentsanpassung im Hinblick auf ein breiteres und tieferes Sortiment v. a. im Nahrungs- und Genussmittelbereich statt.

Die Realisierung des Neubauvorhabens soll im Zuge der **Aufstellung eines Bebauungsplans** erfolgen.

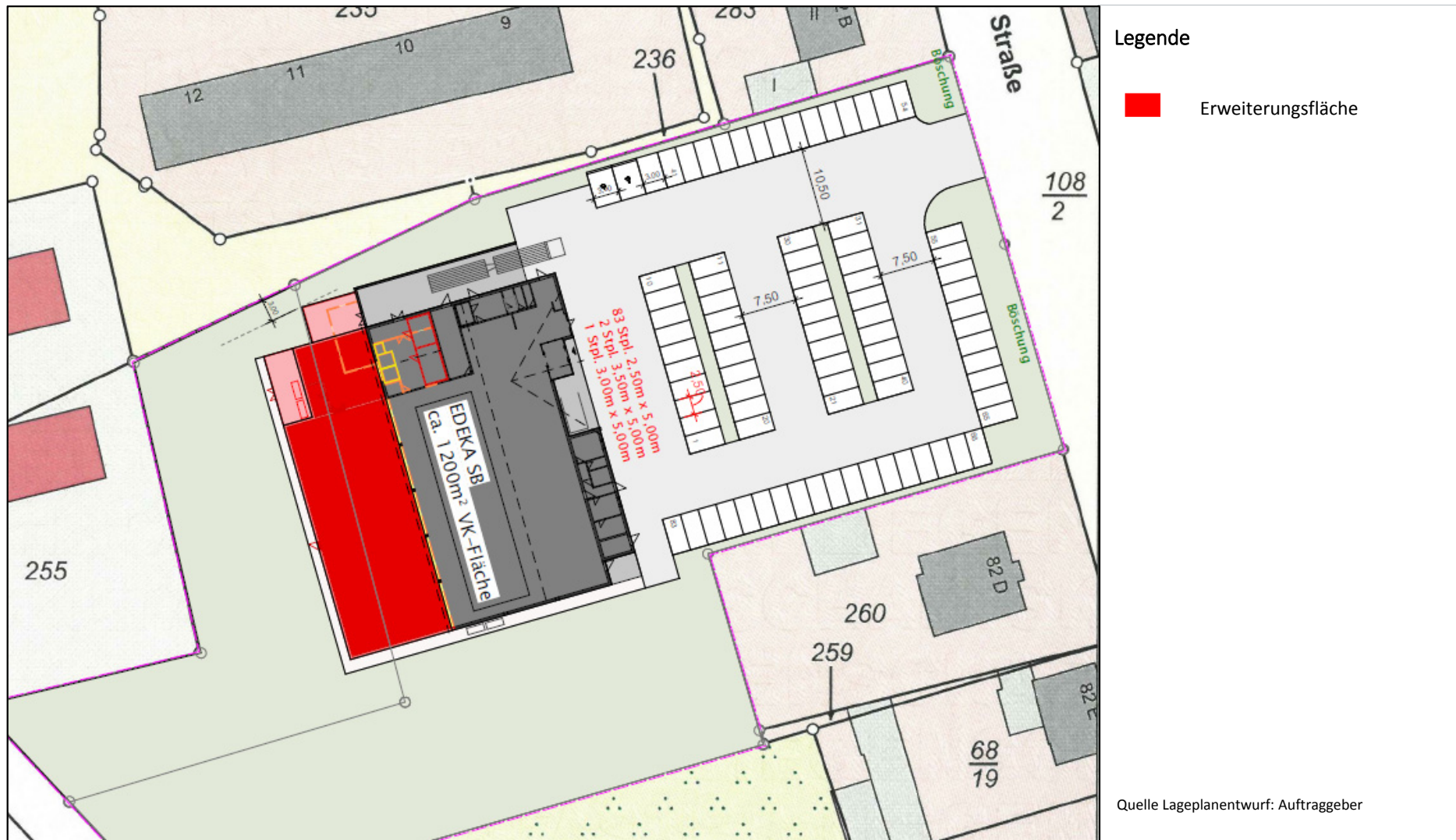
Zur Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit dieser Baumaßnahme bzw. der Modernisierung des Marktes wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, mit der Erarbeitung einer **Auswirkungsanalyse** beauftragt. Im Gutachten werden mögliche wettbewerbliche, städtebauliche und raumordnerische Effekte i. S. des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** untersucht.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse **folgende Aspekte** zu untersuchen:

- /// Darstellung der relevanten **Rechtsvorschriften**
- /// Beschreibung und Bewertung des **Makrostandortes Golzow (Mittelmark)** und des **Mikrostandortes Brandenburger Straße**
- /// Berechnung des sortimentspezifischen **Kaufkraftpotenzials**
- /// Beurteilung der **gegenwärtigen Versorgungssituation** in Golzow und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// **Umsatzprognose** und **Umsatzherkunft**
- /// Ermittlung der **Umsatzumverteilungen** im Untersuchungsraum
- /// **Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen**
- /// **Raumordnerische Bewertung** i. S. der Landes- und Regionalplanung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden August 2020 eine Begehung des Planstandortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Golzow und im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde eine aktuelle Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durchgeführt. Zudem wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) und EHI Handelsdaten sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zurückgegriffen.

Karte 1: Lageplanentwurf des Planvorhabens EDEKA in Golzow, Brandenburger Straße



2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die enge **Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung** und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch **zahlreiche Rechtsvorschriften und Vorgaben der Raumordnung** flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende wesentliche Vorschriften zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- /// Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- /// Regionalplan Havelland-Fläming (ungültig)
- /// Einzelhandelserlass 2014.

2.1 Bauleitplanung – BauNVO

Nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche¹ in der Regel die **Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes** erforderlich. **Im Vordergrund stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.**

2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

„Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

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

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

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

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

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

Z 2.9/10 [...]

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

¹ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

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

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

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

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

Z 2.14 Einzelhandelsagglomeration²

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

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

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

2.3 Regionalplan und Einzelhandelserlass

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** ist am 02.05.2019 als **unwirksam** erklärt worden. Grund waren Rechtsmängel bzw. Formfehler sowie die Festlegungen zu Eignungsgebieten für die Windenergiegewinnung. Nunmehr wurde am 27.06.2019 die **Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** durch die Regionalversammlung beschlossen. Ein Entwurf liegt noch nicht vor.

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

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

² Der Planstandort von EDEKA ist als Solitärobjekt einzustufen. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben liegt nicht vor.

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

3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung

Zur **Einordnung des geplanten EDEKA-Marktes** in Golzow und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden nachfolgend zunächst die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzonen, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als „**Nonfood**“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.³

Im **deutschen Lebensmitteleinzelhandel** nehmen Lebensmitteldiscounter seit Langem den größten Marktanteil (rd. 46 % im Jahr 2018, gemessen am Umsatz) ein. Auf Supermärkte entfallen knapp 30 %, auf große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.⁴ Diese Durchschnittswerte können regional je nach Rahmenbedingung abweichen.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird vor allem quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sogenannte „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt

³

Vgl. EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 399.

⁴

Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 78; GMA-Berechnungen 2020.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

| Hauptwarengruppen | Discounter (Ø 788 m² VK) | | Supermarkt (Ø 1.031 m² VK) | | Großer Supermarkt (Ø 3.381 m² VK) | |
|-------------------|-------------------------------|---------|-------------------------------|------|--------------------------------------|------|
| | durchschnittliche Artikelzahl | | | | | |
| | absolut | in % | absolut | in % | absolut | in % |
| Food | 1.755 | 76 – 77 | 8.995 | 76 | 15.730 | 63 |
| Nonfood I | 264 | 11 – 12 | 2.030 | 17 | 4.825 | 19 |
| Nonfood II | 275 | 12 | 805 | 7 | 4.450 | 18 |
| Nonfood insgesamt | 540 | 23 – 24 | 2.835 | 24 | 9.275 | 37 |
| Insgesamt | 2.295 | 100 | 11.830 | 100 | 25.005 | 100 |

Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 78

Das **Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich** ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern vor allem durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sogenannte Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfood-Sektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

Weiterhin bewegen sich die **Vollsortimenter** z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.). Supermärkte weisen i. d. R. eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² auf, wobei **bei Neuansiedlungen mittlerweile i. d. R. Verkaufsflächengrößen teilweise von über 1.800 m² angestrebt** werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

II. Standortbeschreibung und –bewertung

1. Makrostandort Golzow (Mittelmark)

Die **Gemeinde Golzow (Mittelmark)** liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark im westlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg. Golzow (Mittelmark) ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft bzw. des Amtes Brück, welchem auch die südlich gelegenen Gemeinden angehören. Die Gemeinde Golzow hat derzeit keinen zentralörtlichen Status inne, sodass sie zunächst Versorgungsfunktionen im Wesentlichen für die eigene Wohnbevölkerung übernimmt. Die nächst gelegenen zentralen Orte sind das Oberzentrum Brandenburg an der Havel, ca. 18 km nordwestlich, und das Mittelzentrum Bad Belzig, ca. 19 km südlich.

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Gemeinde Golzow (Mittelmark) neben dem Kernort in die Ortsteile Grüneiche, Hammerdamm, Lucksfleiß und Müggenburg sowie die Wohnplätze Königsberg und Pernitz. Der Kernort Golzow wird i. W. durch ein langgestrecktes Siedlungsband entlang der B 102 mit beidseitig lockerer Bebauung geprägt. Die abgetrennten Ortsteile weisen kleinteilige und dörfliche Strukturen auf. Abseits der Siedlungsbereiche dominieren landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald.

Die **Gemeinde Golzow (Mittelmark)** zählt gegenwärtig ca. **1.345 Einwohner**⁵, wobei der Bevölkerungsschwerpunkt auf dem Kernort Golzow liegt. Im gesamten Amt Brück leben derzeit rd. 10.836 Einwohner. In den vergangenen 10 Jahren verzeichnete die Gemeinde eine weitestgehend stabile Bevölkerungszahl (2008: 1.339 Einwohner). Im Amt Brück insgesamt war dagegen ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 4 % zu verzeichnen⁶. Zukünftig wird für das Amt Brück gemäß der amtlichen **Bevölkerungsprognose** allerdings ein Einwohnerrückgang auf ca. 9.900 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert (ca.- 7 % gegenüber dem Basisjahr der Prognose 2016)⁷. In Anbetracht der aktuellen Einwohnerzahl und der Einwohnerentwicklung in den vergangenen Jahren liegen aber Anhaltspunkte vor, dass insgesamt eine moderatere Bevölkerungsentwicklung eintreten wird.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Golzow (Mittelmark) kann als sehr gut eingestuft werden. So verläuft die Bundesautobahn A 2 nördlich des Gemeindegebietes in Ost-West-Richtung. Die Autobahnanschlussstelle „Brandenburg“ ist rd. 6 km nördlich von Golzow gelegen. Die Bundesstraße B 102 stellt die Verbindung zur Anschlussstelle dar und verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet, so dass eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung erreicht wird. Weiterhin binden die Landesstraßen L 85 und L 86, sowie mehrere Gemeindestraßen die Gemeinde an die umliegenden Orte an bzw. stellen die Anbindung der Gemeindeteile und Wohnplätze sicher. Im ÖPNV ist Golzow (Mittelmark) über Busverbindungen u. a. nach Brück, Werder und Brandenburg an der Havel erreichbar.

Der **Einzelhandelsbesatz** von Golzow (Mittelmark) konzentriert sich auf den Kernort. Hier sichert i. W. ein NP Lebensmittelmarkt an der Brandenburger Straße (Projektstandort) die Grund- und Nahversorgung für Golzow.

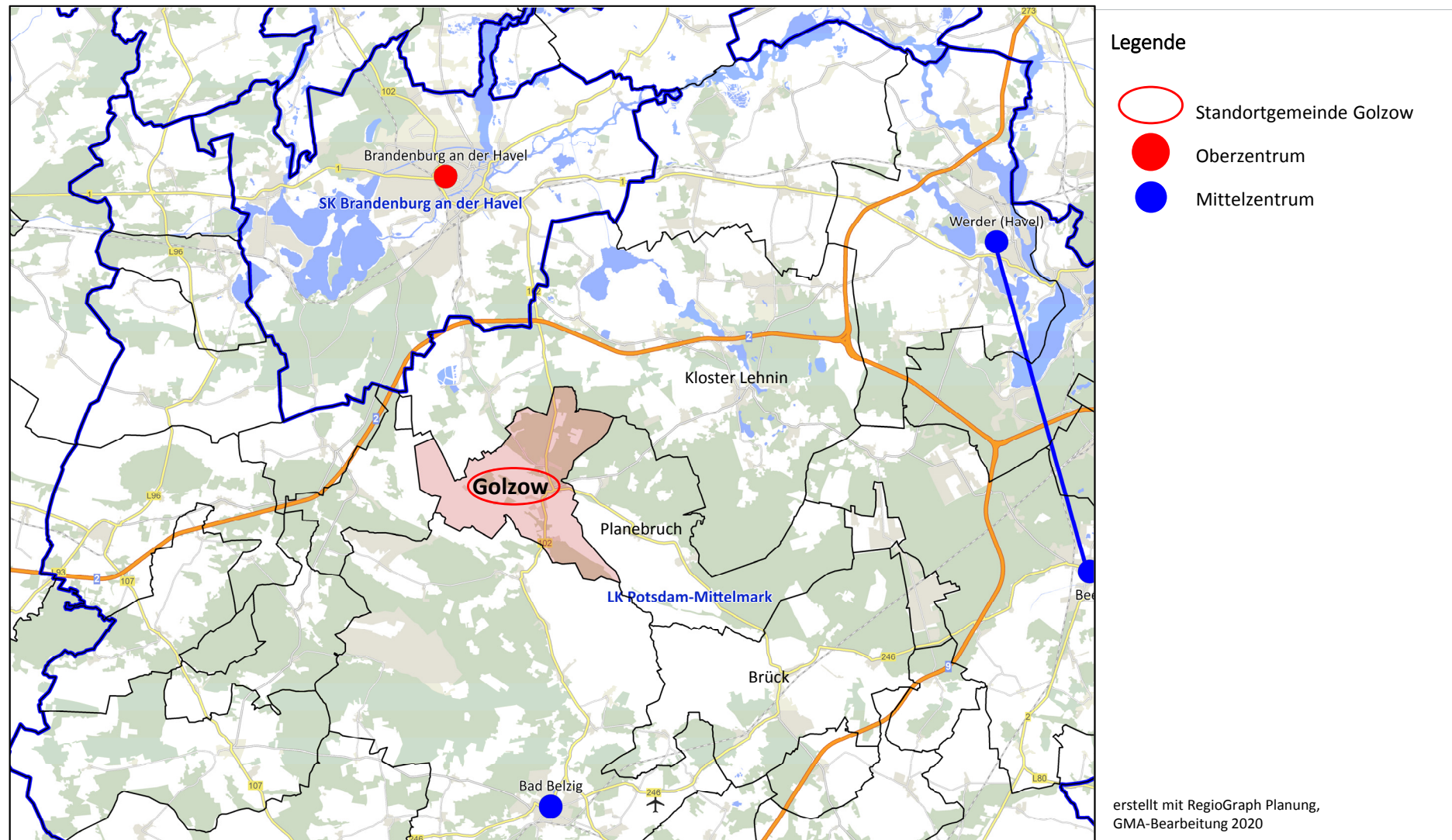
Weiterhin ist auf die **Ortskernlage** im Bereich Hauptstraße hinzuweisen. Hier sind aber nur vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verortet, so dass der Ortskern nicht über die Ausstattungsmerkmale und die Versorgungsbedeutung eines zentralen Versorgungsbereiches verfügt (vgl. Kapitel IV.3). Dahingehend übernimmt der Standort des NP Lebensmittelmarktes die Grundversorgung. In den übrigen **Siedlungsbereichen** der Gemeinde sind nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden.

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2019.

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, 31.12.2019 sowie Statistischer Bericht IV/2009.

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2017 bis 2030.

Karte 2: Lage von Golzow (Mittelmark) und zentralörtliche Struktur der Region



2. Mikrostandort „Brandenburger Straße“

Der **Planstandort** des zu erweiternden NP / EDEKA-Marktes liegt im nördlichen Teil des Kernortes Golzow (Mittelmark). Das Planareal befindet sich dabei westlich der Brandenburger Straße. Nördlich und südlich begrenzen wohngenutzte Bereiche sowie westlich eine begrünte Brach- / Freifläche und ein landwirtschaftlich genutztes Areal das Projektgrundstück.

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungen zu charakterisieren (vgl. Karte 3). Richtung **Norden** sind ein kleines Wohngebiet mit vereinzelt Eigenheimen entlang der Brandenburger Straße sowie mehrere Geschosswohnbauten in Zeilenbebauung vorhanden. Als Erschließungsstraße fungiert die zur Brandenburger Straße führende Straße der Freundschaft. Im Umfeld sind hier u. a. eine Filiale der Brandenburger Bank, die Betriebsstätte der Stendaler Landbäckerei GmbH sowie die Friedrich Eberhard von Rochow Grundschule und eine Kindertagesstätte ansässig.



Planstandort westlich der Brandenburger Straße



Östlich vorgelagerter Parkplatz und Zufahrt von der Brandenburger Straße



Nördlich angrenzende Wohnbebauung



Nutzungen entlang der Brandenburger Straße, Blick aus Richtung Süden



ÖPNV-Haltestellen in direkter Nahlage zum Planstandort

GMA-Aufnahmen 2020

Östlich der Brandenburger Straße sind straßenbegleitend ebenfalls diverse Wohngebäude, eine Tankstelle sowie ein Areal mit Gargennutzung vorhanden. Daran schließt sich ein weitläufiges landwirtschaftlich genutztes Areal der Fa. AGRVAVIS Fläming-Mittelbe GmbH an, welcher auch die vorgelagerte Tankstelle gehört. Südlich des Projektstandortes sind straßenbegleitend zahlreiche Wohngebäude sowie die „Krokodilstation Golzow“ etabliert. In **westliche Richtung** erstreckt sich neben einem Wohngebäude eine weitläufige landwirtschaftlich geprägte Nutzfläche.

Weiter in Richtung Norden und Süden bzw. entlang der Brandenburger Straße / Hauptstraße und der Nebenstraßen setzen sich die zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche von Golzow fort.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes wird über die bereits genannte Verkehrsachse Brandenburger Straße (B 102) hergestellt. Diese fungiert als Hauptverbindungsachse sowohl inner- als auch außerorts bzw. bindet Golzow an das Umland an. Die **ÖPNV-Anbindung** des Planstandortes ist im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse als sehr gut zu werten. So befindet sich die Bushaltestelle „Brandenburger Straße“ unmittelbar am Planstandort. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnlagen von Golzow ist darüber hinaus über Fußwege beidseitig der Brandenburger Straße gewährleistet.

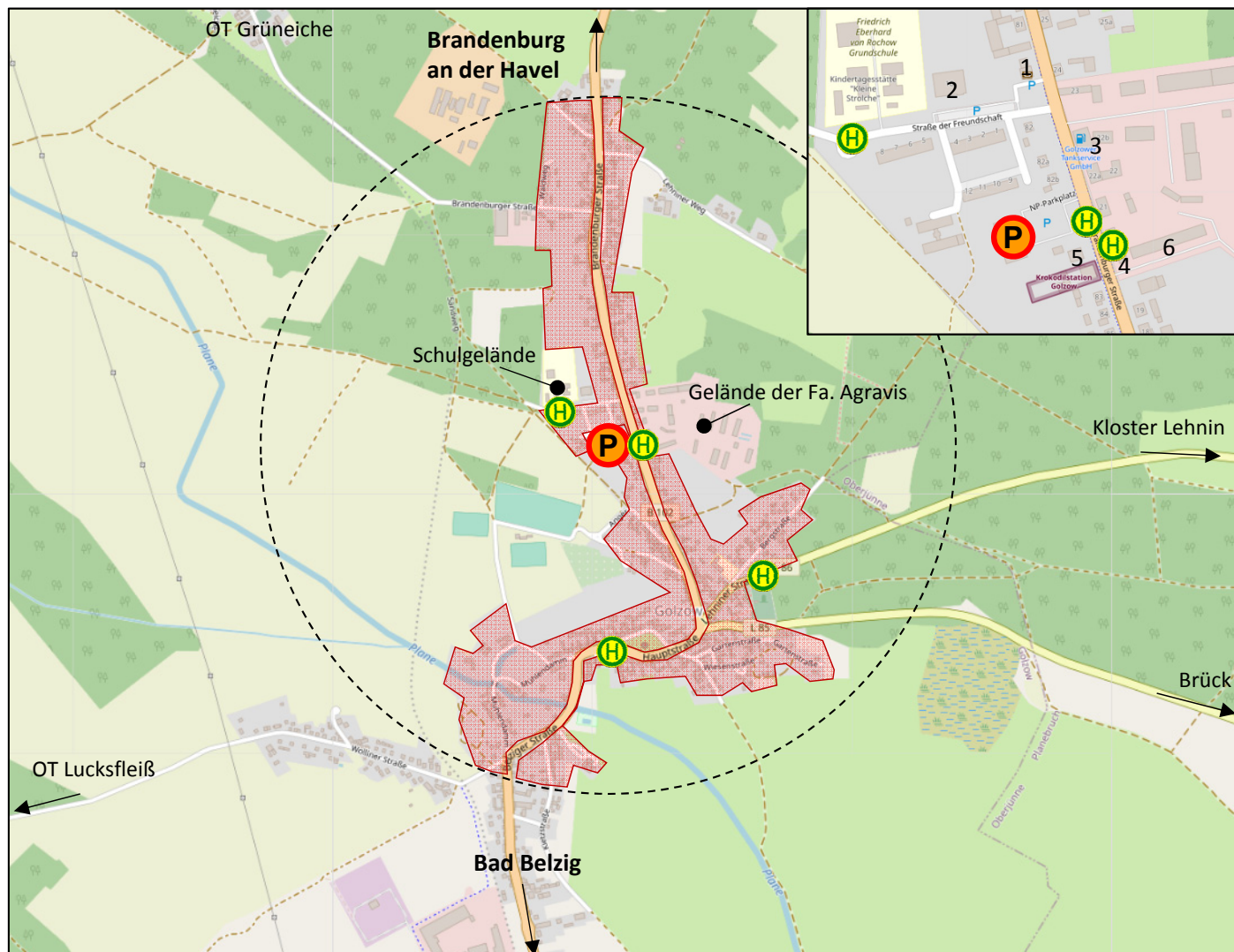
Für den Planstandort ist neben seiner i. W. gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.⁸ Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert. In aufgelockerten Siedlungsbereichen sind dagegen i. d. R. bis zu 700 bis 800 m Fußwegedistanz anzusetzen. Im ländlichen Bereich sind auch größere Entfernungen möglich.

In Anbetracht der überwiegend kleinteiligen aufgelockerten baulichen Strukturen des Golzower Siedlungsbandes entlang der B 102 in Golzow und der Lage an der Brandenburger Straße ist für den Planstandort eine **Nahversorgungsdistanz von bis zu ca. 1.000 m** anzusetzen. Somit befinden sich weite Teile des Kernortes von Golzow in einer fußläufigen Entfernung zum Planstandort (vgl. Karte 3).

Zusammengefasst kann der **Planstandort** als **städtebaulich integriert eingestuft** werden, da er innerhalb der zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche des Kernortes Golzow liegt und sich in das Siedlungsgefüge einbindet. Durch die Anbindung an Wohngebietslagen bzw. die angrenzenden Wohngebäude nördlich, östlich und südlich wird dies verdeutlicht. Der Standort ist verkehrlich zu Fuß, per ÖPNV und auch mit dem Pkw erreichbar.

⁸ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.

Karte 3: Lage des Projektstandortes, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich



Legende

- Projektstandort NP / EDEKA
- überwiegend Wohnnutzung
- ÖPNV-Haltestelle

Nutzungen im Umfeld:

- 1 – Filiale Brandenburger Bank
- 2 – Fa. Stendaler Bäckerei
- 3 – Tankstelle
- 4 – Schuhe & Geschenkartikel
- 5 – Fahrschule
- 6 – Garagennutzung

OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
GMA-Bearbeitung 2020

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

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

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

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

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

- /// **wesentliche Strukturdaten** und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, städtebauliche und naturräumliche Barrieren)
- /// **verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes** auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// **Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur** des Vorhabens
- /// **Wettbewerbssituation** und Einkaufsalternativen in der Region
- /// **Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen** in der Region (u. a. Brandenburg a. d. Havel und Ziesar).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den modernisierten und erweiterten NP / EDEKA-Markt am Standort Brandenburger Straße **folgendes Einzugsgebiet** abgrenzen (vgl. Karte 4):

| Zone | Bereich | Einwohner |
|--------------------------------|---|--------------|
| Zone I | Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Golzow) | 1.345 |
| Zone II | Gemeinde Planebruch, OT Reckahn und Krahne (Gemeinde Kloster Lehnin), OT Ragösen und Dippmannsdorf (Stadt Bad Belzig) | 2.920 |
| Einzugsgebiet insgesamt | | 4.265 |

Quelle: Ermittlung der Einwohnerzahlen mit WiGeoGIS nach Geomarkets (GfK-Daten, Stand: 30.09.2018), sowie Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2019.

GMA-Berechnungen 2020

Durch den erweiterten / modernisierten **EDEKA-Markt in Golzow** wird ein **Einzugsgebiet** erschlossen, welches sich auf das Gemeindegebiet von Golzow und umliegende ländlich geprägte Bereiche der angrenzenden Städte und Gemeinden erstreckt.

- /// **In Zone I** umfasst dabei das Gemeindegebiet von Golzow, inkl. der Ortsteile (OT) Grüneiche und Lucksfließ. Hier wird die höchste Marktdurchdringung erzielt, da der Markt in Golzow den einzigen Nahversorger darstellt und somit wesentliche Grund- und Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Hier ist davon auszugehen, dass der Standort aufgrund der räumlichen Nähe neben dem

Pkw auch grundsätzlich zu Fuß (Kernort Golzow) und auch mit dem Fahrrad (umliegende Ortsteile) aufgesucht werden kann.

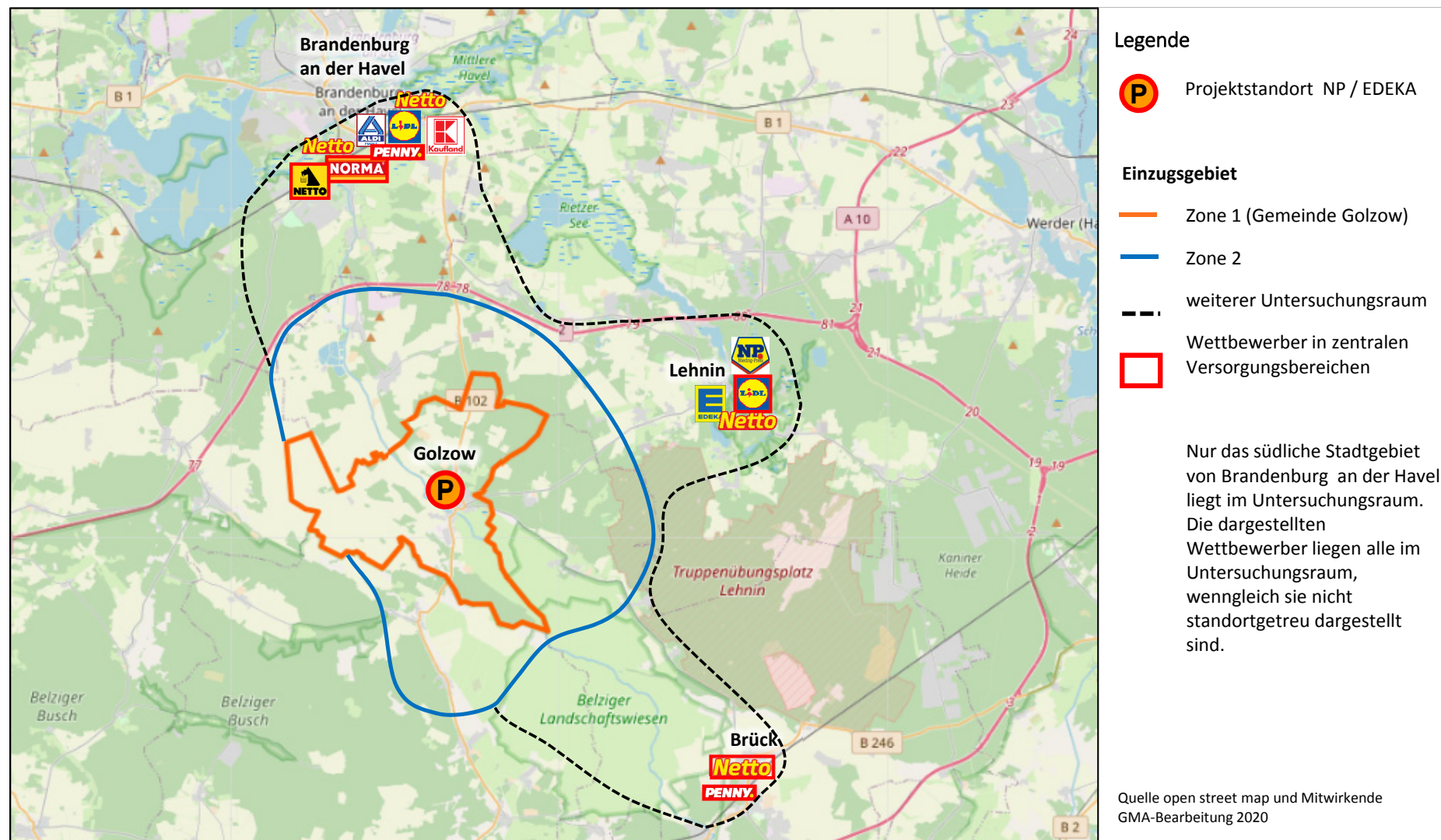
- /// **Zone II** umfasst darüber hinaus die Siedlungsbereiche der östlich angrenzenden Gemeinde Planebruch. Darüber hinaus sind auch die nördlich und südlich von Golzow gelegenen Ortsteile der Gemeinde Kloster Lehnin und der Stadt Bad Belzig der Zone II des Einzugsgebietes zuzuordnen. Diese Bereiche verfügen über keinen eigenen Lebensmittelmarkt bzw. eigene Versorgungsstandorte, sodass eine ausgeprägte Einkaufsorientierung auf den Golzower NP / EDEKA-Markt zu erwarten sein wird. So stellt der NP / EDEKA-Markt an der Brandenburger Straße für die Einwohner aus Zone II z. T. den räumlich nächstgelegenen bzw. verkehrlich am schnellsten zu erreichenden Nahversorgungsstandort dar. Allerdings ist in Zone II bereits mit einer abnehmenden Kundenorientierung zu rechnen, was v. a. auf die zunehmende räumliche Entfernung und die damit verbundene Überlagerung von Einzugsgebieten anderer Einzelhandelsstandorte in den umliegenden Städten und Gemeinden (u. a. Brandenburg an der Havel, Brück und Kloster Lehnin) zurückzuführen ist. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Kloster Lehnin (Kernort) über einen eigenen EDEKA Lebensmittelmarkt verfügt.

Dieses Einzugsgebiet erschließt der Markt grundsätzlich bereits heute. Aufgrund dessen, dass der neue Markt mit ca. 1.270 m² VK eine höhere Attraktivität für die Einwohner im Einzugsgebiet aufweist, wird er hier allerdings stärker Kunden binden können als der Bestandsmarkt. Dies wird absehbar zu einer Erhöhung der Kundenbindung innerhalb des Einzugsgebietes führen, die sich zum einen in Form von Kaufkraftrückholung von bisher aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft äußert und zum anderen in Umsatzabzügen beim Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes in umliegenden Orten (weiterer Untersuchungsraum; vgl. Kapitel V).

Eine wesentliche Einzugsgebietsausweitung bzw. eine Umorientierung von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes über das heutige Maß hinaus (ca. 5 % Streukundenanteil) wird in Anbetracht der Fahrdistanzen (15 – 20 Min.) und der regionalen Wettbewerbssituation nicht zu erwarten sein.

In den Randbereichen des Einzugsgebietes ist mit einer deutlich abflachenden Kundenorientierung zu rechnen, so dass die gewählte Einzugsgebietsabgrenzung der faktischen örtlichen Situation entspricht. Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind als unregelmäßige Einkaufsbeziehungen zu erwarten, wobei sich diese hinsichtlich ihres Wohnortes diffus auf die umliegenden Bereiche verteilen. Diese sind somit als Streukunden einzustufen, die auch beim erweiterten EDEKA-Markt zu rd. 5 % des Umsatzes beitragen werden (defensiver Ansatz).

Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten EDEKA-Marktes in Golzow (Mittelmark) und projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. 6.210 €.⁹

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Golzow, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

ca. 2.285 €.¹⁰

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹¹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Golzow bei 90,7 bzw. zwischen 86,0 (Planebruch) und 92,6 (Koster Lehnin) und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 8,7 Mio. €**.

Davon entfallen auf

/// Zone I: ca. 2,8 Mio. €

/// Zone II: ca. 5,9 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von EDEKA hinsichtlich der geplanten Dimensionierung bei ca. 15 %.

⁹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁰ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹¹ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

IV. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Golzow (Mittelmark) bzw. im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

Die Einzelhandelssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA im August 2020 durch eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe untersucht. Als Wettbewerber für EDEKA gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder – ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / Große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes

Im **Einzugsgebiet (Zone I und II)** ist im **Lebensmitteleinzelhandel** neben dem Bestandsmarkt von NP, Brandenburger Straße (Planstandort EDEKA) derzeit kein weiterer wesentlicher Wettbewerber vorhanden.

Die Nahversorgungsstruktur wird hier neben dem bestehenden NP-Markt durch vereinzelte kleinteilige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ergänzt (u. a. Lebensmittelhandwerker, Tankstellenshop, Hofladen, Spezialanbieter). Dies verdeutlicht die wesentliche Nah- und Grundversorgungsfunktion sowohl des bestehenden NP-Marktes (inkl. dessen Lebensmittelkonzessionäre im Vorkassenbereich) als auch des erweiterten / modernisierten EDEKA-Marktes in Golzow. So sind die räumlich nächstgelegenen größeren Versorgungsstandorte, die eine umfassende Nahversorgungsmöglichkeit i. S. eines Lebensmittelvollsortimenters bieten, erst in ca. 15 bis 20 Fahrminuten Entfernung gelegen. Hierbei handelt es sich um die Orte Kloster Lehnin, Brandenburg a. d. Havel und Brück. Die Gemeinde Golzow (Mittelmark) bzw. der bestehende Lebensmittelmarkt stellt daher für Teile des nur dünn besiedelten Umlandes im Umkreis von ca. 5 – 10 km die einzige Versorgungsmöglichkeit dar.

Der modernisierte NP / EDEKA-Markt trifft im Einzugsgebiet somit auf keinen Systemwettbewerb im Sinne eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes, so dass davon auszugehen ist, dass durch den modernisierten und vergrößerten EDEKA-Markt eine Erhöhung der Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erfolgt. Der zu erwartende Umsatzzuwachs wird sich entsprechend v. a. als Kaufkraftrückholung von bisher aus der Gemeinde Golzow abfließender Kaufkraft äußern. So profitieren aktuell die in den umliegenden Städten und Gemeinden vorhandenen Lebensmittelmärkte außerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes von Kaufkraftzuflüssen aus der Standortgemeinde Golzow. Entsprechend werden Umsatzrückgänge bei den Systemwettbewerbern im Untersuchungsraum außerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes zu erwarten sein (vgl. Kapitel V.2.).

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Untersuchungsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen auch noch wettbewerbliche Wirkungen von den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum aus. Der **Untersuchungsraum** definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit Einzelhandelsstandorten in angrenzenden Städten bzw. Gemeinden, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden. Hier wurde ein **ca. 15 – 20 min Minuten-Fahrzeitradius um den Planstandort in Golzow** angesetzt. Innerhalb dieser Zeit sind die nächstgelegenen Versorgungsstandorte mit dem PKW erreichbar.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist daher auf die Wettbewerbsstandorte in den umliegenden **Städten und Gemeinden mit eigenen Lebensmittelmärkten** hinzuweisen. So verfügen u. a. Brandenburg an der Havel, Kloster Lehnin (Kernort Lehnin) und Brück (Kernstadt Brück) über eigene leistungsfähige Lebensmittelmärkte. Insgesamt wirken die Standorte von Lebensmittelmärkten in diesen Städten und Gemeinden als begrenzend

für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes in Golzow bzw. überlagern dieses (v. a. in Zone II) und sind daher auch von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Folgende **projektrelevante Hauptwettbewerber** (Lebensmittelmärkte > 400 m² VK) sind **außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum** zu nennen:

Brandenburg an der Havel¹²

- (1) **Kaufland**, An der Bundesstraße (EKZ Wust)
- (2) **Aldi**, Geschwister Scholl-Straße
- (3) **Penny**, Jacobstraße
- (4) **Lidl**, Potsdamer Straße
- (5) **Netto**, Potsdamer Straße
- (6) **Netto (dansk)**, Ziesäer Landstraße (NVZ Ziesäer Landstraße)
- (7) **Norma**, Jahnstraße (NVZ Wilhelmsdorfer Straße)
- (8) **Netto**, Göttinger Straße.

Lehnin (Kloster Lehnin)

- (9) **Edeka**, Kaltenhausen
- (10) **Lidl**, Emstaler Landstraße (fakt. zVb Lehnin)
- (11) **Netto**, Am Bahnhof
- (12) **NP-Markt**, Damsdorfer Chaussee.

Brück

- (13) **Netto**, Ernst-Thälmann-Straße (fkt. zVb Brück)
- (14) **Penny**, Bahnhofstraße.

Im Sinne des Wort-Case-Ansatzes werden nur die genannten Hauptwettbewerber des Untersuchungsraumes bei den späteren Umsatzumverteilungen einbezogen, nicht aber sonstige kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerker, Spezialgeschäfte) außerhalb des Einzugsgebietes¹³, da diese keine wesentlichen Konzept- bzw. Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem zur Erweiterung und Modernisierung vorgesehenen EDEKA-Markt in Golzow aufweisen.

3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Bei der Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ist entsprechend den Vorgaben der BauNVO zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (zVb) in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten. Insofern ist zunächst für Golzow zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen.

¹² Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation in Brandenburg an der Havel und der Entfernung zum Planstandort in Golzow zählt lediglich das südliche Siedlungsgebiet zum Untersuchungsraum.

¹³ Ausnahme bilden die projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche. Hier werden alle Betriebe aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einbezogen (vgl. Kapitel IV. 3).

Die Gemeinde Golzow verfügt über kein kommunales Einzelhandelskonzept. Daher ist bei der Identifikation möglicher zentraler Versorgungsbereiche auf die konkrete tatsächliche Situation vor Ort abzustellen.

- /// In der **Gemeinde Golzow** ist auf die Ortskernlage entlang der Hauptstraße zwischen Brandenburger Straße und Belziger Straße zu verweisen. Es handelt sich zwar um den Ortskern der Gemeinde, im Lebensmitteleinzelhandel sind hier jedoch lediglich ein kleiner Frischemarkt, sowie jeweils eine Bäckerei und eine Fleischerei vorhanden. Weitere Einzelhandelsgeschäfte sind u. a. eine Apotheke und ein Textilfachgeschäft. Ergänzend ist hier ein Imbissangebot ansässig. Insgesamt ist allerdings auf das Fehlen größerer strukturprägender Einzelhandelsgeschäfte und hier insbesondere eines Lebensmittelmarktes zu verweisen. Eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion ist nicht festzuhalten. Auf Basis der Vor-Ort-Begehung durch die GMA im August 2020 konnte dieser Bereich aufgrund mangelnder Einzelhandels- bzw. Komplementärausstattung und der nur rudimentären Versorgungsbedeutung nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.
- /// Für die weiteren **ländlichen Umlandkommunen in Zone II des Einzugsgebietes** sind keine Standortlagen i. S. von faktischen zentralen Versorgungsbereichen zu identifizieren.

Aufgrund möglicher Wettbewerbswirkungen gegenüber Lebensmittelanbietern **außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum**, ist auch für die umliegenden Städte zu prüfen, ob potenzielle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auftreten. Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass für die **Stadt Brandenburg an der Havel** ein von der Stadt beschlossenes Einzelhandelskonzept (2014) vorliegt, welches u. a. zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet ausweist. Im definierten Untersuchungsraum für den erweiterten EDEKA-Markt sind dabei zwei Nahversorgungszentren (NVZ) auszumachen:

- /// **NVZ Ziesäer Landstraße:** Das NVZ liegt im südwestlichen Siedlungsgebiet von Brandenburg an der Havel, in der „Siedlung Eigene Scholle“. Nördlich der Ziesäer Landstraße ist hier ein kleinerer Netto (dansk)-Markt angesiedelt. In der Immobilie des Lebensmittelmarktes sind ergänzend noch ein Bäcker, ein Imbiss und eine Lottoannahmestelle untergebracht. Unmittelbar am Standort ist zudem eine Bushaltestelle eingerichtet. Die Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes erstreckt sich im Wesentlichen auf den Bereich der Siedlung Eigene Scholle. Der zentrale Versorgungsbereich ist in seiner Funktion als stabil einzustufen.
- /// **NVZ Wilhelmsdorfer Straße:** Im südwestlichen Kernstadtgebiet ist im Einmündungsbereich Jahnstraße / Wilhelmsdorfer Straße das gleichnamige NVZ Wilhelmsdorfer Straße definiert. Als Magnetbetrieb fungiert hier ein kleiner, nicht mehr ganz zeitgemäßer Norma Lebensmittelmarkt, dessen Angebot im Lebensmittelbereich u. a. durch einen Getränkemarkt ergänzt wird. Darüber hinaus sind am Standort ein Elektrogeschäft und diverse Dienstleister (u. a. Autovermietung, Kosmetikstudio, Änderungsschneiderei) sowie gastronomische Einrichtungen vorhanden. Unmittelbar am Standort ist zudem eine Bushaltestelle eingerichtet. Insgesamt kann das NVZ seine Versorgungsfunktion, die sich i. W. auf die umliegenden Wohnlagen erstreckt, erfüllen, wenngleich am Standort einige Leerstände erkennbar sind und der Lebensmittelmarkt Modernisierungsbedarf aufweist.



NVZ Zieser Landstraße



NVZ Wilhelmsdorfer Landstraße

GMA-Aufnahmen 2020

Für die **Gemeinde Kloster Lehnin** und die Stadt Brück liegen derzeit keine Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vor. Allerdings sind nach der Vor-Ort-Begehung durch die GMA die zentralen Lagen dieser Kommunen z. T. als faktische zentrale Versorgungsbereiche bzw. –lagen anzuerkennen.

■ Für den **Kernort Lehnin** der Gemeinde Kloster Lehnin ist rund um den Kreuzungsbereich Marktplatz / Kurfürstenstraße / Emstaler Straße anhand der tatsächlichen Nutzungsstrukturen der faktische (fkt.) zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde zu identifizieren. Er umfasst im Wesentlichen den straßenbegleitenden Gebäudebesatz am Marktplatz und der Kurfürstenstraße, zwischen der Touristinfo im Süden und der Kurfürstenstraße im Norden, sowie entlang der Emstaler Straße in Richtung Osten bis einschließlich des Lidl-Standortes. Dieser Bereich kann als funktionales Zentrum der Gemeinden Kloster Lehnin gewertet werden, welches durch einen weitestgehend kompakten Einzelhandels- und Komplementärbesatz geprägt wird. Als Magnetbetrieb im Lebensmittelbereich fungiert ein Lidl Lebensmittelmarkt. Weiterhin sind mehrere kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden (u. a. Bäcker / Fleischer, Blumenladen, Apotheke, Medizintechnik). Darüber hinaus sind u. a. Dienstleister diverser Branchen (Zahnarzt, Physiotherapie, Friseur, Rechtsanwalt, Restaurant, Sparkasse, Fahrschule) ansässig.

Die Versorgungsbedeutung des fkt. zentralen Versorgungsbereichs Lehnin wird durch seine Multifunktionalität hergestellt, die neben den Einzelhandelsbetrieben auch maßgeblich durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, sowie gesundheitliche Einrichtungen geprägt wird. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion als stabil einzustufen.



Lidl im Kreuzungsbereich Kurfürstenstraße / Emstaler Straße



Blick vom Klosterkirchplatz nach Nordosten

GMA-Aufnahmen 2020

■ Für die **Stadt Bück** ist im Bereich Ernst-Thälmann-Straße / Siedlungsweg die wichtigste Geschäftslage der Stadt auszumachen. Im Umfeld des Verwaltungssitzes des Amtes Brück an der Ernst-Thälmann-Straße sind hier neben einem Netto Lebensmittelmarkt ergänzend auch eine Fleischeri, ein Blumenladen, eine Apotheke, ein Schreibwaren- und Geschenkeladen sowie der bereits

genannte Verwaltungssitz, zwei Bankfilialen, eine Fahrschule und ein Hotel zu nennen. Der strukturprägende Lebensmittelmarkt Netto ist dabei als wirtschaftlich stabil einzustufen, eine Vorschädigung besteht nicht.



Netto im fkt. zVb Brück



fkt. zVb Brück

GMA-Aufnahmen 2020

Insgesamt ist für die vorhandenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche sowie auch die solitären Nahversorgungsstandorte sowohl im als auch außerhalb des Einzugsgebietes eine wirtschaftlich nachhaltige Situation festzuhalten.

4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die Wettbewerbssituation für das Erweiterungsvorhaben von NP / EDEKA in Golzow differenziert dar. Innerhalb des Einzugsgebietes bzw. im Gemeindegebiet Golzow sind keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte ansässig, sodass dem NP / EDEKA-Markt an der Brandenburger Straße eine Alleinstellung als leistungsfähiger Grundversorger zukommt. Es ist davon auszugehen, dass die aktuellen Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde an die umliegenden Handelsplätze durch das Vorhaben eingedämmt werden können und somit ein gewisser Umsatzabzug im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes stattfindet. Hier trifft das Planvorhaben von NP / EDEKA auf die Angebotsstrukturen in den **umliegenden Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum** (Brandenburg an der Havel, Kloster Lehnin, Brück). Diese Orte verfügen über eigene teils großflächige Lebensmittelmärkte (u. a. auch des Betreibers EDEKA). Diese begrenzen und überlagern das betriebliche Einzugsgebiet des Planvorhabens und sind daher von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Die nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend die **Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel** dar.

Tabelle 2: Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum

| Standortlage | Verkaufsfläche | | Umsatz (brutto)*** | |
|--|----------------|------------|--------------------|------------|
| | in m² | in % | In Mio. € | in % |
| Anbieter im Einzugsgebiet* | 295 | 1 | 1,8 | 3 |
| Anbieter im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes** | 19.440 | 99 | 66,4 | 97 |
| <i>davon Anbieter im NVZ Zieser Landstraße</i> | 640 | 3 | 2,2 | 3 |
| <i>davon Anbieter im NVZ Wilhelmsdorfer Straße</i> | 1.000 | 5 | 2,8 | 4 |
| <i>davon Anbieter im fkt. zVb Lehnin</i> | 1.085 | 5 | 4,7 | 7 |
| <i>davon Anbieter im fkt. zVb Brück</i> | 1.035 | 5 | 4,1 | 6 |
| <i>davon sonstige Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum</i> | 15.610 | 79 | 52,7 | 77 |
| projektrelevante Anbieter insgesamt | 19.735 | 100 | 68,2 | 100 |

* alle Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet, ohne NP Bestandsmarkt und Lebensmittelhandwerker, Brandenburger Straße

** nur strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 m² VK und alle Anbieter in den relevanten zVb

*** Umsatz um Nonfood-Anteile bereinigt

ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich, GMA Erhebung und Berechnung 2020

V. Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzprognose für den EDEKA-Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand des erzielbaren Marktanteils mit Kunden im Einzugsgebiet.¹⁴ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. Dabei wird eine **Maximalvariante** unterstellt, um ein Worst-Case-Szenario i. S. der stärksten potenziell auftretenden Auswirkungen darzustellen.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten und modernisierten NP/ EDEKA Lebensmittelmarkt mit ca. 1.270 m² VK (inkl. Lebensmittelkonzessionäre im Vorkassenbereich) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:¹⁵

Tabelle 3: Umsatzprognose für den erweiterten EDEKA-Markt

| Zonen | Kaufkraft Food in Mio. € | Marktanteil Food in % | Umsatz Food in Mio. € | Umsatz Nonfood in Mio. €* | Umsatz gesamt in Mio. € | Umsatzherkunft in % |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| Zone I | 2,8 | 50 – 55 | 1,5 | 0,3 | 1,8 | 44 – 45 |
| Zone II | 5,9 | 30 | 1,7 – 1,8 | 0,3 | 2,0 – 2,1 | 50 – 51 |
| Einzugsgebiet | 8,7 | 35 – 40 | 3,2 – 3,3 | 0,6 | 3,8 – 3,9 | 94 – 96 |
| Streuumsätze | | | 0,1 – 0,2 | << 0,1 | 0,1 – 0,2 | 4 – 6 |
| Insgesamt | | | 3,4 | 0,6 | 4,0 | 100 |

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter EDEKA ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Foodbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten und modernisierten EDEKA-Markt mit ca. 1.270 m² VK (inkl. Lebensmittelkonzessionäre im Vorkassenbereich) eine **Gesamtumsatzleistung von rd. 4,0 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,4 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Dabei ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt seine Marktposition innerhalb des Einzugsgebietes gegenüber dem Bestandsobjekt NP deutlich ausbauen kann. Aus dem perspektivisch abschöpfbaren Marktanteil von ca. 50 – 55 % innerhalb von Zone I wird die wichtige Grund- und Nahversorgungsbedeutung für Golzow deutlich.

¹⁴ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

¹⁵ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Von Bedeutung ist hier neben der Größe und Ausstrahlungskraft des Marktes sowie der Angebotstiefe auch seine Alleinstellung als einziger Lebensmittelmarkt und Nahversorger innerhalb des gesamten Einzugsgebietes, so dass für den geplanten EDEKA-Markt ein hoher Marktanteil erreichbar sein wird.¹⁶ Ferner ist von Bedeutung, dass vergleichbare Anbieter erst in den umliegenden größeren Kommunen ansässig sind (u. a. Kloster Lehnin), die bereits 15 – 20 Fahrminuten entfernt liegen. Hier wird die besondere Versorgungsbedeutung von Golzow auch für das ländliche Umland deutlich (vgl. auch Kapitel II.2 und III.1).

Innerhalb von **Zone II** wird dagegen ein niedrigerer Marktanteil von rd. 30 % erreicht. Hier überlagern bereits die Marktgebiete der umliegenden Handelsdestinationen (vgl. Kapitel IV. 3.) das Einzugsgebiet des Planvorhabens stärker.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 liegt die durchschnittliche Filialleistung von EDEKA bei ca. 5,5 Mio. €. Damit läge der Markt in Golzow auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, was v. a. auf das begrenzte ländlich geprägte Einzugsgebiet und die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer zurückzuführen ist. Eine höhere Umsatzleistung bzw. höhere Marktanteile sind daher angesichts der nur eingeschränkten Nachfragebasis und des niedrigen Kaufkraftniveaus am Ort nicht realistisch.

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

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

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

Darüber hinaus sind u. a. auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- /// die aktuelle Einzelhandelsausstattung im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum und den zentralen Versorgungsbereichen und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- /// die Wettbewerbssituation in der Umgebung inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- /// die aktuellen Kaufkraftströme bzw. Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse.

2.2 Umsatzumverteilungen

Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Entscheidend

¹⁶ Unterstellt wurde dabei der sog. realitätsnahe Worst-case-Fall, der von einem maximal erzielbaren Umsatz unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen ausgeht und so die größtmöglichen zu erwartenden Auswirkungen simuliert.

für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Für die Bewertung des erweiterten und modernisierten **EDEKA-Marktes** am Standort Brandenburger Straße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der erweiterte und modernisierte EDEKA Lebensmittelmarkt (inkl. Lebensmittelkonzessionäre im Vorkassenbereich) wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.270 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,0 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,4 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Bestandsmarkt NP, der zur EDEKA-Gruppe gehört, bereits seit Jahren am Standort Brandenburger Straße 82, auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 730 m² ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 2,9 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der auf ca. 1.270 m² VK erweiterte EDEKA-Markt nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der NP Bestandsmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen (Verkaufsflächenproduktivität in € / m² VK) auszugehen ist. Zudem weist der erweiterte EDEKA-Markt ein anderes Betriebskonzept auf als der Bestandsmarkt. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird insgesamt nicht zu erwarten sein.¹⁷ Die Umsätze des Bestandsmarktes werden somit bereits heute in Golzow generiert und auch weiterhin gebunden bzw. „mitgenommen“ werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen für den Standort und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Nach Abzug der bestehenden Umsätze des NP-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von rd. 1,1 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam wird. Davon entfallen ca. 0,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Aufgrund der aktuell nur gering ausgeprägten Einzelhandelsausstattung im Lebensmittelbereich in Golzow bzw. im gesamten Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass derzeit ein gewisser Teil der örtlichen Kaufkraft im Lebensmittelbereich an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets abfließt. Mit der Neupositionierung des EDEKA-Marktes wird ein leistungsfähiger Vollsortimenter etabliert, der künftig die Nahversorgung qualitativ sichert, die gestiegenen Kundenansprüche erfüllt und so zukünftig Versorgungsfahrten in umliegende Städte reduziert. Damit wird bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft z. T. wieder in die Standortgemeinde bzw. das Einzugsgebiet zurückgeholt und so die Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet erhöht. Diese Kaufkraft-rückholung wird sich in Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes niederschlagen.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

¹⁷ Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Der prognostizierte Umsatz des erweiterten EDEKA-Marktes stellt somit ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens dar (worst-case-Ansatz).

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben von EDEKA

| Umsatzherkunft | | Bestands-umsatz Wettbewerb in Mio. € | Umsatzum- verteilung/- herkunft in Mio. € | Umsatzum- verteilung in % |
|--|---|--|--|---------------------------------|
| Lebensmittelbereich | ▪ Umsatzleistung des bestehenden NP-Marktes inkl. Streuumsätze | - | 2,5 | - |
| | ▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbieter im Einzugsgebiet | 1,8 | << 0,1 | n. n. |
| | ▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes | 66,4 | 0,8 – 0,9 | 1 |
| | ▪ davon Anbieter im NVZ Zieser Landstraße | 2,2 | < 0,1 | n. n. |
| | ▪ davon Anbieter im NVZ Wilhelmsdorfer Straße | 2,8 | < 0,1 | n. n. |
| | ▪ davon Anbieter im fkt. zVb Lehnin | 4,7 | 0,1 | 2 |
| | ▪ davon Anbieter im fkt. zVb Brück | 4,1 | 0,1 | 2 – 3 |
| | davon sonstige Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum | 52,7 | 0,5 – 0,6 | 1 |
| | ▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich | - | 3,4 | - |
| Nichtlebensmittelbereich | ▪ Umsatzleistung des bestehenden NP-Marktes | - | 0,4 | - |
| | ▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum | - | 0,2 | - |
| | ▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich | - | 0,6 | - |
| Umsatz erweiterter EDEKA-Markt insgesamt | | - | 4,0 | - |

* ohne NP Bestandsmarkt und Lebensmittelhandwerker, Brandenburger Straße

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von EDEKA zu erwarten:

/// Insgesamt werden bei einem derzeitigen Umsatz der **betroffenen Wettbewerber im gesamten Untersuchungsraum**¹⁸ i. H. von ca. 68,2 Mio. € ca. 0,9 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungsmitteln und Genussmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von 1 % im gesamten Untersuchungsraum. Aus dem Erweiterungsvorhaben von NP / EDEKA, Brandenburger Straße in Golzow resultieren demnach nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte.

/// Da in **Einzugsgebiet** (Zone I und Zone II) keine strukturprägenden Hauptwettbewerber (Lebensmittelmärkte > 400 m²) VK ansässig sind, werden hier keine nachweislichen wettbewerbslichen Effekte auftreten. Entsprechend liegt die Umsatzumverteilungsquote unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeitsgrenze (< 0,1 Mio. €). Die im Einzugsgebiet ansässigen kleinteiligen Lebensmittelanbieter (u. a. Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter, Tankstellenshop) werden nicht spürbar tangiert. Dies trifft auch auf den kleinen Lebensmittelanbieter im Ortskern von Golzow zu. So fungiert dieses Lebensmittelfachgeschäft primär der ergänzenden wohnortnahen Versorgung mit einem ausgewählten Angebot an Waren des kurzfristigen Bedarfs. Diese Versorgungsfunktion wird der Anbieter ungeachtet der geplanten Erweiterung des NP / EDEKA-Marktes weiterhin erfüllen können. So werden hier keine nachweislichen Umsatzabzüge zu erwarten sein.

¹⁸ Alle Wettbewerber im Einzugsgebiet und außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum.

Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet sowohl in Zone I als auch Zone II zu verneinen. Vielmehr wird der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt der Gemeinde gestärkt, so dass sich die Versorgungssituation für die gesamte Gemeinde Golzow verbessert. Zugleich wird die wichtigste Einzelhandelslage der Gemeinde um den NP / EDEKA-Markt Brandenburger Straße gestärkt und somit die eigengemeindliche Grundversorgung langfristig gesichert. Derzeit bestehende Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde können reduziert und Versorgungsfahrten nach auswärts vermieden werden.

- Für das **betriebliche Einzugsgebiet von EDEKA in Golzow** ist somit zu konstatieren, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Golzow oder den Umlandgemeinden in Zone II des Einzugsgebietes sind auszuschließen. Zentrale Versorgungsbereiche i. S. der BauNVO sind ferner nicht vorhanden.

Mit Blick auf die derzeit nur geringe Einzelhandelsausstattung bzw. die geringe Kaufkraftbindung (ca. 55 % im gesamten Einzugsgebiet) im Nahrungs- und Genussmittelsegment im gesamten Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass die derzeit bestehenden Kaufkraftabflüsse durch den erweiterten leistungsfähigen EDEKA deutlich eingedämmt werden können. Diese **Kaufkraftrückholung von bisher aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft wird im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam**. Diesbezüglich umfasst der Untersuchungsraum die umliegenden Städte und Gemeinden im ca. 15 – 20 Minuten-Fahrzeitradius (vgl. Kapitel IV.2). So ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung und Modernisierung des EDEKA-Marktes eine gewisse Attraktivitätssteigerung für die lokale Bevölkerung eintritt und diese ihre Versorgungseinkäufe zukünftig verstärkt am Planstandort tätigt. Entsprechend werden diese Umorientierungen von Kunden zu geringen Umsatzrückgängen bei den umliegenden Wettbewerbsstandorten in Brandenburg an der Havel, Kloster Lehnin und Brück führen, die aktuell von Kaufkraftzuflüssen aus Golzow und dem Einzugsgebiet profitieren. Betroffen sind hier v. a. die strukturprägenden Hauptwettbewerber (vgl. Karte 4).

Mit einer **Umsatzumverteilung von insgesamt ca. 0,8 – 0,9 Mio. €** entspricht dies einem Rückgang von insgesamt ca. 1 % bezogen auf den Bestandsumsatz der Anbieter **im Untersuchungsraum**. Daraus sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung abzuleiten. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum auszuschließen.

- Gegenüber den Anbietern im **NVZ Zieser Landstraße** und **NVZ Wilhelmsdorfer Straße** werden weniger als 0,1 Mio. € des Bestandsumsatzes umverteilt, so dass die Umsatzumverteilung hier keine gutachterlich nachweisbare Größenordnung erreicht. Dies ist v. a. auf die Distanz zum Planstandort und die nur geringen Sortimentsüberschneidungen zurückzuführen. Die ansässigen Lebensmittelbetriebe werden somit nicht nachweislich von Umsatzeinbußen betroffen sein. Die in den NVZ ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte übernehmen vornehmlich Versorgungsfunktionen für ihr Umfeld und werden diese auch weiterhin übernehmen. Damit wird aus dem Vorhaben in Golzow keine Schädigung dieser schützenswerten Bereiche resultieren. Die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der NVZ wird somit nicht negativ beeinflusst.
- Gegenüber Anbietern im **faktischen zVb Lehnin** (Gemeinde Kloster Lehnin) werden ca. 0,1 Mio. € Umsatzumverteilung zu erwarten sein, was ca. 2 % Umsatzrückgang entspricht. Davon ist insbesondere der Lidl Lebensmittelmarkt, Emstaler Landstraße, betroffen. Damit wird die 10 %-Orientierungsschwelle der städtebaulichen Verträglichkeit deutlich unterschritten. Der Lidl-Markt in Lehnin, dessen Kerneinzugsgebiet sich nur partiell mit dem Planvorhaben in Golzow überschneidet, wird somit keine existenzbedrohliche Situation zu erwarten haben. Funktion und Entwicklung des zVb Lehnin sind somit nicht gefährdet.
- Innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch der Kernort der Stadt Brück gelegen. Gegenüber dem **faktischen zVb Brück** an der Ernst-Thälmann-Straße liegen die Umsatzumverteilungen bei rd. 0,1 Mio. € bzw. 2 – 3 % und treffen vornehmlich den ansässigen Netto Lebensmittelmarkt. Aufgrund nur geringer Sortimentsüberschneidungen und der niedrigen Umsatzumverteilungsquote,

wird der hier vorhandene Netto-Markt in seinem Bestand bzw. seiner Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt. Eine Schädigung des zVb Brück ist auszuschließen.

Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

3. Fazit zu potenziellen Auswirkungen des Vorhabens

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Erweiterung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib eines Lebensmittelmarktes in Golzow langfristig gesichert und die lokale Versorgungssituation qualitativ verbessert. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

Ergänzend zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird in diesem Kapitel eine Bewertung des Vorhabens in unter Zugrundelegung der **Prüfkriterien des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019** vorgenommen (vgl. Kapitel I.2.2).

1. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Golzow dem sog. **Konzentrationsgebot des LEP HR** entspricht. Demnach ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Z 2.6 (1) auch **außerhalb der Zentralen Orte** zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Dabei darf die Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreiten wobei mind. 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen muss (vgl. Z 2.12).

Zunächst ist festzuhalten, das Planvorhaben von EDEKA mit einer avisierten Verkaufsfläche von rd. 1.270 m² unterhalb der 1.500 m²-Schwelle liegen wird und dass auf mind. 75 % der Verkaufsfläche des erweiterten Marktes nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden (vgl. Kapitel I.3). Damit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung.

In der Standortgemeinde Golzow konnte aufgrund des Siedlungsgefüges bzw. des langen Siedlungsbandes und der mangelnden Konzentration von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Der zur Erweiterung und Modernisierung vorgesehene NP / EDEKA-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt im Ort. Er übernimmt somit eine wesentliche **Bedeutung in der Nah- und Grundversorgung** der ansässigen Bevölkerung.

Das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR wird eingehalten.

2. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das **Kongruenzgebot lt. LEP HR** ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Dabei sind die spezifischen Standortrahmenbedingungen und die Versorgungsbedeutung des Golzower Einzelhandels für das ländliche Umland zu berücksichtigen. So wird ein großer Umsatzanteil mit Kaufkraft aus der Gemeinde Golzow erwirtschaftet. Ferner wird die zentralörtlich gegliederte Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum nicht nachhaltig beeinträchtigt. **Das Kongruenzgebot gemäß LEP HR wird teilweise eingehalten.**

Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11). Dahingehend ist festzuhalten, dass die Kaufkraftbindung des erweiterten EDEKA-Marktes innerhalb des Bezugsraumes oberhalb von 25 % liegen wird. Dieser Fakt ist in Anbetracht der Sondersituation des Standortes Golzow abzuwägen. So stellt die Gemeinde Golzow für das nur dünn besiedelte Umland das traditionelle Versorgungszentrum dar.

Die Orte und Gemeinden im weiteren Einzugsgebiet (Zone II) verfügen aktuell über keine eigenen nachhaltigen Nahversorgungsstrukturen. Das Planvorhaben übernimmt somit auch für Teile des stark ländlich geprägten Umlandes wesentliche Versorgungsfunktionen. Demnach ist für das Planvorhaben in Golzow in Anbetracht der siedlungsstrukturellen Bedingungen eine Sondersituation als faktisches Versorgungszentrum für das ländliche Umland von einer über die Gemeindegrenze hinausgehenden Versorgungsbedeutung auszugehen. Der Planstandort bzw. die Gemeinde Golzow nimmt somit **faktisch** die Funktion als **grundfunktionaler Schwerpunkt** für ein ländlich geprägtes Umfeld ein.

- /// Die Gemeinde Golzow liegt in einem stark ländlich geprägten Gebiet (u. a. Belziger Busch, Belziger Landschaftswiesen, Truppenübungsplatz Lehnin) mit weitläufigen Wald- und Wiesenflächen im Umland.
- /// Für die umliegenden Orte stellt der Planstandort die nächstmögliche Versorgungsmöglichkeit dar. Somit zählen auch Teile der umliegenden Kommunen Kloster Lehnin, Planebruch und Bad Belzig zum betrieblichen Einzugsgebiet des erweiterten EDEKA-Marktes. Für diese Orte übernimmt das Planvorhaben wesentliche Grund- und Nahversorgungsfunktionen.

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot des LEP HR (Z 2.12) sieht für großflächige Vorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor.

Da Golzow weder über einen per Einzelhandelskonzept ausgewiesenen noch über einen anhand der faktischen örtlichen Situation identifizierbaren zentralen Versorgungsbereich verfügt (vgl. Kapitel IV.3.1), kann dieser Vorgabe nicht entsprochen werden. Dahingehend übernimmt der Planstandort wichtige Grund- und Nahversorgungsfunktionen für die Gemeinde und das Umland. Der Planstandort an der Brandenburger Straße ist dahingehend **als integrierte Versorgungslage** zu charakterisieren. Er ist von Wohnbebauung umgeben (vgl. Kapitel II.2).

Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird eingehalten.

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:**

- /// Mit der geplanten Erweiterung und Modernisierung von EDEKA in Golzow (inkl. Lebensmittelkonzessionäre im Vorkassenbereich) liegt die Umsatzumverteilungsquote im Einzugsgebiet bei Nahrungs- und Genussmitteln auf einem nicht nachweisbaren Niveau bzw. < 0,1 Mio. €. Im Untersuchungsraum werden max. 2 – 3 % Umsatzumverteilung erreicht (faktischer zVb Brück). Eine Bestandsgefährdung von Nahversorgungsbetrieben ist daraus nicht abzuleiten. Die verbraucher-nahe Versorgung wird weder in Golzow noch in den Umlandkommunen negativ beeinträchtigt. Die vorhandenen Nahversorgungsstandorte bzw. auch zentrale Versorgungsbereiche werden ihre Funktion beibehalten.
- /// Insgesamt werden weder die Funktion noch die Entwicklung benachbarter Zentraler Orte oder zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht geschädigt. Das Vorhaben führt grundsätzlich zu einer Stärkung der Grund- und Nahversorgung in Golzow und im Umland.

Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gem. LEP HR, Ziel 2.7 wird eingehalten.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

| | |
|--|--|
| Planvorhaben / Planstandort | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neupositionierung des NP-Marktes in Golzow (Mittelmark) am Standort Brandenburger Straße 82c als EDEKA Supermarkt ▪ Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 730 m² VK auf ca. 1.270 m² VK (inkl. Lebensmittelkonzessionäre im Vorkassenbereich) ▪ städtebaulich integrierte Lage, Wohngebiete im direkten und weiteren Standortumfeld, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für weite Teile des Kernortes von Golzow, Anschluss an das Gehwegenetz und an den ÖPNV vorhanden |
| Rechtsrahmen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO |
| Standortrahmenbedingungen Golzow | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Gemeinde Golzow mit rd. 1.345 Einwohnern, Amt Brück mit ca. 10.836 Einwohnern ▪ Einzelhandelsstrukturen: NP Bestandsmarkt als einziger und wesentlicher Versorger in der Gemeinde Golzow, Ortskern Golzow ohne über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung ▪ Aufgrund der wenig ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen in Golzow bestehen derzeit auch Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb. |
| Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet: Zone I: Golzow; Zone II: Gemeinde Planebruch und Ortsteile der Gemeinden Kloster Lehnin und Bad Belzig; Einwohner insgesamt: ca. 4.265 ▪ Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet insg.: ca. 8,7 Mio. € |
| Umsatzerwartung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.270 m² VK: ca. 4,0 Mio. €, davon ca. 3,4 Mio. € Food und ca. 0,6 Mio. € Nonfood |
| Umsatzumverteilungseffekte in % | <ul style="list-style-type: none"> ▪ innerhalb des EZG: nicht nachweisbar ▪ im Untersuchungsraum: ca. 1 % <ul style="list-style-type: none"> ▪ im NVZ Ziesauer Landstraße: nicht nachweisbar ▪ im NVZ Wilhelmsdorfer Straße: nicht nachweisbar ▪ im fkt zVb Lehnin: ca. 2 % ▪ im fkt. zVb Brück: ca. 2 – 3 % |
| Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen auf einem nicht nachweisbaren Niveau. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Golzow sind auszuschließen. Durch das Erweiterungsvorhaben wird vielmehr der NP / EDEKA-Markt in seinem Bestand gesichert und die Nah- und Grundversorgung in der Gemeinde Golzow langfristig gesichert. ▪ In den umliegenden Städten und Gemeinden Brandenburg an der Havel, Lehnin und Brück liegen die Umsatzumverteilungseffekte bei max. 2 – 3 %, woraus nur geringe wettbewerbliche Effekte abzuleiten sind. Der Anhaltswert von 10 % Umsatzumverteilung wird deutlich unterschritten. Das Vorhaben wird somit zu keiner Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebiets i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowohl im Einzugsgebiet als auch in anderen Gemeinden nicht beeinträchtigt. |

GMA-Zusammenstellung 2020

Verzeichnisse**Seite****Tabellenverzeichnis**

| | | |
|------------|---|----|
| Tabelle 1: | Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten | 9 |
| Tabelle 2: | Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum | 24 |
| Tabelle 3: | Umsatzprognose für den erweiterten EDEKA-Markt | 25 |
| Tabelle 4: | Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben von EDEKA | 28 |

Kartenverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Karte 1: | Lageplanwurf des Planvorhabens EDEKA in Golzow, Brandenburger Straße | 5 |
| Karte 2: | Lage von Golzow (Mittelmark) und zentralörtliche Struktur der Region | 11 |
| Karte 3: | Lage des Projektstandortes, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich | 14 |
| Karte 4: | Einzugsgebiet des erweiterten EDEKA-Marktes in Golzow und projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum | 17 |