



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

# **Die Stadt Treuenbrietzen als Standort für einen EDEKA-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens



## **Endbericht**

Im Auftrag der VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH  
Hamburg, **12.07.2023**



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

## **Die Stadt Treuenbrietzen als Standort für einen EDEKA- Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines An-  
siedlungsvorhabens

Projektnummer: 23DLP3431

Exemplarnummer: 02

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   | 7         |
| <b>3</b> | <b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>  | <b>10</b> |
| 3.1      | Lage im Raum und zentralörtliche Struktur  | 10        |
| 3.2      | Sozioökonomische Rahmendaten   | 12        |
| <b>4</b> | <b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>  | <b>14</b> |
| 4.1      | Methodische Vorbemerkungen   | 14        |
| 4.2      | Wettbewerb im Raum   | 14        |
| 4.3      | Herleitung des Einzugsgebiets  | 17        |
| 4.4      | Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial  | 19        |
| <b>5</b> | <b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>   | <b>21</b> |
| 5.1      | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet   | 21        |
| 5.2      | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets                               | 27        |
| 5.3      | Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum | 29        |
| 5.3.1    | Innenstadtzentrum Treuenbrietzen   | 29        |
| 5.3.2    | Altstadt Jüterbog  | 31        |
| 5.3.3    | Nahversorgungszentrum Schloßstraße Jüterbog  | 32        |
| 5.3.4    | Ortskern Beelitz   | 33        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 5.3.5    | Weitere strukturprägende Standortlagen  | 35        |
| <b>6</b> | <b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>   | <b>37</b> |
| 6.1      | Marktanteils- und Umsatzprognose  | 37        |
| 6.2      | Wirkungsprognose  | 41        |
| 6.2.1    | Vorbemerkungen  | 41        |
| 6.2.2    | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf                 | 43        |
| <b>7</b> | <b>Bewertung des Vorhabens</b>  | <b>47</b> |
| 7.1      | Zu den Bewertungskriterien  | 47        |
| 7.2      | Zur zentralörtlichen Zuordnung  | 50        |
| 7.3      | Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung | 54        |
| 7.4      | Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts                           | 65        |
| <b>8</b> | <b>Fazit</b>  | <b>68</b> |

# Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts   | 4  |
| Abbildung 2: Der Einmündungsbereich B 2/Schlalacher Straße unmittelbar am Vorhabenareal            | 5  |
| Abbildung 3: Blick auf das unbebaute Vorhabenareal von der Schlalacher Straße aus                  | 6  |
| Abbildung 4: Wohnstrukturen entlang der Schlalacher Straße unmittelbar nördlich des Vorhabenareals | 7  |
| Abbildung 5: Lage im Raum  | 10 |
| Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum   | 15 |
| Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens   | 18 |
| Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets      | 23 |
| Abbildung 9: Der Penny-Discounter (City-Center) im südwestlichen Stadtgebiet von Treuenbrietzen    | 24 |
| Abbildung 10: Der Netto-Markt an der Leipziger Straße in Treuenbrietzen                            | 24 |
| Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Berliner Chaussee unweit des Planstandorts       | 25 |
| Abbildung 12: Das markante Rathaus in der historischen Innenstadt von Treuenbrietzen               | 30 |
| Abbildung 13: Der Marktplatz in der Jüterboger Altstadt  | 31 |
| Abbildung 14: Der EDEKA-Verbrauchermarkt im NVZ Schloßstraße in Jüterbog                           | 33 |
| Abbildung 15: Der kleinteilige Ortskern von Beelitz  | 34 |
| Abbildung 16: Der moderne Rewe-Verbrauchermarkt an der Trebbiner Straße                            | 35 |
| Abbildung 17: Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe  | 36 |
| Abbildung 18: Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde  | 36 |

# Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens  | 9  |
| Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich  | 13 |
| Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens                                | 19 |
| Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit                         | 20 |
| Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets | 21 |
| Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets  | 27 |
| Tabelle 7: Marktanteile des EDEKA-Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets                 | 37 |
| Tabelle 8: Umsatzstruktur des EDEKA-Vorhabens  | 39 |
| Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens                        | 44 |
| Tabelle 10: Umsatzumverteilungswirkungen gegen umliegende Einzelhandelsstandorte         | 45 |

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der brandenburgischen Stadt Treuenbrietzen (Landkreis Potsdam-Mittelmark) besteht die Planung zur Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts (inkl. Laden) mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.100 qm. Im Zuge einer umfassenden Standortalternativenprüfung hat sich ein derzeit noch vollständig unbebautes, nördlich der Treuenbrietzenener Kernstadt und am Abzweig der Schlalacher Straße von der Berliner Chaussee (Bundesstraße 2) gelegenes Areal als hierfür geeigneter Projektstandort herauskristallisiert. Im Zuge der Vorhabenrealisierung sollen insgesamt ca. 140 Pkw-Stellplätze geschaffen werden.

Das Vorhaben soll über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan Nr. 2020-03 „EDEKA an der Schlalacher Straße“) realisiert werden, wobei für dessen Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und „Laden“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden soll. Der das Bauleitplanverfahren einleitende Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadt Treuenbrietzen bereits im Jahr 2020 gefasst. In diesem Zuge ist im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen, ob das Vorhaben zu negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen führen könnte. Zudem war zu berücksichtigen, dass die Stadt Treuenbrietzen gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 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.

Die Stadt Treuenbrietzen verfügt über kein politisch beschlossenes Einzelhandelskonzept. Das ursprünglich im Jahr 2019 beschlossene Einzelhandelskonzept wurde per Stadtratsbeschluss vollständig aufgehoben und entfaltet somit keinerlei Selbstbindungswirkung mehr. Wenngleich somit keine auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzepts definierten zentralen Versorgungsbereiche existieren, wurde für das Vorhabenareal durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ein zentraler Versorgungsbereich („Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“) festgelegt.

## 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 relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort Treuenbrietzen (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) und 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<sup>1</sup> gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus 2019 und dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (Entwurf aus dem Oktober 2021) bzw. insbesondere dem zugehörigen und bereits in Kraft getretenen 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 nahversorgungsrelevanten Angebots-situation 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 **2025**<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 gemäß LEP HR.

<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> Das Bauleitplanverfahren befindet sich mittlerweile in einem fortgeschrittenen Stadium, sodass unter zusätzlicher Berücksichtigung einer Bauzeit von typischerweise etwa neun Monaten eine Eröffnung des EDEKA-Markts im Jahr 2025 realistisch erscheint.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Bezogen auf den **Vorhabenstandort** ist voranzustellen, dass der Vorhabenträger beabsichtigt war, den geplanten und von der Stadt Treuenbrietzen gewünschten Vollsortimenter an einem innenstadtnahen Standort anzusiedeln. Die Prüfung mehrerer Standortalternativen (u.a. ehem. Gärtnerei in der Bismarckstraße westlich des Stadtkerns) hat jedoch ergeben, dass sich ein solcher Standort aufgrund standortseitiger oder eigentumsrechtlicher Restriktionen nicht identifizieren lässt und entsprechend auf einen weiter vom Stadtkern entfernt gelegenen Standort ausgewichen werden muss.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Der nun avisierte Projektstandort befindet sich im nördlichen Kernsiedlungsgebiet der Stadt Treuenbrietzen unmittelbar westlich der Einmündung der Schlalacher Straße in die Bundesstraße 2 (Berliner Chaussee). Das Vorhabenareal ist derzeit vollständig unbebaut und soll im Zuge der Vorhabenrealisierung erst entwickelt werden. Wenngleich die kleinräumige Erschließung des Vorhabenareals über die Schlalacher Straße erfolgen soll, wird der Standort in erster Linie über die Bundesstraße 2 angefahren werden.

Die örtliche sowie überörtliche **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenareals wird im Wesentlichen über die Bundesstraße 2 erfolgen, welche eine von zwei übergeordneten Erschließungsachsen des Treuenbrietzener Kernstadtgebiets darstellt und im Bereich des Vorhabenareals als Berliner Chaussee geführt wird. Die Bundesstraße 2 verläuft als Nord-Süd-Achse durch die Stadt Treuenbrietzen und verbindet diese sowohl mit ihrem nördlichen als auch ihrem südlichen Umland. Während sie nördlich des Vorhabenstandorts über Beelitz und Michendorf bis nach Potsdam führt, kreuzt sie sich zentral im Treuenbrietzener Kernstadtgebiet zunächst mit der B 102, bevor sie am südlichen Rand des Stadtgebiets die Grenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt überschreitet und Treuenbrietzen in ihrem weiteren Verlauf u.a. an die dort liegende Lutherstadt Wittenberg anbindet. Somit fungiert die B 2 auch als bedeutsame Pendlerachse, die relativ stark frequentiert wird.



Abbildung 2: Der Einmündungsbereich B 2/Schalacher Straße unmittelbar am Vorhabenareal

Unmittelbar am Vorhabenareal zweigt zudem die Schlalacher Straße (Landesstraße 851) von der B 102 ab. Diese führt in nordwestlicher Richtung in die benachbarte Gemeinde Mühlenfließ und erschließt dort deren größten Ortsteil Schlalach. Somit wird der Vorhabenstandort auch für einen beträchtlichen Teil der Verbraucher aus der

Gemeinde Mühlenfließ verkehrlich sehr gut zu erreichen sein. **Insgesamt kann dem Vorhabenstandort eine sehr gute örtliche sowie überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.**

Aus den aktuellen Planunterlagen geht hervor, dass die Stellplatzanlage des Markts über die Schlalacher Straße erschlossen werden soll. Vorbehaltlich der detaillierten Verkehrsplanung, ist diesbezüglich vorgesehen, den heutigen Straßenverlauf der Schlalacher Straße leicht zu verändern bzw. etwas in Richtung Westen zu verrücken. Damit kann u.a. gewährleistet werden, dass die Zufahrt zum Vorhabengrundstück auch bei erhöhter Verkehrsfrequenz reibungslos möglich ist und es zu keiner Bildung von Rückstaus auf der B 2 kommt, von welcher die Schlalacher Straße bzw. das Vorhabenareal aus beiden Fahrtrichtungen erschlossen werden kann.

Wenngleich der Vorhabenstandort über keine unmittelbare Anbindung an den **ÖPNV** verfügt, befindet sich rd. 300 Meter südlich der Bushaltepunkt „Berliner Dreieck“, der damit noch in fußläufiger Entfernung zum Planstandort gelegen ist. Hier verkehren v.a. die Buslinien 545 (Treuenbrietzen – Schlalach – Borkheide) und 546 (Treuenbrietzen – Beelitz), welche das Stadtgebiet von Treuenbrietzen erschließen und die Stadt an ihr näheres Umland anbinden.



**Abbildung 3: Blick auf das unbebaute Vorhabenareal von der Schlalacher Straße aus**

Das **Standortumfeld** wird derzeit v.a. von randstädtischen Strukturen geprägt, wobei Grün- und Freiflächen deutlich dominieren. Unmittelbar nördlich des Vorhabenareals erstrecken sich zudem vereinzelte Wohnnutzungen entlang der Schlalacher Straße. Etwa 500 Meter nordöstlich befindet sich zudem das Ein- und Mehrfamilienhaus-

gebiet „Berliner Siedlung“. Mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter ist der nächste strukturprägende Einzelhandelsbetrieb rd. 200 Meter südlich des Vorhabenstandorts verortet, wobei sich südlich/südwestlich dieses Markts weitere Wohnsiedlungsbereiche anschließen. Insofern ist der Vorhabenstandort durchaus auch fußläufig und mit dem Rad gut erreichbar, was auch dadurch gestützt wird, dass er über eine parallel zur Berliner Chaussee verlaufende und asphaltierte Radwegeverbindung sowohl an das Treuenbrietzener Kernstadtgebiet als auch an die „Berliner Siedlung“ angeschlossen ist. **Neben einer gesamtstädtischen Grundversorgungsfunktion wird dem geplanten EDEKA-Verbrauchermarkt somit auch eine Nahversorgungsfunktion für den nordöstlichen Stadt-/Nahbereich zukommen.**



Abbildung 4: Wohnstrukturen entlang der Schlalacher Straße unmittelbar nördlich des Vorhabenareals

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante **Neuansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts (inkl. Laden) mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.100 qm<sup>4</sup>** auf dem beschriebenen und derzeit noch unbebauten Areal an der Schlalacher Straße in der Stadt Treuenbrietzen. Der Neubau wird dem modernsten Filialkonzept der Firma EDEKA entsprechen und damit auch energetische Aspekte (u.a. Photovoltaikanlagen auf dem Dach) aufgreifen.

<sup>4</sup> Während für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von maximal 2.050 qm angenommen wurde, wurde für den ergänzenden Laden/Bäcker eine Verkaufsfläche von maximal 50 qm unterstellt. Im Rahmen der weiteren Untersuchung werden die beiden Betriebe zwar als Funktionseinheit aufgefasst, bei der städtebaulichen Bewertung der ermittelten Auswirkungen des Vorhabens wird aber gleichwohl berücksichtigt, dass faktisch zwei verschiedene Betriebstypen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Vorhabenstandort angesiedelt werden sollen.

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 Treuenbrietzen 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:

- 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.

<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.

<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.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Grund-/Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>7</sup> wird sich erfahrungsgemäß auf eine Größenordnung zwischen 5 und 10 % belaufen.

#### 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**

Für den Vorhabenstandort besteht aktuell kein Bebauungsplan. Das Vorhaben soll jedoch im **Wege** der Bauleitplanung und somit über die **Neuaufstellung eines neuen Bebauungsplans (mit Sondergebietsausweisung)** umgesetzt werden. **Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadt Treuenbrietzen im Jahr 2020 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 politisch beschlossenes Einzelhandelskonzept liegt für die Stadt Treuenbrietzen nicht (mehr) vor.**

In der brandenburgischen Stadt Treuenbrietzen ist die Neuansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts **(inkl. Laden)** mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.100 qm geplant. Das Vorhabenareal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Ecke Berliner Chaussee (B 2)/Schlalacher Straße im nördlichen Kernstadtgebiet und ist derzeit noch unbebaut. 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 Treuenbrietzen** befindet sich am südwestlichen Rand des Bundeslands Brandenburg und grenzt damit unmittelbar nördlich an das Nachbarbundesland Sachsen-Anhalt. Die in der historisch gewachsenen Kulturlandschaft Fläming gelegene Stadt ist Teil des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Treuenbrietzen gliedert sich in die Kernstadt sowie insgesamt 11 weitere Ortsteile, welche dispers um die Kernstadt verteilt, vorwiegend dörflich geprägt und dünn besiedelt sind. Seit der Gebietsreform in Brandenburg im Jahr 2003 zählt die Stadt zu den flächenmäßig 100 größten Gemeinden in Deutschland. Angesichts der relativ niedrigen Einwohnerzahl verfügt die Stadt deshalb über eine sehr geringe Bevölkerungsdichte.

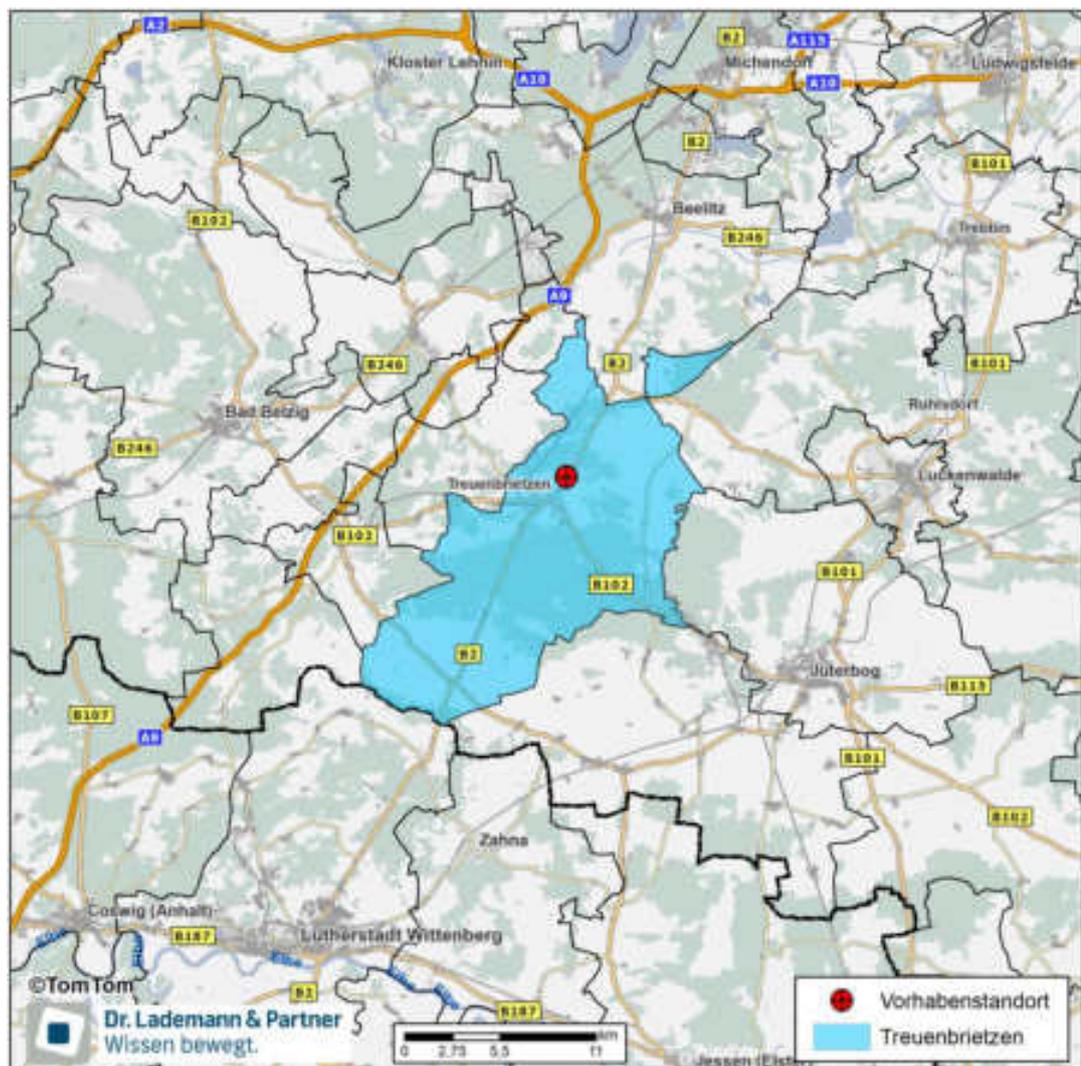


Abbildung 5: Lage im Raum

Die inner- sowie überörtliche **verkehrliche Anbindung** der Stadt Treuenbrietzen erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraßen 2 und 102, welche sich zentral innerhalb des Kernstadtgebiets von Treuenbrietzen kreuzen und die Stadt in allen Himmelsrichtungen an ihr Umland anschließen. Zudem sind die peripher gelegenen Ortsteile über diese Bundesstraßen sehr gut an die Kernstadt angebunden. Beide Bundesstraßen sind außerdem von hervorgehobener Bedeutung für den Pendlerverkehr und zählen zu den wichtigsten Verkehrsachsen im Landkreis Potsdam-Mittelmark und im Südwesten von Brandenburg. **Folglich verfügt die Stadt Treuenbrietzen insgesamt über eine sehr leistungsfähige Verkehrsanbindung.**

Die B 2, die u.a. als Berliner Chaussee durch Treuenbrietzen geführt wird und an welcher sich auch der Vorhabenstandort befindet, verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet und durchquert dabei u.a. das Innenstadtzentrum. In nördlicher Richtung führt sie über Beelitz und Michendorf, wo sie eine Anbindung an den Berliner Ring (BAB 10) herstellt, bis in die Landeshauptstadt Potsdam. Südlich von Treuenbrietzen führt die B 2 zunächst durch den Fläminger Höhenzug, überquert in der Folge die Grenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt und führt über Lutherstadt Wittenberg und Bad Dübener Heide bis ins sächsische Leipzig. Die B 102 verläuft hingegen als Ost-West-Achse durch Treuenbrietzen und Brandenburg und stellt u.a. westlich von Treuenbrietzen eine Anbindung an die BAB 9 her. Über die B 102 ist Treuenbrietzen u.a. mit den Mittelzentren Bad Belzig und Jüterbog verbunden.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** bzw. das Schienennetz der Deutschen Bahn ist über den Bahnhof Treuenbrietzen gewährleistet. Hier verkehrt die Regionalbahn 33 in einem stündlichen Takt zwischen dem S-Bahnhof Berlin-Wannsee und Jüterbog. Der örtliche ÖPNV wird von mehreren Buslinien getragen, wobei die Buslinie 582 (Bad Belzig-Treuenbrietzen) die bedeutendste Busverbindung darstellt.

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 Treuenbrietzen **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 wichtiger Siedlungskern in einem sehr ländlich geprägten Raum ist Treuenbrietzen eine besondere Rolle hinsichtlich der Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet 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 weist innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark u.a. den **Kernort Treuenbrietzen als Grundfunktionalen Schwerpunkt im Stadtgebiet von Treuenbrietzen aus.**

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Mittelzentren Jüterbog (rd. 20 km südöstlich), Beelitz<sup>8</sup> (rd. 20 km nördlich), Bad Belzig (rd. 25 km westlich) und Luckenwalde (rd. 25 km östlich). Das nächstgelegene Oberzentrum Potsdam befindet sich rd. 60 km nördlich von Treuenbrietzen.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsplattform** der Stadt Treuenbrietzen verblieb zwischen 2018 und 2022 auf einem weitgehend stabilen Niveau. Damit ist ein deutliches Abweichen der örtlichen Einwohnerentwicklung vom positiven Entwicklungstrend des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie des Bundeslands Brandenburg insgesamt nicht zu erkennen. In den umliegenden Städten ist die Situation hingegen differenziert zu bewerten: Während v.a. die Bevölkerung der Stadt Beelitz (rd. + 1,4 % p.a.) relativ dynamisch gewachsen ist, mussten die weiteren der herangezogenen Vergleichskommunen (z.B. Bad Belzig) leichte Einwohnerverluste hinnehmen.

Insgesamt lebten in der Stadt Treuenbrietzen Anfang 2022

**rd. 7.490 Einwohner.**

---

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

## Einwohnerentwicklung in der Stadt Treuenbrietzen im Vergleich

| Kommune, Landkreis, Land     | 2018             | 2022             | abs.          | +/- 18/22  |  | Veränderung<br>p.a. in % |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------|--|--------------------------|
|                              |                  |                  |               | in %       |  |                          |
| <b>Treuenbrietzen</b>        | <b>7.475</b>     | <b>7.485</b>     | <b>10</b>     | <b>0,1</b> |  | <b>0,0</b>               |
| Beelitz                      | 12.175           | 12.880           | 705           | 5,8        |  | 1,4                      |
| Bad Belzig                   | 11.126           | 11.053           | -73           | -0,7       |  | -0,2                     |
| Jüterbog                     | 12.393           | 12.382           | -11           | -0,1       |  | 0,0                      |
| Luckenwalde                  | 20.674           | 20.535           | -139          | -0,7       |  | -0,2                     |
| <b>LK Potsdam-Mittelmark</b> | <b>213.214</b>   | <b>219.521</b>   | <b>6.307</b>  | <b>3,0</b> |  | <b>0,7</b>               |
| <b>Brandenburg</b>           | <b>2.504.040</b> | <b>2.537.868</b> | <b>33.828</b> | <b>1,4</b> |  | <b>0,3</b>               |

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

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Treuenbrietzen kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>9</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, **dass die Einwohnerzahl auch in den nächsten Jahren weitgehend stabil bleiben wird.** Im Jahr **2025** (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in der Stadt Treuenbrietzen daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 7.490 Einwohnern.**

Die Stadt Treuenbrietzen verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>10</sup>** von **91,2**. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Potsdam-Mittelmark (**102,6**) deutlich sowie zum Landesdurchschnitt (**94,6**) leicht unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind insbesondere angesichts der erwartbaren stabilen Bevölkerungsentwicklung insgesamt eher neutral zu bewerten und beeinflussen die Ergebnisse der Wirkungsprognose entsprechend nur geringfügig. Da Treuenbrietzen gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt ist, bestehen dort u.a. für den großflächigen Einzelhandel erweiterte Entwicklungsmöglichkeiten.

<sup>9</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>10</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Leistungsfähige Verbrauchermärkte mit 2.000 qm Verkaufsfläche und mehr sprechen üblicherweise Einzugsgebiete mit etwa 10.000 bis 20.000 Einwohnern an, welche in dünn besiedelten und ländlich geprägten Räumen durchaus Ausdehnungen von bis zu 15 Fahrminuten erreichen können.

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in der Stadt Treuenbrietzen 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 Stadtgebiet von Treuenbrietzen derzeit mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm Verkaufsfläche), die sich allesamt auf das Kernstadtgebiet von Treuenbrietzen konzentrieren. Hierzu zählen neben einem Penny-Discounter im südwestlichen Stadtgebiet auch **zwei Filialen des ebenfalls discountorientierten Formats Netto**, wovon eine unmittelbar westlich der Treuenbrietzener Innenstadt und die andere in räumlicher Nähe

zum Vorhabenstandort gelegen ist.<sup>11</sup> Ein mit dem Vorhaben vergleichbarer Vollversorger ist in Treuenbrietzen derzeit nicht ansässig. Von den bestehenden Lebensmittel-discountern geht aufgrund relativ geringer Sortiments- und Zielgruppenüberschneidungen zudem nur eine eingeschränkte einzugsgebietslimitierende Wirkung aus. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass der geplante EDEKA-Markt die Verbraucher aus dem gesamten Stadtgebiet von Treuenbrietzen wird ansprechen können.

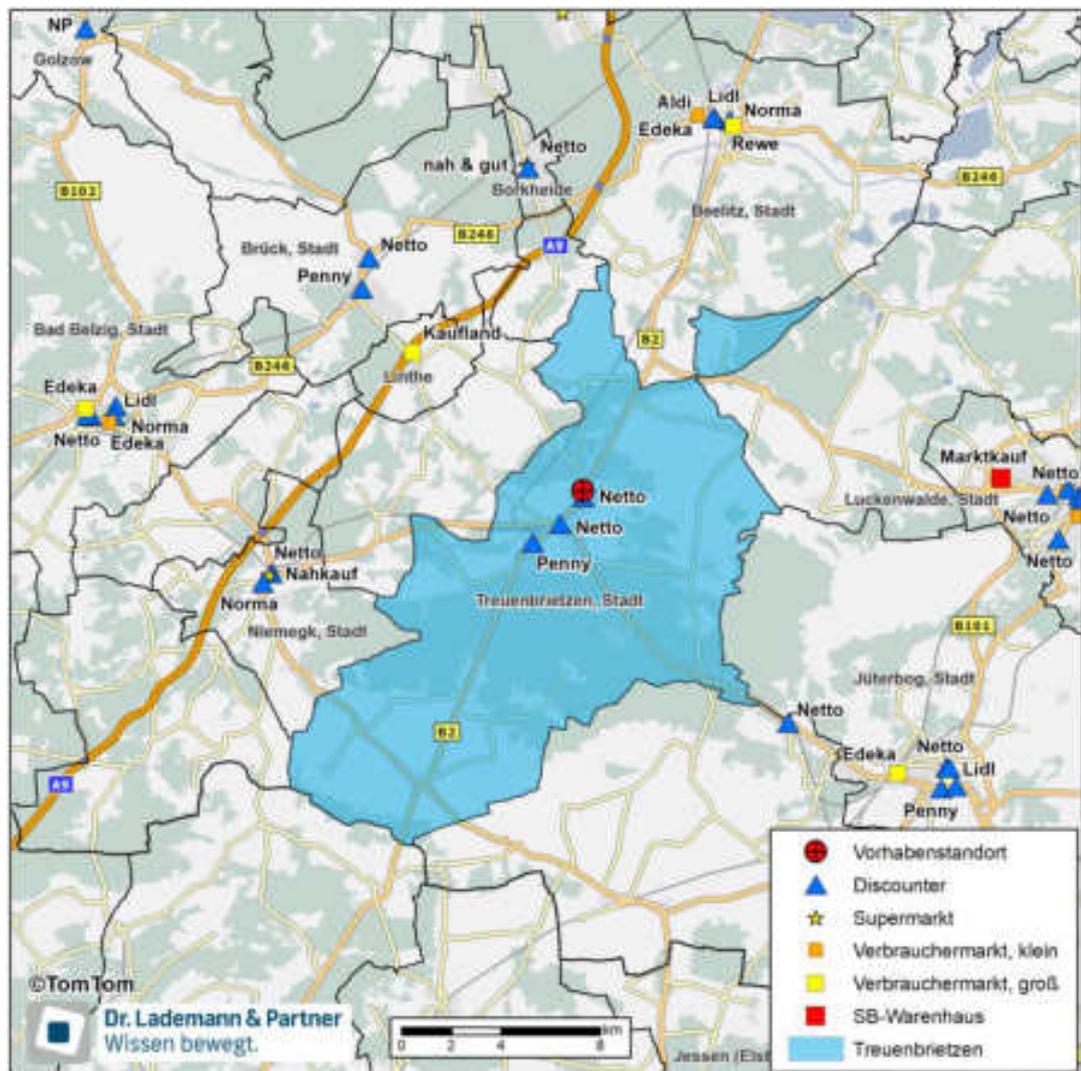


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Im unmittelbaren Treuenbrietzener Umland sind allerdings mehrere mit dem Vorhaben vergleichbare, vollsortimentierte Anbieter ansässig, von denen zum großen Teil wesentliche einzugsgebietslimitierende Effekte ausgehen. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

<sup>11</sup> In der jüngeren Vergangenheit bestanden seitens der Firma Lidl Bestrebungen, auf einem von einem Autohaus belegten Areal an der Bahnhofstraße einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.400 qm zu errichten. Dieses Vorhaben wurde von der Stadt Treuenbrietzen letztlich aber nicht positiv begleitet und wird zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht weiterverfolgt. Aus versorgungsstruktureller Sicht erscheint dies aufgrund der bereits discountlastigen Angebotsstruktur in Treuenbrietzen nachvollziehbar.

- Der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe, welcher zu den größten Lebensmittelanbietern im Untersuchungsraum zählt 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 insgesamt nur bedingt begrenzen.
- Die Verbrauchermärkte Rewe und EDEKA in der nördlich von Treuenbrietzen gelegenen Stadt Beelitz. Der Rewe-Verbrauchermarkt an der Trebbiner Straße wurde erst Ende 2022 neu eröffnet (Verlagerung des ehem. Rewe-Markts an der Virchowstraße) verfügt über eine Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm und weist somit in etwa die gleiche Dimensionierung auf wie sie der in Treuenbrietzen 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.
- Das Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde<sup>12</sup>, welches den größten Lebensmittelanbieter im gesamten Untersuchungsraum darstellt und damit verbunden eine große Sogkraft auf die Verbraucher im Raum entfalten kann. Zudem profitiert Marktkauf von Agglomerationseffekten mit weiteren, ebenfalls weiträumig ausstrahlenden Einzelhandelsbetrieben (toom-Baumarkt, SB-Möbel Boss). Das Marktkauf SB-Warenhaus wird die Ausdehnung des Einzugsgebiets in Richtung Osten wesentlich begrenzen.
- Der EDEKA-Verbrauchermarkt im Mittelzentrum Jüterbog, welcher über die B 102 sehr gut an das Stadtgebiet von Treuenbrietzen angebunden ist. Im Zuge einer fünfjährigen Umbauphase hat der Markt seine Verkaufsfläche im Frühjahr 2020 auf etwa 2.500 qm erweitert und zählt nunmehr zu den größten und modernsten EDEKA-Märkten in ganz Brandenburg. Damit verbunden hat der EDEKA-Markt seine Sogkraft nochmals erheblich steigern können, weshalb auch dessen einzugsgebietslimitierender Effekt weiter zugenommen hat. Zudem ist davon

<sup>12</sup> Zwischen April 2022 und Oktober 2022 wurde das Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde, welches über eine Verkaufsfläche von etwa 5.500 qm verfügt und dessen Sortiment etwa 55.000 Artikel umfasst, bei laufendem Betrieb umfassend umgebaut und modernisiert. Neben einer vollständigen Neuordnung des Verkaufsraums wurden u.a. die Obst-, Gemüse- und Bio-Abteilungen erweitert, die Frischetheken modernisiert und ein neuer Bake-Off- sowie Gastronomiebereich eingerichtet. Damit verbunden kann das Marktkauf SB-Warenhaus seine Qualitäten als Vollsortimenter mit hoher Service- und Frischekompetenz mittlerweile noch stärker „ausspielen“, womit sich v.a. dessen Anziehungskraft auf solche Kundengruppen erhöht hat, die ohnehin bevorzugt bei derartigen Anbietern einkaufen.

auszugehen, dass der EDEKA-Markt in Jüterbog derzeit auch für Verbraucher aus Treuenbrietzen eine attraktive Einkaufsalternative darstellt.

Darüber hinaus besteht in der nahegelegenen Stadt Brück<sup>13</sup> die Planung zur Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, von welchem ebenfalls ein wesentlicher Einzugsgebietslimitierender Effekt in Richtung Nordwesten ausgehen wird. Es kann insofern auch nicht davon ausgegangen werden, dass der geplante EDEKA-Markt in Treuenbrietzen dazu in der Lage sein wird in signifikantem Maße Verbraucher aus dem Amt Brück bzw. aus Bereichen westlich der BAB 9 anzusprechen.

Insgesamt ist die **vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum somit differenziert zu bewerten**. Während im gesamten Stadtgebiet 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 Stadtgebiets intensive Wettbewerbseffekte, die die Ausdehnung des Einzugsgebiets hier in erheblichem Maße begrenzen werden.

### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet von Treuenbrietzen, welches v.a. über die Bundesstraße 2 sehr gut an den Vorhabenstandort angebunden ist. Weiterhin umfasst das Einzugsgebiet die westlich an Treuenbrietzen angrenzende, dünn besiedelte Gemeinde Mühlenfließ. Die Verbraucher aus Mühlenfließ sind sowohl über die B 102 als auch über die Landesstraßen 85 und 851 (Schlalacher Straße) an das Stadtgebiet von Treuenbrietzen angeschlossen und können auch den Vorhabenstandort gut erreichen. Zusätzlich ist auch der Beelitzer Ortsteil Buchholz dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuzuordnen, da dieser räumlich deutlich von der Beelitzer Kernstadt abgesetzt und über die B 102 unmittelbar mit dem Vorhabenstandort verbunden ist.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Der Nahbereich (**= Zone 1**) umfasst das Kernsiedlungsgebiet von Treuenbrietzen, in dessen nördlichem Bereich der Vorhabenstandort gelegen ist. Für die hier lebenden

---

<sup>13</sup> Im nördlichen Kernstadtgebiet der Stadt Brück ist die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm geplant. Das prospektive Einzugsgebiet dieses Markts wird sich über das gesamte Siedlungsgebiet des Amts Brück erstrecken und die räumliche Ausstrahlung des EDEKA-Vorhabens in Treuenbrietzen in (nord-)westlicher Richtung begrenzen, weshalb u.a. auch nicht damit zu rechnen ist, dass sich Verbraucher aus Linthe, die zum großen Teil sehr gut an die Stadt Brück angebunden sind, auf den geplanten EDEKA-Markt in Treuenbrietzen orientieren werden.



rd. **8.890 Einwohner** im Einzugsgebiet des Vorhabens zu erwarten sind.

#### Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Treuenbrietzen

| Bereich              | 2022         | 2025         |
|----------------------|--------------|--------------|
| Zone 1               | 4.614        | 4.620        |
| Zone 2               | 4.266        | 4.270        |
| <b>Einzugsgebiet</b> | <b>8.880</b> | <b>8.890</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 2) hinzuweisen, welche durch weite Teile des Landes Brandenburg führt und Treuenbrietzen u.a. mit der Landeshauptstadt Potsdam sowie der Lutherstadt Wittenberg (Sachsen-Anhalt) verbindet. Die B 2 ist relativ stark frequentiert und fungiert als wichtige Pendlerachse<sup>14</sup>. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – ergibt sich für das Planvorhaben somit ein zusätzliches Umsatzpotenzial durch Kunden, die Treuenbrietzen zwar nicht ursächlich zur Deckung ihres täglichen Bedarfs aufsuchen, Versorgungseinkäufe jedoch gelegentlich mit anderen Aktivitäten (z.B. dem täglichen Arbeitsweg) koppeln.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>15</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>16</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell **rd. 57,6 Mio. €**. Davon entfallen knapp **30,8 Mio. €** auf den periodischen Bedarf.

<sup>14</sup> Wenngleich die Stadt Treuenbrietzen im Jahr 2022 über einen negativen Pendlersaldo verfügte, pendelten berufsbedingt mehr als 1.250 Personen regelmäßig in das Stadtgebiet ein (Vgl. Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort. Stichtag: 30.06.2022.). Da das Einzugsgebiet im Wesentlichen das Stadtgebiet von Treuenbrietzen und darüberhinausgehend nur noch die kleine Gemeinde Mühlenfließ sowie den OT Buchholz der Stadt Beelitz umfasst, ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil der regelmäßig nach Treuenbrietzen einpendelnden Personen aus Bereichen von außerhalb des Einzugsgebiets stammt. Die mit Berufspendlern erzielten Umsätze sind somit zu einem größeren Teil als diffuse Streuumsätze einzuordnen.

<sup>15</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022.

<sup>16</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesatz MB-Research 2022: Periodischer Bedarf = 3.782 €.

In den vergangenen Jahren war ein deutlicher Anstieg der Pro-Kopf-Ausgaben für periodische Bedarfsgüter im Allgemeinen sowie Nahrungs- und Genussmittel im Besonderen zu verzeichnen. Dieser war zum einen auf veränderte Konsummuster (u.a. stetig steigendes Gesundheits- und Umweltbewusstsein seitens der Verbraucher, stärkere Nachfrage nach regionalen Gütern) zurückzuführen und zuletzt v.a. inflationsgetrieben (erhebliche Preissteigerungen im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel).

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der auf einem weitgehend stabilen Niveau verharrenden Bevölkerungszahl von keiner wesentlichen Änderung des Nachfragepotenzials auszugehen, womit sich dieses im Jahr 2025 auf

**rd. 57,7 Mio. € belaufen wird.**

Davon entfallen knapp 30,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

| Daten                 | Zone 1      | Zone 2      | Gesamt      |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| Periodischer Bedarf   | 15,9        | 14,9        | 30,9        |
| Aperiodischer Bedarf* | 13,8        | 13,0        | 26,8        |
| <b>Gesamt</b>         | <b>29,8</b> | <b>27,9</b> | <b>57,7</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 Stadtgebiets (kein Lebensmittelvollsortimenter) begünstigt wird, wirkt sich die erheblich zunehmende Wettbewerbsintensität im Treuenbrietzener Umland limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets aus. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet des geplanten EDEKA-Markts nur geringfügig über das Stadtgebiet von Treuenbrietzen hinausreichen wird.

Damit beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens im Jahr 2025 insgesamt etwa 8.900 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit voraussichtlich auf einem weitgehend stabilen Niveau verbleiben und sich zu diesem Zeitpunkt auf rd. 57,7 Mio. € belaufen, wovon mit rd. 30,9 Mio. € der Schwerpunkt 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>17</sup> im in Kapitel 4.3 dargestellten prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Nachfolgende Tabelle stellt die aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet des Vorhabens dar.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

| Periodischer Bedarf              | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|----------------------------------|----------------------|------------------|
| Innenstadtzentrum Treuenbrietzen | 355                  | 2,4              |
| Nahversorgungsstandort Südwest   | 1.430                | 6,2              |
| Nahversorgungsstandort Mitte     | 890                  | 4,4              |
| Nahversorgungsstandort Nordost   | 710                  | 3,7              |
| <b>Zone 1</b>                    | <b>3.385</b>         | <b>16,8</b>      |
| <b>Zone 2</b>                    | <b>0</b>             | <b>0,0</b>       |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b>      | <b>3.385</b>         | <b>16,8</b>      |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

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

<sup>17</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 Bürobedarf.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche von**

**rd. 3.390 qm** vorgehalten.

Während sich innerhalb der Zone 2 überhaupt kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand vorfinden lässt, verteilt sich das Angebot innerhalb der Zone 1 (Treuenbrietzen Kernstadtgebiet) auf verschiedene und entlang einer der Hauptverkehrsachsen (B 2) konzentrierte Standortlagen. An den in der Tabelle 5 aufgeführten Nahversorgungsstandorten Südwest (Penny-Discounter), Mitte (Netto-Discounter) und Nordost (Netto-Discounter) befindet sich jeweils ein strukturprägender Nahversorger, wohingegen sich das Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen (rd. 360 qm) durch sehr kleinteilige Angebotsstrukturen kennzeichnen lässt.

Die nahversorgungsrelevante **Verkausflächendichte** im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt rd. **380 qm/1.000 Einwohner** und liegt damit sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner<sup>18</sup>). Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation hin. Wenngleich die Verkaufsflächendichte nur bezogen auf die Stadt Treuenbrietzen etwas höher ausfällt (rd. 450 qm je 1.000 Einwohner), bewegt sie sich noch immer auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Zielstellung, die Grundversorgung in allen Gemeinden der Planungsregion Berlin-Brandenburg sicherzustellen, lassen sich hierüber noch **erhebliche Entwicklungspotenziale für den grund-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandel** ableiten, zumal Treuenbrietzen faktisch auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Mühlenfließ übernimmt bzw. übernehmen muss, da die Tragfähigkeitspotenziale zur Etablierung eigener Grundversorgungsstrukturen dort nicht ausreichen. Die Entwicklungspotenziale sollten bedarfsgerecht und bevorzugt zur Qualifizierung der örtlichen Grundversorgungsstruktur eingesetzt werden.

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe bzw. der Verteilung der strukturprägenden Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel (Abb. 8) wird eine erhebliche Schiefelage zu Gunsten discountorientierter Angebote erkennbar. Es fehlt derzeit vollständig an einem vollsortimentierten Anbieter mit hoher Service- und Frischekompetenz, womit sich innerhalb der Stadt Treuenbrietzen bzw. innerhalb des Einzugsgebiets **ein gravierendes qualitatives Versorgungsdefizit** identifizieren lässt.

Hinzu kommt, dass die Verkaufsflächen der bestehenden Lebensmitteldiscounter zum Teil suboptimal dimensioniert sind und die Anbieter daher nur noch über einen bedingt zeitgemäßen Marktauftritt verfügen. Wenngleich sich der Netto-Markt in der Leipziger Straße 8 in jüngerer Vergangenheit neu aufgestellt und seine Verkaufsfläche damit verbunden erweitert hat, verfügt derzeit keiner der in Treuenbrietzen ansässigen

<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).

Lebensmitteldiscounter über eine Verkaufsfläche von wenigstens 1.000 qm, welche eine für Discountmärkte zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung darstellen würde. Der Netto-Markt im **nordöstlichen** Kernstadtgebiet agiert dabei sogar auf einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm. **Damit fehlt es der Stadt Treuenbrietzen aktuell auch an einem großzügig dimensionierten, modernen Grund-/Nahversorger.**

**Die Ansiedlung eines modernen und zeitgemäß dimensionierten Vollsortimenters würde somit nicht nur zu einer qualitativen Aufwertung der Grundversorgungsstruktur im Einzugsgebiet bzw. im Stadtgebiet von Treuenbrietzen beitragen, sondern das Grundversorgungsangebot auch unter quantitativen Gesichtspunkten wesentlich stärken.**

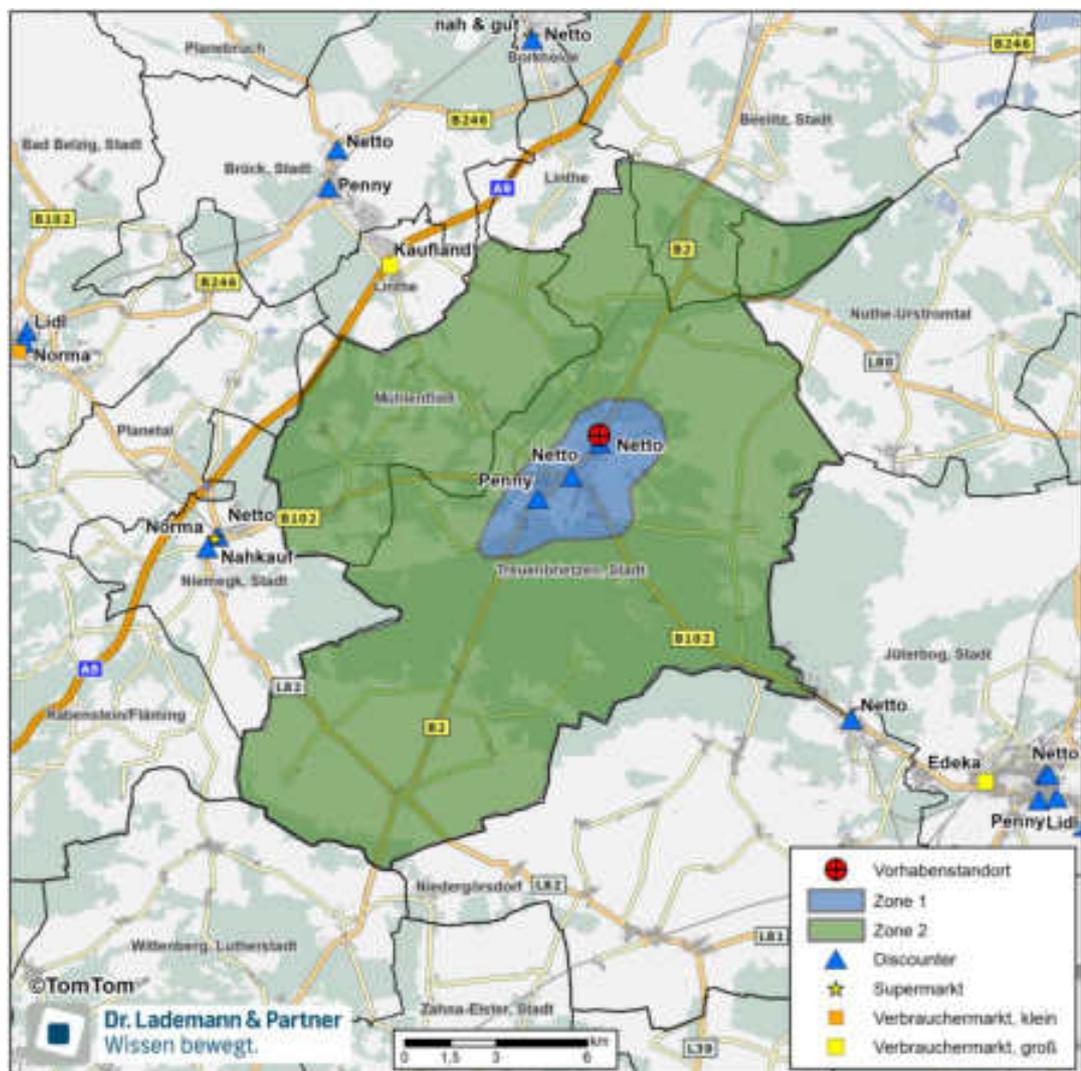


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die vorstehende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemarkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des

Vorhabens. Dabei zeigt sich bezogen auf das Kernstadtgebiet von Treuenbrietzen eine relativ gleichmäßige Verteilung der strukturprägenden Anbieter, womit große Teile der in der Kernstadt von Treuenbrietzen lebenden Bevölkerung den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt auch fußläufig erreichen können. Bei der Bewertung der (räumlichen) Versorgungssituation ist v.a. im ländlichen Raum jedoch zu berücksichtigen, dass der Pkw bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch weiterhin (zwangsläufig) eine übergeordnete Rolle spielt.



Abbildung 9: Der Penny-Discounter (City-Center) im südwestlichen Stadtgebiet von Treuenbrietzen



Abbildung 10: Der Netto-Markt an der Leipziger Straße in Treuenbrietzen



Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Berliner Chaussee unweit des Planstandorts

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt **rd. 16,8 Mio. €**.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt **rd. 5.000 €** je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen **von der moderaten Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet getrieben sowie zusätzlich dadurch begünstigt, dass die Verkaufsflächen der in Treuenbrietzen ansässigen Lebensmittelmärkte verhältnismäßig klein (und nur noch bedingt zeitgemäß) dimensioniert sind**. Die unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse innerhalb des Einzugsgebiets wirken sich hingegen grundsätzlich dämpfend auf die erzielbaren Flächenleistungen aus.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von **rd. 55 %** für das Einzugsgebiet, die auf **bestehende** erhebliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Hieraus kann geschlossen werden, dass ein beträchtlicher Teil der Einwohner im Einzugsgebiet des Vorhabens die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets deckt. **Nur bezogen auf das Stadtgebiet von Treuenbrietzen fällt die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität zwar etwas höher aus, jedoch lässt sich auch in diesem Fall ein Wert von deutlich weniger als 100 % ermitteln**. Die bestehenden Zuflüsse aus dem Treuenbrietzener Umland (v.a. aus der Gemeinde Mühlenfließ) können die Nachfrageabflüsse also bei Weitem nicht kompensieren.

Die beschriebenen Nachfrageabflüsse lassen sich v.a. darauf zurückzuführen, dass sich das örtliche Grund-/Nahversorgungsangebot sehr discountlastig darstellt und es vollständig an einem höherwertigen Lebensmittelmarkt (Lebensmittelvollsortimenter) bzw. allgemein an Angebotsformaten mit einer breiten Angebotspalette und einer entsprechend großzügigen Verkaufsflächendimensionierung fehlt. Somit müssen v.a.

solche Verbraucher, die ihre Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs bevorzugt bei eben solchen Angebotsformaten bedienen (oder regelmäßig auf das Angebot verschiedener Betriebsformen zurückgreifen) zwangsläufig auf Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets ausweichen.<sup>19</sup>

In diesem Zusammenhang ist vor allem den unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen, gut erreichbaren und attraktiven Vollversorgern eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtgebiet von Treuenbrietzen zuzuschreiben. Diese Standortlagen können von den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren. Hierzu zählen insbesondere der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe, der über die L 85 sehr gut an das Stadtgebiet von Treuenbrietzen angebunden ist, sowie der unmittelbar an der B 102, welche als Verbindungsachse zwischen Treuenbrietzen und Jüterbog fungiert, gelegene EDEKA-Markt in Jüterbog. Darüber hinaus ist auch den Lebensmittelmärkten in Beelitz sowie dem weiträumig ausstrahlenden Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde eine gewisse Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet zuzuschreiben.

Letztlich muss gleichwohl berücksichtigt werden, dass die für die Zone 1 ermittelte Zentralitätskennziffer von leicht über 100 % darauf schließen lässt, dass die Verbraucher aus der Zone 2, wo es vollständig an einem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebot fehlt, derzeit auch regelmäßig an Versorgungsstandorten in der Zone 1 einkaufen. Dies gilt v.a. für Verbraucher, die in erster Linie preisbewusst einkaufen und daher eher auf discountorientierte Angebotsformate ausgerichtet sind.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt etwa 3.400 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 16,8 Mio. € Umsatz generiert. Während die unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auf bestehende Entwicklungspotenziale hindeutet, welche unter Berücksichtigung der einseitigen (discountlastigen) Betriebstypenstruktur zur Qualifizierung des örtlichen Angebots eingesetzt werden sollten, lässt die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 55 % darauf schließen, dass derzeit erhebliche Kaufkraftabflüsse an Einkaufsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets bestehen. Diese könnten durch die Vorhabenrealisierung und die damit verbundene qualitative Aufwertung des örtlichen Angebots deutlich reduziert werden.

<sup>19</sup> Dabei ist generell zu berücksichtigen, dass die Verbraucher im Hinblick auf den großvolumigen Versorgungseinkauf, der i. d. R. wöchentlich stattfindet und zumeist mit dem Auto abtransportiert werden muss, weniger distanzsensibel reagieren (als z.B. bei Ergänzungskäufen) und somit verstärkt auf Formate zurückgreifen, die mit einem breit gefächerten Angebot aufwarten können und somit den Einkauf aller benötigten/gewünschten Bedarfsgüter „in einem Rutsch“ ermöglichen. Da ein solches Format in Treuenbrietzen nicht vorgefunden werden kann, werden v.a. solche Formate im Umland interessant, die mit einem umfangreichen Warensortiment und einer hohen Service- und Frischekompetenz aufwarten können.

## 5.2 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben in Treuenbrietzen in der Lage sein wird, einen erheblichen 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 umfangreiche Erhebungen vorgenommen. Da 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. 10.700 qm**, auf der im Jahr **2025** voraussichtlich ein Brutto-Umsatz von **rd. 49,1 Mio. €** erzielt werden wird.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

| Periodischer Bedarf       | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|---------------------------|----------------------|------------------|
| NVZ Schloßstraße Jüterbog | 2.370                | 11,1             |
| Ortskern Beelitz          | 1.850                | 8,1              |
| Marktkauf Luckenwalde     | 3.810                | 16,0             |
| Kaufland Linthe           | 2.710                | 13,8             |
| <b>Gesamt</b>             | <b>10.740</b>        | <b>49,1</b>      |

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

Für die einzelnen untersuchten, in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Standortlagen lässt sich Folgendes festhalten:

- Im Mittelzentrum **Jüterbog** befindet sich direkt an der B 102 ein EDEKA-Verbrauchermarkt (NVZ Schloßstraße Jüterbog). Angesichts seiner Lage im westlichen Stadtgebiet sowie an der Verbindungsachse zwischen Treuenbrietzen und Jüterbog ist er v.a. für die Verbraucher aus dem südöstlichen Teil des Treuenbrietzener Kernstadtgebiets sowie aus den im östlichen Stadtgebiet gelegenen Ortsteilen Frohnsdorf und Bardenitz verkehrlich sehr gut zu erreichen. Im Zuge der im Jahr

2020 erfolgten Modernisierung und wesentlichen Verkaufsflächenerweiterung hat der EDEKA-Markt seinen Sortimentsumfang deutlich ausgedehnt. Es werden nunmehr 28.000 bis 30.000 Artikel dauerhaft angeboten, womit der EDEKA-Markt zu den am breitesten aufgestellten Vollsortimentern der Region zählt.

- In der Stadt **Beelitz** hat sich erst im vergangenen Jahr ein großzügig dimensionierter Rewe-Verbrauchermarkt angesiedelt, der von der Kernstadt von Treuenbrietzen aus ebenfalls in etwa 15 Fahrminuten erreicht werden kann. Damit ist eine neue Einkaufsalternative hinzugekommen, die insbesondere für die Verbraucher aus dem Beelitzer OT Buchholz, aber auch für die Verbraucher aus Treuenbrietzen interessant sein dürfte.<sup>20</sup> Dies gilt auch deshalb, weil am Standort zusätzlich ein Rossmann-Drogeriemarkt angesiedelt wurde, der für die Konsumenten aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens den nächstgelegenen Drogerieanbieter mit einem breiten und tiefen Sortiment darstellt.
- An einem autobahnnahen Standort in **Linthe** wird seit vielen Jahren ein Kaufland-Verbrauchermarkt betrieben. Dieser stellt für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens (und v.a. für die Bevölkerung aus Mühlentrieb) den nächstgelegenen vollsortimentierten Anbieter dar. Entsprechend ist davon auszugehen, dass er derzeit in erheblichem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitiert. Da sich ein „klassischer“ Verbrauchermarkt gegenüber dem eher preisorientierten Betriebskonzept von Kaufland gleichwohl abheben kann (v.a. im Hinblick auf die Frischekompetenz) und weil der Kaufland-Markt sichtlich in die Jahre gekommen ist, werden aber eben auch noch andere vollsortimentierte Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können.
- Der größte Lebensmittelmarkt in der gesamten Region befindet sich mit einem Marktkauf-SB-Warenhaus in **Luckenwalde**. In dem erst kürzlich umfassend modernisierten Markt werden auf einer Verkaufsfläche von etwa 5.500 qm etwa 55.000 Artikel angeboten, womit Marktkauf den weiteren Anbietern in der Region im Hinblick auf den Sortimentsumfang weit überlegen ist. Hierüber generiert Marktkauf eine große Sogkraft auf die Verbraucher im Raum, die noch dadurch begünstigt wird, dass im unmittelbaren Standortumfeld Betriebsformen ansässig sind (Möbelhaus, Baumarkt), die naturgemäß und v.a. im ländlich geprägten Raum mit geringerer Angebotsdichte weiträumig ausstrahlen. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens das Marktkauf SB-Warenhaus gelegentlich (wenn aufgrund der erhöhten Fahrdistanz auch nicht regelmäßig) aufsuchen werden.

<sup>20</sup> Für den EDEKA-Verbrauchermarkt im westlichen Beelitzer Stadtgebiet ist nicht davon auszugehen, dass dieser in signifikantem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren kann. Diese Zuflüsse dürften bereits von dem neuen Rewe-Markt weitgehend „abgefangen“ werden, zumal der EDEKA-Markt in Beelitz den aktuellen Anforderungen an moderne Vollversorger in seiner aktuellen Dimensionierung nur noch bedingt gerecht werden kann.

## 5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

### 5.3.1 Innenstadtzentrum Treuenbrietzen

Der historische Stadtkern von Treuenbrietzen, dessen ovaler Grundriss noch heute deutlich im Stadtbild ablesbar ist, erstreckt sich auf einer Länge von etwa 700 Metern entlang der Bundesstraße 2 und wird dabei komplett vom Flussverlauf der Nieplitz und einem Grüngürtel umschlossen. Im Hinblick auf die räumliche Abgrenzung bzw. Ausdehnung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum Treuenbrietzen“ lässt sich anhand der städtebaulichen Situation vor Ort eine bandartige Struktur entlang der Großstraße erkennen, wobei eine wesentliche Nord-Süd-Ausdehnung (in Abhängigkeit des Nutzungsbesatzes) nur im Bereich der Sankt Nikolaikirche gegeben ist. Ein Weiterentwicklungspotenzial bestünde durch die Aktivierung einer westlich der Nieplitz (und somit außerhalb des historischen Stadtkerns) gelegenen größeren Potenzialfläche (ehem. Gärtnerei an der Bismarkstraße).

Die mittelalterliche Innenstadt ist durch eine kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie eine historische Bausubstanz geprägt. Dies spiegelt sich auch in der lokalen Einzelhandelsstruktur wider, die sich vorwiegend durch kleine Ladeneinheiten kennzeichnen lässt. Anziehungsstarke Magnetbetriebe mit einer größeren Verkaufsflächendimensionierung sind nicht vorhanden. Ein nahezu durchgängiger Nutzungsbesatz, dessen Versorgungsfunktion jedoch kaum über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht, findet sich im Bereich zwischen dem westlichen Zentrumseingang und dem historischen Rathaus. Östlich des Rathauses dünnt sich der zentrentypische Nutzungsbesatz hingegen deutlich aus. Der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbestand beschränkt sich auf mehrere kleine Geschäftseinheiten, zu denen insbesondere einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks und zwei Apotheken zählen. Der ehemals in der Innenstadt ansässige Aldi-Markt hat seinen Betrieb im Jahr 2014 eingestellt. Der von Aldi genutzte Gebäudekomplex wurde zwei Jahre später von der Stadt Treuenbrietzen erworben, um dort soziale Angebote (u.a. eine Bibliothek) zu bündeln. Eine einzelhandelsseitige Nachnutzung der Immobilie ist hingegen nicht erfolgt und auch perspektivisch sehr unwahrscheinlich. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist entsprechend nicht (mehr) Teil des Innenstadtzentrums, weshalb sich auch nur ein eingeschränktes Wettbewerbsverhältnis zum EDEKA-Vorhaben ergibt.

Mit ihrer fast vollständig erhaltenen historischen Bausubstanz und den zahlreichen Baudenkmalern (z.B. Kirchen St. Marien und St. Nikolai, Stadtmauer, historisches Rathaus, Gildenhäuser) weist die Altstadt von Treuenbrietzen eine hohe städtebauliche Qualität auf, die sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirkt. Treuenbrietzen ist

Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ des Landes Brandenburg, die sich eine behutsame, erhaltende Stadterneuerung in den Stadtkernen der Mitgliedsstädte zur Aufgabe gemacht hat. Im Jahr 1994 wurde der Stadtkern von Treuenbrietzen als Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Treuenbrietzen“ förmlich festgesetzt. Seither wurde die historische Bausubstanz umfangreich saniert und modernisiert. Übergeordnetes Ziel der Maßnahmen war die Sicherung des komplett erhaltenen historischen Stadtgrundrisses.

Angesichts der kleinteiligen, historischen Bebauungsstruktur, deren Erhaltung ein explizites Ziel der Stadt Treuenbrietzen ist, weist das Innenstadtzentrum nur sehr begrenzte Flächenpotenziale für die Ansiedlung marktgerechter und moderner Einzelhandelsbetriebe auf. **Zwar lassen sich innerhalb (sowie unmittelbar außerhalb) des historischen Stadtkerns mehrere Potenzialflächen identifizieren, diese sind jedoch nicht ausreichend groß dimensioniert oder aus anderen Gründen (z.B. verkehrliche Anbindung) nicht für die Ansiedlung moderner Handelsformate geeignet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken, werden sich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ vor dem Hintergrund der schützenswerten historischen Bausubstanz somit auch zukünftig nicht realisieren lassen.**

**Künftig wird es deshalb v.a. darauf ankommen, das Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen als städtebaulich attraktives und multifunktionales Zentrum mit einem Fokus auf den spezialisierten Fachhandel und Dienstleistungen zu platzieren und dessen Kompetenzen entsprechend zu sichern und gezielt zu stärken. Für die Grundversorgung der lokalen Bevölkerung wird die Innenstadt (aufgrund des Fehlens eines modernen Lebensmittelmarkts) zwar auch künftig nicht die vordergründige Rolle spielen, gleichwohl aber auch weiterhin eine wichtige ergänzende Funktion erlangen.**



Abbildung 12: Das markante Rathaus in der historischen Innenstadt von Treuenbrietzen

### 5.3.2 Altstadt Jüterbog

Die **Jüterboger Altstadt** bildet gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>21</sup> einen von zwei zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet von Jüterbog. Sie umfasst die baulichen Strukturen rund um den Markt und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Straßenzüge der Bundesstraße 102 sowie der Mönchenstraße/Zinnaer Straße. Die Altstadt ist überwiegend kleinteilig strukturiert, wobei sich entlang der Hauptgeschäftsachse Mönchenstraße/Zinnaer Straße ein durch wenige Lücken unterbrochener Betriebsbesatz erstreckt. Hier sind vor allem kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte lokalisiert. Als frequenzbringende Magnetbetriebe fungieren ein **Penny-Lebensmitteldiscounter** sowie der Drogeriemarkt Rossmann, die als Verbundstandort südlich der B 102 (Große Straße) angesiedelt sind<sup>22</sup>, aber keinen unmittelbaren Sichtbezug zur B 102 aufweisen.

Die Altstadt von Jüterbog lässt in weiten Teilen noch heute ihren mittelalterlichen Ursprung erkennen und wurde in den vergangenen Jahrzehnten umfangreich restauriert. Den Kern der Altstadt bildet der Marktplatz mit dem gotischen Rathaus. Insgesamt weist der Stadtkern damit eine hohe städtebauliche Qualität auf. Die daraus resultierende erhöhte Aufenthaltsqualität werden, insbesondere im Bereich des Marktplatzes, durch einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt und flankierende Gastronomie- und Dienstleistungsangebote unterstützt.



Abbildung 13: Der Marktplatz in der Jüterboger Altstadt

<sup>21</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Aktualisierung und Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept Jüterbog 2016.

<sup>22</sup> Die etablierte Handelslage am südlichen Rand der Jüterboger Innenstadt hat erst im vergangenen Jahr eine wesentliche Umstrukturierung erfahren. Nachdem der ursprünglich am Standort ansässige Rewe-Markt seinen Betrieb Ende 2021 eingestellt hat, hat im November 2022 dort ein Penny-Markt neu eröffnet, wobei Penny seinen ehem. Standort an der Herzberger Straße in die Innenstadt verlagert hat. Zum gleichen Zeitpunkt haben auch die bereits am Standort ansässigen Filialen von Rossmann und KIK nach Umbauarbeiten und Modernisierungen neu eröffnet.

**Insgesamt steht der Stadtkern von Jüterbog kaum in einem Wettbewerb mit dem EDEKA-Vorhaben in Treuenbrietzen.** Mit einem Penny-Lebensmitteldiscounter ist hier zwar ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ansässig, dieser weist gegenüber dem in Treuenbrietzen geplanten EDEKA-Markt jedoch erhebliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede auf. Zudem gibt es auch in Treuenbrietzen selbst einen Penny-Discounter. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Anbieter in der Jüterboger Innenstadt derzeit in signifikantem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus Treuenbrietzen profitieren können. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil im westlichen Stadtgebiet von Jüterbog mit EDEKA bereits ein typgleicher Vollsortimenter besteht, welcher aufgrund der schnelleren verkehrlichen Erreichbarkeit und einer hohen Attraktivität innerhalb von Jüterbog die erste Einkaufsalternative für die Verbraucher aus Treuenbrietzen darstellt. Dieser EDEKA-Markt wird einen signifikanten Teil der aus Treuenbrietzen nach Jüterbog fließenden Kaufkraft „abfangen“.

### 5.3.3 Nahversorgungszentrum Schloßstraße Jüterbog

Das **Nahversorgungszentrum Schloßstraße** befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Jüterbog in unmittelbarer Bahnhofsnähe. Der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich umfasst dabei zwei voneinander getrennte Baukörper zwischen der B 102 (Schloßstraße) im Süden, der Straße „Weinberge“ im Westen sowie der angrenzenden, verdichteten Wohnstrukturen im Norden und Osten. Dem Nahversorgungszentrum kommt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohngebiete im Jüterboger Westen zu, die durch den Schloßpark räumlich vom Stadtkern getrennt sind. **Zudem verfügt der Standort über eine sehr gute inner- sowie überörtliche verkehrliche Anbindung (Lage an der B 102 sowie nahe dem örtlichen Bahnhof).**

Als frequenzbringender Magnetbetrieb des L-förmig um eine zentrale Stellplatzanlage angeordneten Nahversorgungszentrums fungiert ein EDEKA-Verbrauchermarkt, welcher sich am Standort erst in jüngerer Vergangenheit neu aufgestellt hat. Der bis dahin am Standort ansässige Netto-Discounter wurde in diesem Zuge aufgegeben und dessen Verkaufsraum in den EDEKA-Markt integriert, sodass dieser mittlerweile über eine Verkaufsfläche von etwa 2.500 qm verfügt. Damit zählt er zu den größten und modernsten EDEKA-Märkten im ganzen Bundesland und generiert hierüber eine große Sogkraft auf die Verbraucher im Raum<sup>23</sup>. Abgerundet wird das Angebot am Standort durch Betriebe des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Ernesting's Family). **Angesichts der verkehrlichen Überprägung des Standortbereichs und der Funktionalität der Handelsimmobilien lassen sich jedoch keine besonderen Aufenthaltsqualitäten ableiten, womit es sich um einen „reinen“ Versorgungsstandort handelt.**

<sup>23</sup> Der EDEKA-Verbrauchermarkt an der Schloßstraße konnte zuletzt auch davon profitieren, dass der Rewe-Markt an der Großen Straße seinen Betrieb eingestellt hat und durch ein Discountformat ersetzt wurde. Somit stellt der EDEKA-Markt mittlerweile den einzigen vollsortimentierten Anbieter im gesamten Jüterboger Stadtgebiet dar, was ihm eine starke Marktposition sichert.

Wie bereits beschrieben, kann das Nahversorgungszentrum Schloßstraße in Jüterbog aufgrund seiner Lage im westlichen Stadtgebiet und an der Bundesstraße 102, die Treuenbrietzen unmittelbar mit dem Mittelzentrum Jüterbog verbindet, von einem größeren Teil der Einwohner im Einzugsgebiet des Vorhabens, in rund 15 Fahrminuten erreicht werden. Der im NVZ ansässige EDEKA-Verbrauchermarkt bildet für die Verbraucher in Treuenbrietzen damit **einen der nächstgelegenen, klassischen Lebensmittelvollsortimenter, welcher** im Zuge der erfolgten Modernisierung weiter an Attraktivität und Ausstrahlungskraft gewonnen hat. **Es ist entsprechend davon auszugehen, dass dieser Markt in erheblichem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus Treuenbrietzen profitieren kann und damit auch spürbar von dem EDEKA-Vorhaben in Treuenbrietzen betroffen sein wird.**



Abbildung 14: Der EDEKA-Verbrauchermarkt im NVZ Schloßstraße in Jüterbog

### 5.3.4 Ortskern Beelitz

Wie Treuenbrietzen und Jüterbog ist auch Beelitz Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ des Landes Brandenburg. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich der historische Stadtgrundriss auch heute noch sehr deutlich im Stadtbild von Beelitz niederschlägt. Dabei wird die Altstadt vollständig von der Mauerstraße umschlossen und ist, analog zum Stadtkern von Treuenbrietzen, durch sehr kleinteilige Bebauungsstrukturen gekennzeichnet. Damit verbunden ist auch die Angebotsstruktur kleinteilig strukturiert und beschränkt sich auf kleinere, überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte. **Über einen frequenzerzeugenden Magnetbetrieb/Lebensmittelanker** verfügt der historische Ortskern von Beelitz nicht. Die Ansiedlung

eines **solchen** wird in der historischen Altstadt angesichts der beschriebenen städtebaulichen Ausgangslage und den damit einhergehenden begrenzten Flächenpotenzialen auch zukünftig **kaum gelingen können.**



Abbildung 15: Der kleinteilige Ortskern von Beelitz

Um dem Beelitzer Ortskern dennoch eine Entwicklungsperspektive aufzeigen zu können, wurde diesem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2018<sup>24</sup> auch ein größeres und bis dahin noch unbebautes Areal nordöstlich des traditionellen Ortskerns zugewiesen. An diesem Standort an der Bundesstraße 246/Trebbiner Straße und gegenüber des bestehenden Norma-Discounters wurde im vergangenen Jahr ein Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm ebenso neu eröffnet wie ein Rossmann-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 qm. Von der erfolgreichen Entwicklung dieses sogkräftigen Verbundstandorts erhofft sich die Stadt Beelitz positive Impulse für die weitere Entwicklung des historischen Ortskerns.

Da der an der Trebbiner Straße ansässige Rewe-Markt einen mit dem Vorhaben vergleichbaren Lebensmittelvollsortimenter darstellt, **wird sich zwischen der Innenstadt von Beelitz und dem Vorhaben in Treuenbrietzen perspektivisch ein gewisses Wettbewerbsverhältnis einstellen.** Dieses Wettbewerbsverhältnis bezieht sich allerdings nur auf die mit der Vorhabenrealisierung einhergehende Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet von Treuenbrietzen. Dass sich Verbraucher aus dem Stadtgebiet von Beelitz zukünftig auf den geplanten EDEKA-Markt in

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

Treuenbrietzen umorientieren werden, kann angesichts der (mittlerweile erreichten) Leistungsfähigkeit des Nahversorgungsangebots in Beelitz ausgeschlossen werden. Mit dem realisierten Vorhaben an der Trebbiner Straße in Beelitz konnte ein attraktiver und sogkräftiger Verbund aus einem leistungsfähigen Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt am Markt etabliert werden und die Nahversorgungsstruktur in der Stadt Beelitz v.a. unter qualitativen Gesichtspunkten deutlich aufgewertet werden. Da gegenüber dem neuen Einzelhandelsstandort bereits ein Norma-Discounter ansässig ist, können die örtlichen Verbraucher an diesem Standort eine idealtypische Nahversorgungskonstellation (Discounter + Vollversorger + Drogeriemarkt) vorfinden, welche eine besonders große Sogkraft entfaltet.



Abbildung 16: Der moderne Rewe-Verbrauchermarkt an der Trebbiner Straße

### 5.3.5 Weitere strukturprägende Standortlagen

#### Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe

Am Standort Dorfstraße 29 in der kleinen Gemeinde Linthe befindet sich seit vielen Jahren ein Kaufland-Verbrauchermarkt. Dass dieser auf ein weiträumiges Einzugsgebiet (v.a. Amt Brück sowie Stadt Treuenbrietzen) abzielt, lässt sich bereits darüber ableiten, dass in Linthe lediglich etwa 1.000 Personen leben und dem Kaufland-Markt somit ein sehr begrenztes Nachfragepotenzial im näheren Umfeld zur Verfügung steht. Aufgrund seiner randstädtischen Lage an der Autobahn weist er zudem einen allenfalls eingeschränkten Wohngebietsbezug auf. Insgesamt erfüllt der Standortbereich somit weder die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich noch leistet er einen signifikanten Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung im Raum.



Abbildung 17: Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe

### Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde

Gemäß dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde<sup>25</sup> ist das Marktkauf SB-Warenhaus ein zentraler Bestandteil des „Ergänzungsstandorts Agglomerationsstandort Frankenfelder Chaussee“. Dabei wird explizit darauf verwiesen, dass es sich um einen randstädtisch gelegenen und autokundenorientierten Standort mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlungskraft handelt, der sich (auch aufgrund der Präsenz weiterer weiträumig ausstrahlender Anbieter) zentralitätsbildend auf das Marktgebiet des Mittelzentrums Luckenwalde auswirkt und damit einen wichtigen Träger der mittelzentralen Versorgungsfunktion darstellt. Da es im Umfeld jedoch vollständig an Wohnsiedlungsstrukturen fehlt, ist der Standort für die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht von Bedeutung.



Abbildung 18: Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde

<sup>25</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Luckenwalde. März 2021.

## 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 EDEKA-Vorhabens im Einzugsgebiet

| Periodischer Bedarf      | Zone 1 | Zone 2 | Gesamt |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 15,9   | 14,9   | 30,9   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 5,4    | 2,3    | 7,7    |
| Marktanteile             | 34%    | 16%    | 25%    |
| Aperiodischer Bedarf     |        |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 13,8   | 14,9   | 28,8   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 0,2    | 0,1    | 0,3    |
| Marktanteile             | 2%     | 1%     | 1%     |
| Gesamt                   |        |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 29,8   | 29,9   | 59,6   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 5,6    | 2,4    | 8,0    |
| Marktanteile             | 19%    | 8%     | 13%    |

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 maximal 2.100 qm, ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 13 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im grundfunktional/nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 34 %, womit das Vorhaben hier ein großes versorgungsstrukturelles Gewicht erlangen wird. In der Zone 2 beläuft sich der Marktanteil auf rd. 16 %.

Da Vollsortimenter nur einen Teil der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs binden können und sich innerhalb des Treuenbrietzener Stadtgebiets insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelmärkte (sowie weitere spezialisierte Betriebsformen wie ein Getränkemarkt oder mehrere Bäcker) befinden, die mit dem Vorhaben um Marktanteile konkurrieren werden und das Discountsegment sehr gut abdecken, kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben einen noch höheren Marktanteil wird erreichen können.<sup>26</sup> Dies gilt auch deshalb, weil sich unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets mehrere attraktive Versorgungsalternativen befinden, die für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens (v.a. aufgrund verschiedener Alleinstellungsmerkmale) auch weiterhin attraktiv bleiben werden. Hervorzuheben ist dabei der besonders gut zu erreichende Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe, der als LEH-Vollsortimenter einzustufen ist und v.a. aufgrund seines hybriden Konzepts (Verknüpfung Vollsortiment + Discount) anziehungsstark ist.

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 2, welche als wichtige Verkehrsachse durch den Südwesten des Landes Brandenburg führt und u.a. von großer Bedeutung für den Pendlerverkehr ist, 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>27</sup> (bzw. rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche bezogen auf den periodischen Bedarf) auf insgesamt **rd. 8,9 Mio. € belaufen**, wovon rd. 8,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen.

<sup>26</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), kamen im gleichen Jahr auf einen Umsatzanteil von rd. 42 %. Größere Umsatzanteile entfallen zudem auf SB-Warenhäuser und Drogeriefachmärkte (rd. 20 %). Beide Betriebsformen sind innerhalb des Einzugsgebiets zwar nicht ansässig, befinden sich jedoch an verkehrlich gut erreichbaren und attraktiven Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets (Rossmann in Beelitz, Marktkauf in Luckenwalde).

<sup>27</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, des begrenzten lokalen Absatzmarkts (Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.100 qm sprechen üblicherweise Einzugsgebiete mit 10.000 bis 15.000 Einwohnern) 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.

## Umsatzstruktur des EDEKA-Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

| Branchenmix          | Verkaufsfläche<br>in qm | Flächen-<br>produktivität* | Umsatz<br>in Mio. € |
|----------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| periodischer Bedarf  | 1.995                   | 4.300                      | 8,6                 |
| aperiodischer Bedarf | 105                     | 3.200                      | 0,3                 |
| <b>Gesamt</b>        | <b>2.100</b>            | <b>4.200</b>               | <b>8,9</b>          |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

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

Wenngleich bei der Bestimmung der Flächenproduktivität für das Vorhaben die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts, welche v.a. aus der Ansiedlung eines marktgängigen und noch nicht in Treuenbrietzen ansässigen Anbieters, der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts und der Errichtung eines modernen und zeitgemäßen Baukörpers 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 (starke Wettbewerber in den umliegenden Städten induzieren eine intensive Wettbewerbssituation und begrenzen die räumliche Ausstrahlungskraft des Vorhabens) nicht realistisch, dass das Vorhaben noch höhere Marktanteile wird erreichen können. **Die Marktanteils- und Umsatzprognose entspricht somit bereits dem geforderten und der Untersuchung zugrundeliegenden realitätsnahen worst-case-Ansatz.**

Zum anderen wird die für den EDEKA-Markt geplante großzügige Verkaufsflächendimensionierung<sup>28</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 dem neuen Markt 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 im Übrigen auch ein Grund dafür, weshalb sich die für das Vorhaben angenommene Flächenleistung unterhalb des Produktivitätsniveaus des Bestandseinzelhandels bewegt. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (und sonstigen Anbieter)

<sup>28</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 Treuenbrietzen geplante EDEKA-Markt wird somit auf einer Verkaufsfläche agieren, die sich sehr deutlich oberhalb dieses Durchschnitts bewegt.

innerhalb des Einzugsgebiets sind allesamt deutlich kleiner dimensioniert als es der am Vorhabenstandort anzusiedelnde EDEKA-Verbrauchermarkt sein wird, was sich treibend auf die erzielbare Flächenleistung der Bestandsanbieter auswirkt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 13 % bzw. rd. 25 % im periodischen Bedarf auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 8,9 Mio. €, wovon rd. 8,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen.

## 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 **2025** 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 Grund-/Nahversorgungslagen (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 grundfunktionalen/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 **2025**) sowie die Veränderung der Nachfrageströme im Raum berücksichtigt werden:

- Da in Anlehnung an die für den Untersuchungsraum prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 mit keiner signifikanten Veränderung der Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet zu rechnen ist, wird der **lokale Absatzmarkt weitgehend stabil** bleiben. Über die Veränderung der Nachfrageplattform lässt sich somit weder ein wirkungsverstärkender noch ein signifikanter wirkungsmildernder Effekt ableiten.
- **Wirkungsmildernd** für die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren<sup>29</sup>. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vor allem für das Vollsortiment, welches im Einzugsgebiet derzeit stark unterrepräsentiert ist, kann von bestehenden Nachfrageabflüssen

<sup>29</sup> Die ermittelte grund-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens erreicht einen Wert von lediglich etwa **55 %**, der auf erhebliche Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hindeutet. Diese sind in erster Linie auf das identifizierte qualitative Versorgungsdefizit innerhalb des Einzugsgebiets, welches mit der Schiefelage zu Gunsten discountorientierter Anbieter und dem Fehlen eines modernen und sogkräftigen Lebensmittelvollsortiments zusammenhängt, zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass derzeit zahlreiche Verbraucher aus dem Einzugsgebiet auf vollsortimentierte Anbieter außerhalb des Einzugsgebiets orientiert sind.

ausgegangen werden. Das Vorhaben wird in der Lage sein, **einen Teil der bisherigen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich umzulenken.**

- Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren umgekehrt v.a. unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegene **und verkehrlich gut erreichbare** Handelsstandorte und dabei insbesondere die **umliegenden und attraktiv aufgestellten** Lebensmittelvollsortimenter. **Die besonders relevanten Versorgungsalternativen wurden im Rahmen von Kapitel 5.2. bereits konkret bestimmt.** Da das Vorhaben in der Lage sein wird, einen nicht unerheblichen Teil der derzeitigen Kaufkraftabflüsse zurückzuholen, wird es zu **vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen.** Dies wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt.
- Gleichwohl muss davon ausgegangen werden, dass die innerhalb der Zone 1 ansässigen Anbieter einen nicht unerheblichen Teil ihrer Umsätze mit Verbrauchern aus der Zone 2 generieren, da dort überhaupt kein nahversorgungsrelevanter Angebotsbestand verortet ist und die dort lebende Bevölkerung für die eigene Grundversorgung entsprechend zwangsläufig auf Versorgungsangebote außerhalb der Zone 2 zurückgreifen muss. Wenngleich diese Nachfragezuflüsse in erster Linie das Discountsegment (und eben nicht das Lebensmittelvollsortiment) betreffen, **wird das Vorhaben einen Teil hiervon auf sich umlenken.** Dies ist für den Einzelhandelsbestand innerhalb der Zone 1 in gewissem Maße **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.

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 maximal rd. 2 %** 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. 16,8 Mio. €. Da die Bevölkerungsplattform im Einzugsgebiet in den kommenden Jahren auf einem weitgehend stabilen Niveau verbleiben wird, **ist auch für das Prognosejahr 2025 von einem grund-/nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 16,8 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen grund-/nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 7,7 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. 4,6 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. 4 Mio. €) somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Ein Teil der Nachfrageabflüsse aus der Zone 2 (rd. 0,6 Mio. €) fließt derzeit aber auch den Anbietern innerhalb der Zone 1 zu, wird künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden und ist für die dortigen Anbieter daher wirkungsverschärfend zu berücksichtigen. Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 3,7 Mio. €.

Stellt man diesen prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem grund-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2025 in Höhe von rd. 16,8 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 22,1%.**

Wie die Tabelle auf der nachfolgenden Seite zeigt, wirkt sich das Vorhaben in unterschiedlich 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).

Die stärkste Betroffenheit (rd. 37 %) leitet sich für den Netto-Discounter an der Berliner Chaussee (Nahbereich Nordost) ab, da er sich unweit des Vorhabenstandorts befindet und mit dem Vorhaben u.a. in einen direkten Wettbewerb um Kunden aus dem nordöstlichen Treuenbrietzener Kernstadtgebiet treten wird. Für die weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte ermitteln sich aufgrund der zunehmenden Distanz zum Vorhabenstandort zwar deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten, die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge werden aber dennoch deutlich spürbar sein.

Das Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen ist mit einem Umsatzrückgang von rd. 8,5 % **vergleichsweise geringfügig** von dem Vorhaben betroffen, da hier ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und keine mit dem Vorhaben vergleichbaren Anbieter ansässig sind.

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

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Treuenbrietzen - Umsatzzuwachs (2025)

| Periodischer Bedarf  | Innenstadtzentrum Treuenbrietzen | NVS Südwest  | NVS Mitte    | NVS Nordost  | Zone 1 Gesamt | Streulage   | Zone 2 Gesamt | Gesamt       |
|--|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| Umsatz vor Ort aktuell   | 2,41                             | 6,25         | 4,43         | 3,71         | 16,79         | 0,00        | 0,00          | 16,79        |
| zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum  | 0,00                             | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,01          | 0,00        | 0,00          | 0,01         |
| <b>Umsatz vor Ort (2025)</b>   | <b>2,41</b>                      | <b>6,25</b>  | <b>4,43</b>  | <b>3,71</b>  | <b>16,80</b>  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>   | <b>16,80</b> |
| <b>Vorhabensumsatz (ohne Streuumsätze)</b>                                     | <b>0,30</b>                      | <b>1,46</b>  | <b>1,65</b>  | <b>2,00</b>  | <b>5,40</b>   | <b>2,32</b> | <b>2,32</b>   | <b>7,72</b>  |
| abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen                                       | -0,12                            | -0,61        | -0,69        | -0,84        | -2,27         | -2,32       | -2,32         | -4,59        |
| zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen   | 0,03                             | 0,16         | 0,18         | 0,21         | 0,58          | 0,00        | 0,00          | 0,58         |
| <b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz</b>    | <b>0,20</b>                      | <b>1,00</b>  | <b>1,13</b>  | <b>1,37</b>  | <b>3,71</b>   | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>   | <b>3,71</b>  |
| <b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b> | <b>8,5%</b>                      | <b>16,1%</b> | <b>25,6%</b> | <b>37,1%</b> | <b>22,1%</b>  | <b>k.A.</b> | <b>k.A.</b>   | <b>22,1%</b> |

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

**Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens**

Wie bereits in Kapitel 5.1 bzw. 5.2 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 den Umsatzanteil des Vorhabens, der sich aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert (rd. 4 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte mit einem vollsortimentierten Angebot gerechnet (worst-case-Szenario).<sup>30</sup> Für die geplante EDEKA-Ansiedlung sind dabei vor allem die

<sup>30</sup> Bezogen auf das Discountsegment ist einerseits nicht davon auszugehen, dass es zu signifikanten Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens kommt. Die Treuenbrietzenener Bevölkerung kann auf ein umfassendes discountorientiertes Angebot vor Ort zurückgreifen, womit sich nicht die Notwendigkeit ergibt, an vergleichbare Standorte außerhalb des Einzugsgebiets auszuweichen – vor allem, wenn diese weit vom Wohnort entfernt liegen. Andererseits würde das Vorhaben derzeit bestehende und das Discountsegment betreffende Kaufkraftabflüsse nicht wesentlich tangieren. Es mag zwar sein, dass (z.B. besonders markenaffine) Verbraucher gelegentlich andere, nicht in Treuenbrietzen vorhandene Discountformate (z.B. Aldi, Lidl) aufsuchen, diese Kaufkraftströme würden durch das Vorhaben allerdings nicht merklich umgelenkt werden. Vor diesem Hintergrund wurden die discountorientierten Anbieter an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets aus der Untersuchung ausgeklammert. Dr. Lademann & Partner haben somit einer Nivellierung der Auswirkungen durch einen Einbezug von faktisch nicht signifikant von dem Vorhaben betroffenen Angebotsstandorten (Discounter außerhalb des Einzugsgebiets) vorgebeugt.

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 2023 in Mio. € | Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. € | Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in % |
|---------------------------|-------------------------------------|--|---|
| NVZ Schloßstraße Jüterbog | 11,1                                | -0,8   | -7,6%                                   |
| Ortskern Beelitz          | 8,1                                 | -0,7   | -8,4%                                   |
| Marktkauf Luckenwalde     | 16,0                                | -0,5   | -3,0%                                   |
| Kaufland Linthe           | 13,8                                | -2,0   | -14,5%                                  |
| <b>Gesamt</b>             | <b>49,1</b>                         | <b>-4,0</b>                                  | <b>-8,2%</b>                            |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 10: Umsatzumverteilungswirkungen gegen umliegende Einzelhandelsstandorte**

Wie die Zahlen zeigen, werden sich die Umsatzrückgänge bei den Vollsortimentern an den untersuchten Standortlagen **außerhalb des Einzugsgebiets**, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, deutlich unterhalb der für **das Einzugsgebiet ermittelten Werte bewegen**. Mit einer prospektiven Umsatzumverteilungsquote von **rd. 14,5 %** wird der autoorientierte Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein, da dessen Standort für die Verbraucher aus Treuenbrietzen und Mühlenfließ am schnellsten zu erreichen ist und dieser somit die nächstgelegene, vollsortimentierte Einkaufsalternative darstellt.

Von einer vergleichsweise stärkeren Betroffenheit kann auch für den Ortskern von Beelitz (rd. 8,4 %) sowie das NVZ Schloßstraße Jüterbog (rd. 7,6 %) ausgegangen werden, da diese Versorgungsstandorte über die B 2 bzw. B 102 einerseits sehr gut an Treuenbrietzen angeschlossen sind und dort andererseits jeweils ein mit dem Vorhaben vergleichbarer Lebensmittelvollsortimenter ansässig ist. Das Marktkauf SB-Warenhaus in Luckenwalde dürfte von den Verbrauchern aus Treuenbrietzen weniger regelmäßig aufgesucht werden, weshalb die für diesen Standort ermittelte Umsatzumverteilungsquote verglichen mit den weiteren untersuchten Versorgungslagen außerhalb des Einzugsgebiets gering ausfällt.

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 Umsatzrückgänge ausschließlich die nächstgelegenen außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Lebensmittelvollsortimenter betreffen werden. Tatsächlich werden die Umsatzrückgänge jedoch auf „mehrere Schultern“ verteilt und betreffen z.B. auch Standorte, die

aufgrund von Pendlerverflechtungen als Einkaufsalternative für die Bevölkerung aus der Stadt Treuenbrietzen bzw. dem Einzugsgebiet 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 22 % innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 37 % für den Netto-Markt im nordöstlichen Treuenbrietzener Kernstadtgebiet zu erwarten. Die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets werden deutlich geringer betroffen sein. Hier sind die größten Auswirkungen für den Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe zu erwarten.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in der Stadt Treuenbrietzen mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.100 qm 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>31</sup> sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming<sup>32</sup> zu berücksichtigen.

Gemäß Themenblock 2 („Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“) des LEP HR 2019 sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien<sup>33</sup> für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens 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>31</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.

<sup>32</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>33</sup> Da der Stadt Treuenbrietzen 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<sup>34</sup> 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

<sup>34</sup> Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen gemäß LEP HR 2019 die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke; Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

über die örtliche Grund-/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>35</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>35</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 Treuenbrietzen ist von Seiten der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist Treuenbrietzen 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>36</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 Treuenbrietzen bzw. im unmittelbar angrenzenden, stark ländlich geprägten Umland. **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 sortimentspezifischen 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

---

<sup>36</sup> Die Frage der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts wird in Kap. 7.4 umfassend beleuchtet.

Ziel 2.12 Absatz 2, welcher abweichend von Absatz 1 in einer solchen Gemeinde auch die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm zulässt.

Aktuell gibt es in der Stadt Treuenbrietzen keinen leistungsfähig aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter mit hoher Service- und Frischekompetenz, sodass hier ein signifikantes qualitatives Versorgungsdefizit festzustellen ist. Die Verbraucher aus der Stadt Treuenbrietzen müssen also zwangsläufig Versorgungsstandorte außerhalb des Stadtgebiets aufsuchen, um ihre Nachfrage nach höherwertigen Gütern des täglichen Bedarfs umfangreich decken zu können. Damit verbunden bestehen derzeit wesentliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Versorgungsstandorte mit einem hochwertigen, vollsortimentierten Angebot (v.a. nach Jüterbog oder Beelitz). **Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen im Umland (erfolgte Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm im Verbund mit einem Drogeriemarkt in Beelitz, Modernisierung des Marktkauf SB-Warenhauses in Luckenwalde) ist davon auszugehen, dass sich diese Kaufkraftabflüsse zuletzt noch weiter verstärkt haben.**

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 in Treuenbrietzen ansässigen Discountern profilieren**, sondern auch im überörtlichen Wettbewerb, insbesondere unter Berücksichtigung **der jüngsten Entwicklungen in der Wettbewerbslandschaft (alle in die Untersuchung einbezogenen Vollsortimenter verfügen über Verkaufsflächen von mindestens 2.000 qm und z.T. weit mehr als 2.000 qm)**, zukunftsfähig positionieren zu können. **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 Treuenbrietzen die von der Landesplanung definierten Kriterien in Gänze erfüllen und wird entsprechend als **Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt**. Damit erhält die Stadt Treuenbrietzen **bzw. der Kernort** erweiterte, über die Festlegungen in Z 2.12 Absatz 1 LEP HR hinausgehende Möglichkeiten hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung. Demnach ist im Stadtgebiet von Treuenbrietzen die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auch mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.500 qm zulässig. **Das EDEKA-Planvorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 2.100 qm unterschreitet diesen Wert deutlich und steht entsprechend mit diesem raumordnerischen Ziel in Einklang.**

Das **prospektive Einzugsgebiet** des Vorhabens bezieht sich in erster Linie auf das Stadtgebiet von Treuenbrietzen. Darüber hinaus zählen kleinere Teile des gut an den Vorhabenstandort angeschlossenen, stark ländlich geprägten Umlands (Gemeinde Mühlenfließ sowie Beelitzer OT Buchholz) zum Einzugsbereich des Vorhabens. **Mehr als 80 %** seines Umsatzes wird das Vorhaben mit Kunden aus dem Stadtgebiet von Treuenbrietzen generieren. Etwa 10 % der Umsätze entfallen auf Streukunden, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, **und weniger als 10 %** der Umsätze entfallen auf Zuflüsse aus dem Umland (v.a. aus Mühlenfließ). Zugleich erreicht das Vorhaben seine größte Marktdurchdringung im eigenen Stadtgebiet. Damit kann dem EDEKA-Vorhaben ein auf die lokale Bevölkerung ausgerichteter Versorgungsauftrag attestiert werden. Es wird zu keinen erheblichen vorhabeninduzierten Kaufkraftabzügen aus den umliegenden zentralen Orten (v.a. Mittelzentren Jüterbog und Beelitz) kommen. **Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind auszuschließen.**

Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im Stadtgebiet von Treuenbrietzen beläuft sich aktuell auf **rd. 25,8 Mio. €**. Für das Vorhaben wird von einem Umsatzvolumen von **rd. 8,6 Mio. €** im nahversorgungsrelevanten Bedarf ausgegangen, was einem Anteil am Gesamtkaufkraftvolumen von etwa **33 %** entspricht. Der Richtwert zur Bewertung einer **strukturverträglichen Kaufkraftbindung** in Höhe von bis zu 25 % (G 2.11 LEP HR) kann somit nicht eingehalten werden.

Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass derzeit noch kein vollsortimentierter Anbieter im Stadtgebiet von Treuenbrietzen ansässig ist. Das Vorhaben wird also einen entscheidenden Beitrag dazu leisten, die Grundversorgung im Stadtgebiet qualitativ aufzuwerten. Dies wird allerdings nur dann gelingen, wenn es dem anzusiedelnden Verbrauchermarkt ermöglicht wird sich leistungsfähig einerseits gegenüber den bestehenden Discountern im Einzugsgebiet sowie andererseits gegenüber den Verbrauchermärkten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets positionieren zu können.

**Die im Umfeld von Treuenbrietzen ansässigen Verbrauchermärkte verfügen überwiegend über Verkaufsflächen von 2.000 qm und mehr.** Der geplante EDEKA-Markt wird sich also nur dann erfolgreich am Markt etablieren können, wenn er in eine ähnliche Größenordnung vorstößt und für die Verbraucher damit genauso attraktiv ist, wie die Märkte im Umland. Über die Festlegung der Stadt Treuenbrietzen als grundfunktionaler Schwerpunkt ist eine Verkaufsfläche für den EDEKA-Markt von 2.100 qm ohnehin bereits legitimiert. Zudem wird Treuenbrietzen damit als Schwerpunkt der Grundversorgung im Raum festgelegt und übernimmt z.T. auch Versorgungsfunktionen für das ländlich geprägte Umland, wo strukturprägende Lebensmittelmärkte aus Tragfähigkeitsgründen auch zukünftig nicht etabliert werden können. **Vor diesem Hintergrund halten es Dr. Lademann & Partner für raumordnerisch vertretbar, wenn der geplante EDEKA-Markt in Treuenbrietzen auch mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Stadtgebiet von Treuenbrietzen binden können.** In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Ziffer 2.11 des LEP HR nicht als

Ziel, sondern lediglich als Grundsatz der Raumordnung definiert ist und damit der Abwägung zugänglich ist.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebiet gemäß LEP HR 2019 gerecht. Die Stadt Treuenbrietzen ist von Seiten der Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen, weshalb eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche raumordnerisch zulässig ist. Diese Verkaufsflächenobergrenze überschreitet das EDEKA-Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 2.100 qm 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 (Beeinträchtungsverbot). 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).

Bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets wurde im worst-case im Rahmen der Wirkungsprognose eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt **rd. 22 %** ermittelt. Damit wird der 10 %-Abwägungsschwellenwert recht deutlich überschritten. **Die Umsatzrückgänge betreffen in erster Linie die im Einzugsgebiet bzw. in Treuenbrietzen ansässigen Discountmärkte, die sich (räumlich ausgewogen) über das Stadtgebiet verteilen.**

**Vorzustellen ist, dass zwischen Lebensmitteldiscountern und modernen Vollsortimentern (auch heute noch) wesentliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede bestehen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Sortimentskonzept<sup>37</sup>, die**

<sup>37</sup> Beispiel: Während das Sortiment eines durchschnittlichen Netto-Markts nach unternehmenseigenen Angaben etwa 5.000 Artikel umfasst, was eine für einen Discounter bereits beachtliche Artikelanzahl darstellt, und Penny-Märkte im Schnitt etwas mehr als 2.000 Produkte fest im Sortiment haben, umfasst das Sortiment der „klassischen“ Vollsortimenter wie EDEKA und Rewe zwischen 12.000 und 25.000 Artikel. Für einen zeitgemäß aufgestellten Verbrauchermarkt ab einer Verkaufsflächengröße von 1.500 qm, wie der am Vorhabenstandort geplante EDEKA-Markt einen solchen darstellen wird, ist dabei eher von einer Artikelanzahl am oberen Ende dieser Spannweite auszugehen.

Warenpräsentation, die Preispolitik und die Service- und Frischekompetenz. Damit zielen die beiden Betriebsformen auch auf unterschiedliche Hauptzielgruppen ab und ergänzen sich in gewisser Weise wechselseitig in ihrem Angebot.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der größten (Kern-)Einzugsgebietsüberschneidungen wird der Netto-Discounter an der Berliner Chaussee (Nahbereich Nordost) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Für diesen Anbieter wurde im Rahmen der Wirkungsprognose eine Umverteilungsquote von rd. 37 % rechnerisch ermittelt. Entsprechend werden die Umsatzrückgänge sehr deutlich spürbar werden. Vor diesem Hintergrund und weil dieser kleinflächige Anbieter nur suboptimal aufgestellt ist, den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discountsegment im Speziellen nicht mehr entsprechen kann und den weiteren strukturprägenden Anbietern sowie dem Vorhaben hinsichtlich seiner Attraktivität somit deutlich unterlegen ist, halten es Dr. Lademann & Partner für wahrscheinlich, dass der Netto-Markt an der Berliner Chaussee seinen Betrieb vorhabeninduziert wird einstellen müssen. **Ein solcher Marktaustritt wäre allerdings mit keinen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden, da der geplante EDEKA-Markt die (Nah-)Versorgungsfunktion des Netto-Markts übernehmen würde und die verbrauchernahe Versorgung im nordöstlichen Kernstadtbereich somit gesichert bliebe.**<sup>38</sup>

Wenngleich auch für die beiden weiteren Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet von Treuenbrietzen (Netto – Nahversorgungsstandort Mitte bzw. Penny – Nahversorgungsstandort Südwest) Umsatzumverteilungsquoten von (z.T. deutlich) mehr als 10 % ermittelt wurden, halten es Dr. Lademann & Partner für ausgeschlossen, dass es über die wahrscheinliche Betriebsaufgabe des Netto-Markts an der Berliner Chaussee hinaus zu Marktaustritten dieser strukturprägenden Lebensmittelmärkte kommen wird. Zu dieser Einschätzung gelangen Dr. Lademann & Partner v.a. deshalb, weil infolge des anzunehmenden Marktaustritts des Netto-Markts an der Berliner Chaussee in erheblichem Umfang Umsatzpotenziale „frei“ werden, die daraufhin anderen Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente zufließen würden. Wenngleich von den freigesetzten Umsatzpotenzialen auch das Vorhaben einen Teil binden könnte, würden diese zu einem wesentlichen Teil von den mit dem aus dem Markt ausscheidenden Netto-Discounter unmittelbar vergleichbaren Discountmärkten absorbiert werden können. Hierdurch könnten die ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge nahezu vollständig kompensiert werden, sodass die Umsatzplattformen der beiden Lebensmitteldiscounter letztlich auf einem stabilen Niveau verbleiben würden.

Ohnehin ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Netto-Markt an der Leipziger Straße 8 südwestlich des Innenstadtzentrums in jüngerer Vergangenheit modernisiert und erweitert wurde. Damit verbunden konnte der Anbieter seine Attraktivität deutlich

<sup>38</sup> Das Bau- und Raumordnungsrecht zielt nicht auf einen einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz ab, sondern stellt Versorgungsstrukturen insgesamt (hier: verbrauchernahe Versorgung im Stadtgebiet von Treuenbrietzen) unter Schutz.

steigern. Mittlerweile präsentiert der Markt sein Warenangebot auf **mehr als 900 qm** Verkaufsfläche (statt vorher **etwa 700 qm**), was einer für moderne Lebensmitteldiscounter zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung deutlich näherkommt. Insgesamt verfügt der Netto-Markt über einen modernen Marktauftritt und ist entsprechend zukunftsfähig aufgestellt. **Auch vor diesem Hintergrund erscheint es sehr wahrscheinlich, dass die Fa. Netto eher ihren suboptimal aufgestellten Markt an der Berliner Chaussee und nicht ihren durch erhebliche Investitionen modernisierten Markt an der Leipziger Straße aufgeben wird.**

Der Penny-Markt im südwestlichen Stadtgebiet (City-Center), der von den strukturprägenden Anbietern in Treuenbrietzen aufgrund der zunehmenden räumlichen Distanz zum Planstandort ohnehin am geringsten von dem Vorhaben betroffen wäre, profitiert (anders als die beiden Netto-Discounter) von den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den weiteren am Standort ansässigen Anbietern (Getränkemarkt, Bekleidungsdiscounter) und generiert im gesamtstädtischen Kontext hierüber ein gewisses Alleinstellungsmerkmal. Zudem ist er von Wohnnutzungen umgeben, was ihm neben einer verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung an die B 2 eine solide Nachfrageplattform im unmittelbaren Standortumfeld sichert. Für die umliegende Wohnbevölkerung im südwestlichen Stadtgebiet wird der Penny-Markt hinsichtlich der (auch fußläufigen) Grundversorgung auch künftig eine präferierte Einkaufsalternative darstellen, zumal er, wie eingangs beschrieben, eher in Angebotsergänzung zum geplanten EDEKA-Vollsortimenter treten wird.

**Vor diesem Hintergrund lässt sich aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ausschließen, dass es vorhabeninduziert zu einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung im Treuenbrietzener Stadtgebiet kommen und das Vorhaben mit raumordnerisch relevanten Folgewirkungen verbunden sein wird.** Das Grundversorgungsangebot wird auch künftig räumlich ausgewogen verteilt sein. Zudem wird das Vorhaben das bestehende Angebot bedarfsgerecht ergänzen und die Nah- und Grundversorgung vor allem auch qualitativ erheblich stärken und nachhaltig absichern.

Obwohl **auch das Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen von gewissen vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein wird, wird dessen Funktionsfähigkeit nicht beeinflusst.** Im historischen Stadtkern befindet sich kein mit dem Vorhaben vergleichbarer Lebensmittelmarkt. Stattdessen finden sich hier vor allem kleinflächige Spezialanbieter, die nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen und einen allenfalls ergänzenden Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung in Treuenbrietzen leisten. Insgesamt kommt dem Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine stark untergeordnete Rolle zu. **Von den vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungseffekten werden vor allem die typähnlichen/typgleichen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum, die periodische Sortimente in größerem Umfang anbieten, betroffen sein.**

Da der von kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnete historische Stadtkern im Rahmen verschiedener Förderprogramme und Arbeitsgemeinschaften den Zielen einer erhaltenden Stadterneuerung unterliegt, kommt dieser auch zukünftig nicht für eine Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe in Frage. Dies zeigt auch der im Jahr 2014 erfolgte Marktaustritt von Aldi, der sich an seinem Bestandsstandort in der Innenstadt nicht fortentwickeln konnte. Die ehemals von Aldi genutzte Immobilie ist für moderne Lebensmittelmärkte nicht mehr attraktiv und wird auch zukünftig nicht durch einen solchen belegt werden können. **Zudem hat sich auch die in räumlicher Nähe zum historischen Stadtkern befindliche Potenzialfläche an der Bismarkstraße als ungeeignet hinsichtlich der Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts erwiesen. Insgesamt** schränkt das Vorhaben die Entwicklungsperspektiven des Treuenbrietzener Innenstadtzentrums **somit** nicht ein. **Die Grund-/Nahversorgung der lokalen Bevölkerung mit modernen und zukunftsfähigen Formaten muss auch zukünftig an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ gesichert werden.**

Die grundfunktionale Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums von Treuenbrietzen wird derzeit im Wesentlichen von einigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks (zwei Bäcker und eine Fleischerei) getragen. Wenngleich diese Spezialanbieter, wie beschrieben, nicht in unmittelbare Konkurrenz zu dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter treten werden, ist am Vorhabenstandort auch die Ansiedlung eines Bäckers vorgesehen. Da dieser als direkter Konkurrent der beiden im Innenstadtzentrum vertretenen Bäcker auftreten wird, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Kaufkraftumlenkungseffekte zur Betriebsaufgabe einer der beiden Bäcker führen wird.

Dass jedoch gleich beide Bäcker ihren Betrieb vorhabeninduziert einstellen werden, halten Dr. Lademann & Partner für ausgeschlossen. Die (nicht auszuschließende) Betriebsaufgabe einer der beiden Bäcker würde zu einer Freisetzung von (betriebstypenspezifischen) Umsatzpotenzialen führen, von denen nicht nur der Bäcker am Vorhabenstandort, sondern auch der weitere im Innenstadtzentrum ansässige Bäcker profitieren könnte. Als einziger Bäcker innerhalb der Innenstadt würde der verbleibende Bäcker künftig ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen können, wobei zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass sich Bäcker in Innenstadtlage regelmäßig durch ein hybrides Betriebskonzept (Verknüpfung von Verkauf und Gastronomie) kennzeichnen lassen und deshalb in größerem Umfang „handelsfremde“ (Gastronomie-) Umsätze generieren.

Dies zeigt sich aktuell auch am Beispiel der im Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen ansässigen Bäckerei Siebenlehn, wo sich an den eigentlichen Verkaufsraum mit Bedientheke ein Café mit Sitzgelegenheiten anschließt. Diese Bäckerei fungiert somit nicht nur als „klassischer“ Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, sondern zugleich auch als soziale Begegnungsstätte, welche von ihrer Lage inmitten der kernstädtischen Wohngebiete von Treuenbrietzen und der entsprechenden Nähe zu den Verbrauchern profitiert. Damit unterscheidet sie sich in gewisser Hinsicht auch von der am

Vorhabenstandort geplanten Bäckerei, welche sicherlich auch über einen Gastronomiebereich verfügen, den Charakter eines sozialen Treffpunkts in der Kernstadt von Treuenbrietzen aber weniger stark ausbilden wird.

Mit Blick auf die Fleischerei im Innenstadtzentrum lässt sich nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner festhalten, dass eine Betriebsaufgabe äußerst unwahrscheinlich ist. Es handelt sich hierbei um die einzige Fachfleischerei in Treuenbrietzen, einer Stadt mit mehr als 7.000 Einwohnern und einer entsprechend breiten Nachfrageplattform. Zudem hat eine Fachfleischerei im Hinblick auf Qualität, Auswahl und Service durchaus Möglichkeiten sich gegenüber dem zumeist standardisierten Angebot der Frischebedientheke eines Lebensmittelvollsortimenters abzusetzen. Dass der Fachhandel mit Lebensmitteln trotz des bundesweit beobachtbaren Rückgangs der Anzahl inhabergeführter Fachgeschäfte durchaus konkurrenzfähig und bei den Verbrauchern gefragt ist, zeigt eine Untersuchung der GfK aus dem Jahr 2020, in welcher u.a. hervorgehoben wurde, dass der Fachhandel in der jüngeren Vergangenheit (und insbesondere im ersten Jahr der Corona-Pandemie) durchaus dynamisch gewachsen ist und sich gegenüber den strukturprägenden Lebensmittelmärkten im Allgemeinen sowie den LEH-Vollsortimentern im Besonderen behaupten konnte.<sup>39</sup>

Da das Bau- und Raumordnungsrecht keinen einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz vorsieht, sondern auf den Schutz ganzheitlicher Versorgungsstrukturen abzielt [Vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O. – Wettbewerbsneutralität des Planrechts], könnte die nicht auszuschließende Betriebsaufgabe einer der beiden Bäcker nicht mit schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ in Verbindung gebracht werden. **Eine flächendeckende Aufgabe der im Innenstadtzentrum ansässigen kleinteiligen Einzelhändler (mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten), die tatsächlich einen Funktionsverlust der Innenstadt (bezogen auf die ergänzende grundfunktionale Versorgungsfunktion) zur Folge haben könnte, kann somit ausgeschlossen werden.**

**Im Hinblick auf die aperiodischen Sortimente (z.B. Schreibwaren, Haushaltswaren), die der geplante Lebensmittelvollsortimenter als deutlich untergeordnete Randsortimente führen wird, kann eine flächendeckende Aufgabe der im Innenstadtzentrum ansässigen kleinteiligen Fachgeschäfte und ein hiermit verbundener Funktionsverlust des Innenstadtzentrums ebenso vollständig ausgeschlossen werden.** Bezogen auf den aperiodischen Bedarf wurde für das Vorhaben ein Marktanteil in Höhe von maximal rd. 2 % ermittelt, der nicht darauf hindeutet, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen erreichen und diese in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen werden. Würde man die (überschaubaren) Umsätze des Vorhabens im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (u.a. Haushaltswaren, Schreibwaren,

<sup>39</sup> GfK Consumer Panels: Vorteil für den Fachhandel. Consumer Index Total Grocery 09/2020.

Bekleidung, Gartenbedarf) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die auf einzelne Sortimente bezogenen Marktanteile und damit auch die jeweiligen Umsatzumverteilungswirkungen durch die geplante Ansiedlung äußerst gering ausfallen würden.<sup>40</sup>

Zudem gingen die Umsatzumverteilungseffekte nicht zu Lasten eines einzelnen Angebotsstandorts (z.B. dem Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen), sondern würden sich auf zahlreiche Handelsstandorte im Raum verteilen.<sup>41</sup> Eine Umverteilungslast oberhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle ist angesichts des prognostizierten Vorhabenumsatzes von lediglich rd. 0,3 Mio. € bezogen auf den aperiodischen Bedarf somit nicht zu erwarten. Gegenüber dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter, der aperiodische Sortimente in geringer Angebotsbreite und -tiefe und eher als „Mitnahmesortiment“ führt, können sich die kleinteiligen Fachanbieter im Innenstadtzentrum aufgrund ihrer Spezialisierung und der Beratungskompetenz im jeweiligen Segment ohnehin abheben. Auf ihre Stammkunden werden diese Anbieter (eine gute Unternehmensführung vorausgesetzt) somit auch künftig zurückgreifen können. Dies gilt auch für künftig ggf. hinzutretende Betriebe, womit die Entwicklungsperspektive des Innenstadtzentrums durch das Vorhaben nicht eingeschränkt wird.

Um ebendiese Entwicklungsperspektiven nicht einzuschränken, wird im Übrigen bewusst darauf verzichtet, am Vorhabenstandort solche Anbieter zusätzlich anzusiedeln, die im Innenstadtzentrum schon heute ansässig sind und auch künftig dort gehalten werden soll (Fachgeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie). Ihr Alleinstellungsmerkmal als multifunktionales Zentrum gepaart mit einer hohen städtebaulichen Attraktivität wird die Innenstadt somit nicht verlieren.

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 (z.B. Jüterbog und Beelitz) abziehen wird.**

<sup>40</sup> Bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche in benachbarten Städten/Gemeinden lässt sich festhalten, dass sich die den aperiodischen Bedarf betreffenden vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungseffekte aufgrund der zunehmenden räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort noch schwächer darstellen werden als innerhalb des Einzugsgebiets. Die Umverteilungswirkungen bewegen sich bereits bezogen auf die räumlich näher zum Planstandort gelegenen Handelsstandorte unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle, sodass sie auch an weiter entfernt gelegenen Handelsstandorten in den umliegenden Städten und Gemeinden so gut wie nicht mehr spürbar sein werden. Von dem Vorhaben ausgehende negative städtebauliche Auswirkungen können bezogen auf den aperiodischen Bedarf somit auch für das Umland von Treuenbrietzen vollständig ausgeschlossen werden.

<sup>41</sup> Der mit dem Vorhaben verbundene (gleichwohl geringfügige) Angebotsausbau im aperiodischen Bedarf wird auch mit gewissen Kaufkraftrückholeffekten gegenüber dem Online-Handel einhergehen. Einen Teil seines Umsatzes (mit aperiodischen Sortimenten) wird der geplante Lebensmittelvollsortimenter somit durch die Rückholung derzeit in den Online-Handel abfließender Kaufkraft erwirtschaften können. Dieser Teil des Vorhabenumsatzes wird gegenüber dem stationären Einzelhandelsbestand innerhalb des Vorhabeneinzugsgebiets nicht verdrängungswirksam.

**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.

Der Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe wird von den außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Versorgungsstandorten am stärksten betroffen sein (**rd. 14,5 % Umsatzumverteilung**). Dies ist v.a. darauf zurückzuführen, dass der Kaufland-Markt für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet verkehrlich sehr gut zu erreichen ist. Dies gilt v.a. für die Verbraucher aus Mühlenfließ, aber auch für Verbraucher aus Treuenbrietzen, welche Kaufland über die Landesstraße 85 in nur 10 Fahrminuten erreicht werden. Damit bildet der Kaufland-Verbrauchermarkt die nächstgelegene Einkaufsalternative außerhalb des Einzugsgebiets, die eine erhöhte Wettbewerbsrelevanz entfaltet. Ohnehin generiert Kaufland als Großflächenformat mit vollsortimentierter Angebotsstruktur eine erhöhte Sogkraft auf die Verbraucher im Raum.

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 (v.a. im Amtsgebiet Brück). 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.

Weiterhin handelt es sich um die einzige Kaufland-Filiale im Umkreis von ca. 30 Kilometern. Verbraucher aus dem Untersuchungsraum, die die Marke Kaufland hinsichtlich der eigenen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bevorzugen, werden ihren Einkauf auch weiterhin am Kaufland-Standort in Linthe tätigen. Zudem plant Kaufland bereits seit einigen Jahren den Neubau der Filiale am Bestandsstandort. In diesem Zuge soll auch die derzeit auf zwei Baukörper verteilte Verkaufsfläche (der Getränkemarkt ist in einem separaten Baukörper untergebracht) in einem modernen Verkaufsraum konzentriert werden. Sollte dieses Vorhaben realisiert werden, würde der Kaufland-Markt deutlich an Attraktivität gewinnen und sich zukunftsfähig aufstellen. **Insofern gehen die Gutachter trotz der relativ hohen Umsatzrückgänge 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. Es ist im Gegenteil sogar zu befürworten, wenn die Stadt Treuenbrietzen einen Teil der an diesen peripher gelegenen Standort verlorengehenden Kaufkraft wieder zurückholen kann.**

Von einer stärkeren Betroffenheit ist auch für den in Beelitz angesiedelten Rewe-Verbrauchermarkt auszugehen, der sich an einem verkehrsgünstigen Standort nördlich des Beelitzer Ortskerns befindet (und diesem planerisch zugeordnet wurde) und über die B 2 sehr gut an Treuenbrietzen bzw. das Einzugsgebiet des Vorhabens, zu welchem auch der Beelitzer OT Buchholz gehört, angebunden ist. Zudem agiert Rewe im Verbund mit einem Rossmann-Drogeriefachmarkt, welcher für einen Großteil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens den nächstgelegenen Drogeriefachmarkt darstellt und die Sogkraft des Gesamtstandorts entsprechend erhöht.

Diese allein schon über den sehr modernen Marktauftritt und die großzügige Verkaufsflächendimensionierung des Rewe-Markts generierte und durch die Verbundeffekte am Standort noch verstärkte Sogkraft wirkt sich jedoch sehr positiv auf die Performance des Anbieters aus. Als modernster Lebensmittelmarkt im gesamten Beelitzer Stadtgebiet generiert der Rewe-Markt u.a. erhebliche Wettbewerbsvorteile gegenüber dem EDEKA-Markt im westlichen Beelitzer Stadtgebiet, was ihm eine starke Marktstellung sichert. Es erscheint daher schon allein aus unternehmensstrategischen Gründen äußerst unwahrscheinlich, dass der Rewe-Markt seinen Betrieb im Zuge der Vorhabenrealisierung in Treuenbrietzen einstellen würde, zumal die Fa. Rewe zum Zeitpunkt der Planung ihres Vorhabens in Beelitz bereits Kenntnis vom Ansiedlungsbegehren der Fa. EDEKA in Treuenbrietzen gehabt haben dürfte.<sup>42</sup>

<sup>42</sup> Die Fa. EDEKA ist bereits seit geraumer Zeit daran interessiert, sich in der Stadt Treuenbrietzen mit einem Verbrauchermarkt niederzulassen. Dies ist auch der Öffentlichkeit seit vielen Jahren bekannt, da die Lokalpresse schon im Jahr 2019 hierüber berichtet hat.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,4 %, die unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bleibt, lässt sich nicht darauf schließen, dass der in Beelitz etablierte Rewe-Markt in seinem Bestand gefährdet sein wird. Die mit der Realisierung des Vorhabens an der Trebbiner Straße erreichte Stärkung der Innenstadtlage sowie der örtlichen Nahversorgung wird durch das Vorhaben in Treuenbrietzen entsprechend nicht konterkariert werden. **Damit können mit diesem Vorhaben 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 Stadtgebiet von Treuenbrietzen zufließenden Kaufkraft entzogen wird.

Ein Umsatzrückgang von rd. 7,6 % ist für das ausgewiesene Nahversorgungszentrum Schloßstraße im benachbarten Mittelzentrum Jüterbog zu erwarten, welches aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit (über die B 102) und der hohen Attraktivität des hier ansässigen EDEKA-Vollsortimenters aktuell ebenfalls in signifikantem Maße von Nachfragezuflüssen aus Treuenbrietzen profitieren kann.

Dem Nahversorgungszentrum Schloßstraße kommt eine wesentliche Grundversorgungsfunktion für die östlich angrenzenden und teils verdichteten Wohngebiete im Westen **des Jüterboger Stadtgebiets** zu. Die hier ansässigen Betriebe profitieren also nicht nur von ihrer sehr guten verkehrlichen Anbindung über die stark frequentierte Bundesstraße 102, sondern auch von ihrer fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten. Zusätzlich verfügt das Nahversorgungszentrum durch seine Lage am örtlichen Bahnhof über einen unmittelbaren Anschluss an den örtlichen sowie überörtlichen ÖPNV, sodass das Nahversorgungszentrum auch für Berufspendler, die den Jüterboger Bahnhof täglich frequentieren, eine attraktive Einkaufsalternative darstellt.

Als Magnetbetrieb des NVZ Schloßstraße fungiert ein leistungsfähiger EDEKA-Verbrauchermarkt, welcher sich erst in der jüngeren Vergangenheit neu aufgestellt hat. Zwar hat der ehemals am Standort ansässige Netto-Markt seinen Betrieb im Zuge der EDEKA-Erweiterung eingestellt, jedoch zählt der EDEKA-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.500 qm nunmehr zu den modernsten und größten EDEKA-Märkten in ganz Brandenburg. Damit verbunden entfacht er eine große Sogkraft und stellt insbesondere für die Verbraucher aus Jüterbog einen sehr attraktiven Nahversorgungsstandort dar. Zusätzlich profitiert EDEKA von den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben (u.a. Ernsting's Family) am Standort.

Angesichts der zusätzlichen Kaufkraftzuflüsse aus Treuenbrietzen **sowie weiterer (und von dem Vorhaben auch nicht tangierten) Zuflüsse aus dem nahen Umland von Jüterbog (v.a. aus den Gemeinden Niedergörsdorf und Niederer Fläming) und weil der**

EDEKA-Markt nach dem jüngst erfolgten Marktaustritt von Rewe nunmehr den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet von Jüterbog darstellt, ist für diesen aktuell von einer starken Marktposition auszugehen, wodurch er wettbewerbsinduzierten Umsatzverluste deutlich „robuster“ gegenübersteht. In dieser Hinsicht sei nochmals zu betonen, dass sich die Umsatzrückgänge nur durch die Umlenkung der Nachfragezuflüsse aus Treuenbrietzen einstellen, nicht jedoch aus einem Abzug der in Jüterbog vorhandenen Nachfrage. Insgesamt ist daher nicht davon auszugehen, dass es zwischen den beiden EDEKA-Märkten zu Kannibalisierungseffekten kommen wird. **Eine vorhabeninduzierte Schließung des bestehenden EDEKA-Markts in Jüterbog kann somit ebenso vollständig ausgeschlossen werden wie die damit verbundene Funktionsstörung des NVZ Schloßstraße sowie der verbrauchernahen Versorgung im westlichen Jüterboger Stadtgebiet.**

Letztlich stellt auch das erst kürzlich umfassend modernisierte Marktkauf SB-Warenhaus im Luckenwalder Stadtteil Frankenfelde eine Einkaufsalternative für die Treuenbrietzenener Bevölkerung dar, was v.a. damit zusammenhängt, dass dieses aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung und der damit verbundenen Sortimentskompetenz sowie den Agglomerationseffekten mit den ebenfalls am Standort angesiedelten Fachmärkten SB Möbel Boss und toom eine wesentliche, überörtliche Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Da Marktkauf den mit Abstand größten Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet von Luckenwalde bildet, ist davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet im Kern über nahezu das gesamte Stadtgebiet erstrecken wird. Zudem befindet sich das SB-Warenhaus in verkehrsgünstiger Lage nahe der B 101, welche das Mittelzentrum Luckenwalde mit seinem nördlichen und südlichen Umland verbindet. Damit kann Marktkauf zusätzlich auch Kunden von außerhalb Luckenwaldes ansprechen (z.B. aus der nördlich gelegenen Stadt Trebbin) und zudem von einem erhöhten Streukundenanteil (z.B. Pendler) profitieren.

Zugleich ist jedoch zu konstatieren, dass Marktkauf nur einen eingeschränkten Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung in Luckenwalde leistet. Angesichts seiner peripheren Lage in einem Gewerbegebiet auf der „Grünen Wiese“ ist der Standort ganz überwiegend auf den autoorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet. Wohngebiete befinden sich nicht im näheren Standortumfeld, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts nur sehr eingeschränkt gegeben ist. In diesem Zusammenhang würde eine Betriebsaufgabe die verbrauchernahe Versorgung in Luckenwalde nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen. Gleichwohl ist der Gesamtstandort ein wichtiger Träger der mittelzentralen Versorgungsfunktion Luckenwaldes. **Insgesamt kann eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Marktkauf SB-Warenhauses angesichts der örtlichen und überörtlichen Ausstrahlungskraft sowie vor dem Hintergrund der ermittelten Umverteilungsquote von maximal 3% aber vollständig ausgeschlossen werden, zumal die Umsatzrückgänge ausschließlich daraus resultieren, dass**

**dem Anbieter die derzeit (sporadisch) aus Treuenbrietzen zufließende Kaufkraft entzogen wird, was raumordnerisch nicht zu beanstanden ist.**

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 in einem 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>43</sup> und **innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs gelegen sind** (Ausnahmeregelung gemäß Plansatz Z 2.12). Treuenbrietzen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Insofern gilt die entsprechende Ausnahmeregelung des LEP für Nicht-Zentrale Orte.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Begehungen konnte anhand der tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse vor Ort mit der Innenstadt von Treuenbrietzen ein faktischer zentraler Versorgungsbereich ausgemacht werden. Dessen räumliche Ausprägung greift im Wesentlichen den Nutzungsbesatz im historischen Stadtkern auf und umschließt den Vorhabenstandort entsprechend nicht. Da es dem Innenstadtzentrum derzeit an einem frequenzerzeugenden Magnetbetrieb fehlt, wäre es aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich wünschenswert, einen großflächigen Lebensmittelmarkt (bzw. zur qualitativen Aufwertung der Versorgungsstruktur einen Lebensmittelvollsortimenter) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu etablieren.

Der historische Stadtkern bietet aufgrund seiner sehr kleinteiligen Strukturen **allerdings** keine Flächenpotenziale für die Ansiedlung großflächiger, marktadäquater Lebensmittelmärkte mit entsprechender Stellplatzanlage, die die Versorgungsbedeutung des Innenstadtzentrums ausbauen würden. Dies zeigt u.a. auch der im Jahr 2014 erfolgte ersatzlose Marktaustritt des ehemals im Innenstadtzentrum ansässigen Aldi-Markts, der an seinem damaligen Standort keine Entwicklungsspielräume vorfinden und einen zukunftsfähigen Betrieb in der Innenstadt von Treuenbrietzen somit nicht sicherstellen konnte. **Aus einer umfassenden Standortalternativenprüfung ist hervorgegangen, dass sich weder im Innenstadtzentrum selbst noch unmittelbar angrenzend Flächen identifizieren lassen, die für die Ansiedlung eines modernen und marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters potenziell in Frage kommen. Zu dieser Einschätzung sind auf der Grundlage der im Mai 2023 vorgenommenen intensiven Vor-Ort-Begehungen zusätzlich auch Dr. Lademann & Partner gelangt.**

**Ohnehin** hat sich die Stadt Treuenbrietzen zum Ziel gesetzt, die historischen und kleinteiligen Strukturen des Stadtkerns langfristig zu erhalten und regelmäßig zu restaurieren. Die Mitgliedschaft in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ des Landes Brandenburg und die Unterstützung durch verschiedene Förderprogramme des Bundes und der Länder haben in den vergangenen Jahren zur Erreichung

<sup>43</sup> Dass das Vorhaben ganz überwiegend der Grund-/Nahversorgung dient, wurde im Rahmen von Kapitel 7.2. bereits erläutert.

dieses Ziels beigetragen. **Damit ist eine Ansiedlung großflächiger, marktgängiger Lebensmittelmärkte innerhalb des historischen Stadtkerns auch von Seiten der Stadt zukünftig eigentlich nicht vorgesehen**, da für die Schaffung einer hierfür geeigneten Fläche ein erheblicher Eingriff in die bestehenden (und ohnehin zu großen Teilen denkmalgeschützten) Baustrukturen notwendig wäre.

Um diese spezifische städtebauliche Situation in der Stadt Treuenbrietzen bzw. im Innenstadtzentrum von Treuenbrietzen noch stärker zu berücksichtigen und dem damit verbundenen Umstand, dass das von der Stadt verfolgte versorgungsstrukturelle Ziel, die örtliche Grund-/Nahversorgungssituation qualitativ aufzuwerten, innerhalb des Innenstadtzentrums nicht umsetzbar ist, Rechnung zu tragen, hat die Stadtverordnetenversammlung von Treuenbrietzen das Einzelhandelskonzept und damit auch die im Einzelhandelskonzept verankerten Festlegungen zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum Treuenbrietzen“ im Hinblick auf die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zunächst aufgehoben. Im Anschluss daran wurde auf der Basis der erfolgten Sondierung eines für den erforderlichen und gewünschten Ausbau der Angebotsvielfalt geeigneten Standorts die **Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“ (= Vorhabenstandort) politisch beschlossen**.

Der geplante EDEKA-Markt wird künftig somit Bestandteil eines politisch beschlossenen zentralen Versorgungsbereichs sein und entsprechend **mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des Plansatzes 2.12 LEP HR 2019 im Einklang stehen**.

Der Vorhabenstandort bildet einen (in Entwicklung befindlichen) zentralen Versorgungsbereich, womit die dort geplante Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts dem städtebaulichen Integrationsgebot in der Lesart des LEP HR 2019 nicht entgegensteht.

# Fazit

## 8 Fazit

Im nordöstlichen Kernsiedlungsgebiet der brandenburgischen Stadt Treuenbrietzen besteht am Einmündungsbereich der Schlalacher Straße in die Bundesstraße 2 die Planung zur **Neuansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts (inkl. Laden) mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.100 qm**. Das derzeit noch unbebaute Areal wurde als Projektstandort gewählt, da sich in innenstadtnaher Lage im Rahmen einer umfassenden Standortalternativenprüfung keine geeigneten Grundstücke zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters identifizieren ließen.

Das EDEKA-Planvorhaben soll über die **Aufstellung eines Bebauungsplans** realisiert werden. 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:

Da der lokale Absatzmarkt in den kommenden Jahren weitgehend stabil bleiben wird, sind die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** weitgehend neutral zu bewerten. Wenngleich Treuenbrietzen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird die Stadt **bzw. der Kernort** von Seiten der Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Dies eröffnet der Stadt Treuenbrietzen innerhalb des Kernorts zusätzliche, über die für Nicht-Zentrale-Orte getroffenen Festlegungen hinausgehende Entwicklungspotenziale im Bereich Einzelhandel.

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Treuenbrietzen auch weite Teile der westlich angrenzenden Gemeinde Mühlenfließ sowie den **räumlich deutlich von der Beelitzer Kernstadt abgesetzten und sehr gut an Treuenbrietzen angebindenen** Beelitzer Ortsteil Buchholz. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2025 etwa 8.900 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird sich im Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens auf rd. 57,7 Mio. € belaufen, wovon rd. 30,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen.

Auf einer **grund-/nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche** von rd. 3.400 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Brutto-Umsatz von **rd. 16,8 Mio. €** generiert. Während sich über die **unterdurchschnittliche grund-/nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** noch erhebliche Entwicklungspotenziale zur Qualifizierung des örtlichen Grund-/Nahversorgungsangebots ableiten lassen, deutet die ermittelte **grund-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von lediglich rd. 55 % im Einzugsgebiet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Diese resultieren v.a. daraus, dass im gesamten Einzugsgebiet

derzeit kein zeitgemäß dimensionierter und leistungsfähig aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter verortet ist. Folglich lässt sich in der Stadt Treuenbrietzen bzw. im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens ein **erhebliches qualitatives Grundversorgungsdefizit** feststellen. Das Vorhaben wird in der Lage sein, dieses Defizit abzubauen 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, **verkehrlich gut erreichbare und attraktiv aufgestellte** Vollversorger).

Nach den Modellrechnungen ist für das Vorhaben im worst-case von einem **Umsatzvolumen** in Höhe von **rd. 8,9 Mio. €** auszugehen, wovon **rd. 8,6 Mio. €** auf den periodischen Bedarf entfallen. Dies entspricht einem Marktanteil von rd. 25 % innerhalb des Einzugsgebiets, bezogen auf den periodischen Bedarf. **Innerhalb der Zone 1 (Kernstadt Treuenbrietzen) wird der Marktanteil bei über 30 % liegen.**

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. 22 %**. Am stärksten **wird insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort der Netto-Discounter an der Berliner Chaussee betroffen sein**. Für diesen Anbieter wurde eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 37 % rechnerisch ermittelt, welche auf eine **erhebliche Bestandsgefährdung schließen lässt**.
- Bezogen auf die **untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf im Schnitt **rd. 8,2 %** und fallen damit bereits deutlich geringer aus als im Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzrückgänge sind mit bis zu **rd. 14,5 %** für den Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe zu erwarten, welcher für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet schnell zu erreichen ist und damit den nächstgelegenen vollsortimentierten Anbieter darstellt. Darüber hinaus werden auch der EDEKA-Markt in Jüterbog sowie **der neue Rewe-Verbrauchermarkt in Beelitz spürbar** von dem Vorhaben betroffen sein.

Angesichts der **für den Netto-Markt im Nahbereich Nordost ermittelten Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 37 %** halten es Dr. Lademann & Partner für sehr wahrscheinlich, dass der dort ansässige Netto-Discounter, der ohnehin nur suboptimal aufgestellt ist, seinen Betrieb vorhabeninduziert wird einstellen müssen. **Da dessen Nah- und Grundversorgungsfunktion künftig jedoch von dem geplanten EDEKA-Markt übernommen werden würde, wäre hiermit keine Funktionsbeeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im (nordöstlichen) Treuenbrietzener Kernstadgebiet verbunden.** Der anzunehmende Marktaustritt von Netto wäre somit unkritisch zu sehen und nicht von städtebaulicher oder raumordnerischer Relevanz.

Da durch den anzunehmenden Marktaustritt des Netto-Markts an der Berliner Chaussee in erheblichem Umfang Umsatzpotenziale „frei“ werden, die anschließend v.a. den weiteren Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente in Treuenbrietzen und dabei insbesondere auch den verbleibenden Lebensmitteldiscounter zufließen werden, **schließen Dr. Lademann & Partner aus, dass es zu weiteren Marktaustritten ansonsten marktfähiger Betriebe kommen wird.** Die beiden weiteren Lebensmitteldiscounter Netto und Penny sind zukünftig aufgestellt und werden in Angebotsergänzung zu dem geplanten EDEKA-Markt treten. Mit der Vorhabenrealisierung würde somit eine qualitative Aufwertung der Nah- und Grundversorgung in Treuenbrietzen einhergehen (Schließung der Angebotslücke im Vollsortiment), ohne dass dadurch räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet entstehen.

**Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung schließen Dr. Lademann & Partner damit ebenso aus wie eine Funktionsstörung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Treuenbrietzen“.** Dieser steht mit dem Vorhaben nicht unmittelbar im Wettbewerb, wird hinsichtlich der Grundversorgung der lokalen Bevölkerung auch weiterhin eine ergänzende Funktion wahrnehmen und sich gegenüber dem Wettbewerb durch die Individualität, eine hohe Multifunktionalität und das ansprechende städtebauliche Ambiente absetzen. Die ermittelte Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,5 % deutet ohnehin nicht darauf hin, dass es innerhalb des Treuenbrietzener Stadtkerns zu flächendeckenden Betriebsaufgaben kommen wird und eine Verödung des Zentrums droht.

Für die Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets 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.** Einzig für den Kaufland-Verbrauchermarkt in Linthe ergibt sich ein Umsatzrückgang von mehr als 10 %. Dieser Anbieter befindet sich jedoch in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion, die mit weniger als 1.000 Einwohnern nur ein sehr begrenztes lokales Nachfragepotenzial aufweisen kann. Der Kaufland-Verbrauchermarkt ist, auch in Verbindung mit seiner Standortlage an der BAB 9, eindeutig auf ein überörtliches Einzugsgebiet und Autokunden orientiert und leistet demnach keinen wesentlichen Beitrag zu einer verbrauchernahen Versorgung. **Ein möglicher Marktaustritt bliebe somit ohne städtebauliche oder raumordnerische Relevanz.**

Ohnehin ist für die Standorte außerhalb des Einzugsgebiets zu beachten, dass die Umsatzrückgänge allein aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen resultieren, die derzeit aus Treuenbrietzen 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 Grund-/Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zudem wird die Stadt Treuenbrietzen bzw. der OT Treuenbrietzen 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 bildet den politisch beschlossenen zentralen Versorgungsbe- reich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“, dessen Entwicklung der notwendigen und gewünschten Aufwertung der örtlichen Grundversorgungs-/Nahversorgungs- struktur, die innerhalb des Innenstadtzentrums aufgrund mangelnder Umsetzungspo- tenziale nicht vollzogen werden kann, dienen soll. **Mit dem Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.12 LEP HR ist das Vorhaben somit ebenfalls vollständig vereinbar.**

Hamburg, 12.07.2023

Boris Böhm

Jonas Hopfmann

Dr. Lademann & Partner GmbH