



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Verlagerungs- und
Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Stadt Friesack
Hamburg, 26.07.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 24DLP3619

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

Stadt Friesack

Vertreten durch das Amt Friesack

Marktstraße 22, 14662 Friesack

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

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
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	9
3.1	Lage im Raum und raumordnerische Funktion	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	12
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	17
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	17
5.2	Weiteres Planvorhaben	19
5.3	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets	20
5.4	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagebereichen	21
5.4.1	ZVB Ortskern Friesack (innerhalb des Einzugsgebiets)	22
5.4.2	Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets	24

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	33
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	33
6.2	Wirkungsprognose	37
6.2.1	Vorbemerkungen	37
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf durch die Norma-Erweiterung	38
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf durch die Norma-Erweiterung im Kontext der parallel geplanten Aldi-Erweiterung	40
7	Bewertung des Vorhabens	43
7.1	Zu den Bewertungskriterien	43
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	45
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	47
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	50
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept	50
8	Fazit	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort von der B5	5
Abbildung 3: Blick von der B5 in Richtung Norden	5
Abbildung 4: Blick von der B5 in Richtung Süden	6
Abbildung 5: Einzelhandelsnutzungen an der Klessener Straße	6
Abbildung 6: Lage im Raum	9
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	18
Abbildung 10: ZVB Ortskern Friesack	23
Abbildung 11: Blick auf das City-Center in der Innenstadt Rathenow	25
Abbildung 12: Rewe-Verbrauchermarkt in der Innenstadt Rathenow	25
Abbildung 13: Kaufland-Markt am Sonderstandort Milower Landstraße in Rathenow	26
Abbildung 14: Kaufland- und Obi-Markt am Sonderstandort Am Schwedendamm in Rathenow	27
Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt Nauen	28
Abbildung 16: Kreuzungsbereich Mittelstraße/Jüdenstraße im ZVB Innenstadt Nauen	28
Abbildung 17: Famila-Verbrauchermarkt am Sonderstandort Luchcenter in Nauen	30
Abbildung 18: Aldi-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Luchcenter in Nauen	30
Abbildung 19: Netto-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße in Nauen	31
Abbildung 20: Norma-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße in Nauen	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Norma-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	33
Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Norma-Markts	34
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Norma-Markts (Status quo)	34
Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Norma-Markts durch Vorhabenrealisierung	35
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Norma-Markts durch Vorhabenrealisierung	35
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Norma-Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	39
Tabelle 13: Umsatzumverteilungswirkungen des Norma-Vorhabens an Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets	39
Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Norma-Vorhabens im Kontext der parallelen Aldi-Planungen innerhalb des Einzugsgebiets	41
Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Norma-Vorhabens im Kontext der parallelen Aldi-Planungen (kumulierte Betrachtung) direkt außerhalb des Einzugsgebiets	41

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Friesack, die als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen ist, möchte der Norma-Markt neu bauen, aber an einen neuen Standort (Klessener Straße/B5) ziehen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu rd. 1.300 qm geplant.

Gemäß landesplanerischer Vorgaben ist auch in einem Grundfunktionalen Schwerpunkt die Realisierung großflächiger Einzelhandelsnutzungen möglich, wenn ein Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Zur Bestimmung des zentralen Versorgungsbereichs und der Entwicklungspotenziale der Stadt Friesack wurde bereits ein Einzelhandelskonzept erstellt.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Bauleitplanung die Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Die Aufgabenstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung besteht in der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Zudem ist das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen sowie im Hinblick auf die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzepts einzuordnen. Prüfungsmaßstab sind damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP-HR.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben zur Bearbeitung der Aufgabenstellung folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Friesack (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Pendlerbeziehungen, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts, des Standortumfelds und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der Wettbewerbssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im

nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der Versorgungssituation (Verkausflächendichte und Einzelhandelszentralität); Identifizierung und Einordnung weiterer vorhabenrelevanter Panvorhaben;

- städtebauliche und versorgungstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- Einzugsgebietsprognose und sortimentsspezifische Ermittlung des aktuellen sowie des perspektivischen Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet;
- sortimentsspezifische Marktanteilsprognose (Kaufkraftabschöpfung) für das Vorhaben auf der Basis standort- und betriebsformentypischer Flächenproduktivitäten zur Ermittlung der sortimentsspezifischen Umsatzpotenziale; prüfungsrelevant ist dabei jedoch nur der Zusatzumsatz gegenüber dem Status Quo;
- Wirkungsprognose zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte bzw. der verbrauchernahen Versorgung; Die Betrachtung erfolgte dafür sowohl für Einzelhandelsstandorte innerhalb als auch direkt außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. Mittelzentren); Die Wirkungsprognose erfolgte zudem in einer zweiten Variante auch im Kontext der parallel laufenden Planung zur Erweiterung des Aldi-Markts an der Klessener Straße;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 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 Orten, deren zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann; darüber hinaus wurde das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß LEP HR bewertet und es erfolgte eine Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der relevanten Zielaussagen des kommunalen Einzelhandelskonzepts;

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

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;

- intensive Begehungen des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2026 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Derzeit befindet sich Norma im nördlichen Kernstadtgebiet von Friesack an der Hamburger Straße. Der geplante Vorhabenstandort von Norma befindet sich im Kreuzungsbereich der Klessener Straße und der B5 im westlichen Bereich der Kernstadt von Friesack. Diese beiden Verkehrsachsen stellen auch die verkehrliche Anbindung des Standorts sicher.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **Ein- und Ausfahrt** ist von der Bundesstraße 5 vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Fußweg-Verbindung zum Kreisverkehr („Radfahrer frei“) geplant. Auf Höhe des Kreisverkehrs ermöglicht ein Zebrastreifen das Überqueren der B5.

Das **Vorhabengrundstück ist derzeit unbebaut**, direkt südlich schließt ein Wohnhaus an.

Das **Standortumfeld** ist v.a. geprägt durch Wohnnutzungen im Osten, Süden und Westen. Darüber hinaus schließen östlich an der Klessener Straße weitere Einzelhandelsnutzungen des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Friesack (u.a. Aldi) an.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Friesack**.



Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort von der B5



Abbildung 3: Blick von der B5 in Richtung Norden



Abbildung 4: Blick von der B5 in Richtung Süden



Abbildung 5: Einzelhandelsnutzungen an der Klessener Straße

2.2 Vorhabenkonzeption

Im Zuge der Verlagerung soll der Norma-Markt von aktuell rd. 870 qm auf dann bis zu rd. 1.300 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Norma-Markts liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 %² liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Norma-Markts durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	783	387	1.170
aperiodischer Bedarf	87	43	130
Gesamt	870	430	1.300

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. 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.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

² Sollte der Anteil aperiodischer Randsortimente tatsächlich höher ausfallen, bildet die Untersuchung einen Worst Case im Hinblick auf das Kernsortiment Periodischer Bedarf ab.

insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.

- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.
- 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.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.³ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

In der Stadt Friesack ist die Verlagerung des Norma-Markts an die Klessener Straße geplant. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche auf rd. 1.300 qm erweitert werden. Der sich im ZVB Ortskern Friesack befindliche Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist weitgehend siedlungsintegriert.

³ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und raumordnerische Funktion

Friesack ist eine amtsangehörige Stadt im Landkreis Havelland im Land Brandenburg. Sie wird vom Amt Friesack verwaltet. Die Stadt Friesack liegt rd. 60 km nordwestlich von Berlin zwischen den Städten Rathenow, Nauen, Kyritz und Neuruppin. Zum Amt Friesack gehören neben der Stadt Friesack die Gemeinden Mühlenberge, Paulinenaue, Pessin, Wiesenaue und Retzow.

Friesack liegt an der Bundesstraße 5 auf halber Strecke zwischen Berlin und Perleberg. Beim Wohnplatz Briesen beginnt, abzweigend von der B 5, die Bundesstraße 188, die in Richtung Westen nach Rathenow führt. Die Landesstraßen L 17 nach Rhinow und L 166 nach Wildberg verlaufen ebenfalls durch das Gebiet der Stadt. Der vom Ortszentrum etwa 2,5 Kilometer entfernte Bahnhof Friesack an der Berlin-Hamburger Bahn wird durch die Regional-Express-Linie RE 8 (Wismar-Schwerin-) Wittenberge-Berliner Stadtbahn-Flughafen BER stündlich bedient.

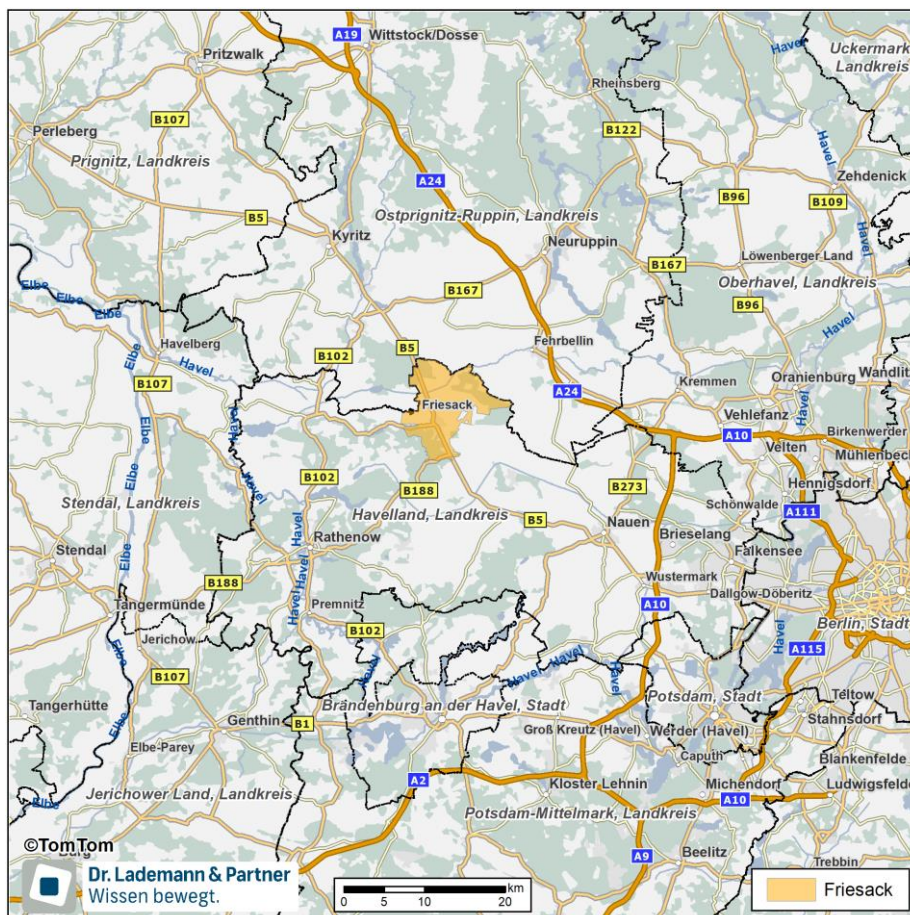


Abbildung 6: Lage im Raum

Gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ aus Dezember 2020 ist die Stadt Friesack als solcher ausgewiesen.

„Darüber hinaus erhalten die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile nach LEP HR Z 2.12 zusätzliche Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ohne Sortimentsbeschränkung:

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(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 (Anmerkung: Maximum von 1500 Quadratmeter Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsbestimmung) hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“

Dabei übernimmt die Stadt Friesack insbesondere Grundversorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung sowie für die Einwohner der übrigen Gemeinden des Amts Friesack.

Die **nächste gelegenen Mittelzentren** sind Rathenow, Nauen, Kyritz und Neuruppin, die sich alle in rd. 28 bis 33 km Entfernung befinden.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Friesack war in den letzten 5 Jahren leicht rückläufig, während die Einwohnerzahl im Amt Friesack insgesamt im Vergleichszeitraum um rd. 1,8 % bzw. 0,4 % p.a. zugenommen hat. **Insgesamt lebten in der Stadt Friesack in 2023 rd. 2.540 Einwohner. Im Amt Friesack lebten am Stichtag rd. 6.620 Personen.**

Einwohnerentwicklung in der Stadt Friesack im Vergleich

Stadt/Gemeinde, Landkreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23	
				in %	Veränderung p.a. in %
Friesack	2.550	2.537	-13	-0,5	-0,1
Mühlenberge	711	751	40	5,6	1,1
Paulinenaue	1.298	1.360	62	4,8	0,9
Pessin	658	651	-7	-1,1	-0,2
Wiesenaue	778	799	21	2,7	0,5
Retzow	509	522	13	2,6	0,5
Amt Friesack	6.504	6.620	116	1,8	0,4
Landkreis Havelland	160.710	169.334	8.624	5,4	1,1
Brandenburg	2.504.040	2.573.135	69.095	2,8	0,5

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt und im Amt Friesack kann in Anlehnung an die Prognose⁴ von MB Research unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen **bis 2026 in Friesack selbst auf rd. 2.530** leicht zurückgehen werden, während die Einwohnerplattform im **Amt Friesack insgesamt auf etwa 6.660 Personen** ansteigen wird.

Bezogen auf die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁵ ist sowohl für die Stadt (81,6) als auch das Amt Friesack (88,5) ein deutlich unterdurchschnittlicher Wert zu konstatieren. Im Vergleich dazu liegt der Wert im Landkreis Havelland bei 96,0 und der Bundesdurchschnitt bei 100,0.

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Stadt Friesack mit ihrem Umland liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Hier zeigt sich ein deutlich negativer Pendlersaldo. Stadt Friesack: - rd. 350 und Amt Friesack: -rd. 1.590. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – ergibt sich daraus die Gefahr deutlicher Nachfrageabflüsse, der mit einem attraktiven Angebot gegengesteuert werden muss.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung sind zweiseitig zu bewerten. Der positiven Einwohnerentwicklung im Amt Friesack steht ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau gegenüber. Restriktiv wirkt auch der deutlich negative Pendlersaldo.

⁴ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2023. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁵ Vgl. MB-Research 2023, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern. Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Klessener Straße in Friesack 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. Auch das eigene Filialnetz von Norma ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten.

Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird innerhalb der Stadt Friesack neben Norma geprägt durch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Darüber hinaus verdichten sich die Angebotsstrukturen in den beiden Mittelzentren Rathenow und Nauen, wo ein umfassendes Angebot verschiedener Betreiber und Betriebstypen vorgehalten wird. Der nächst gelegene Norma-Markt befindet sich nördlich von Friesack in Neustadt (Dosse).

Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

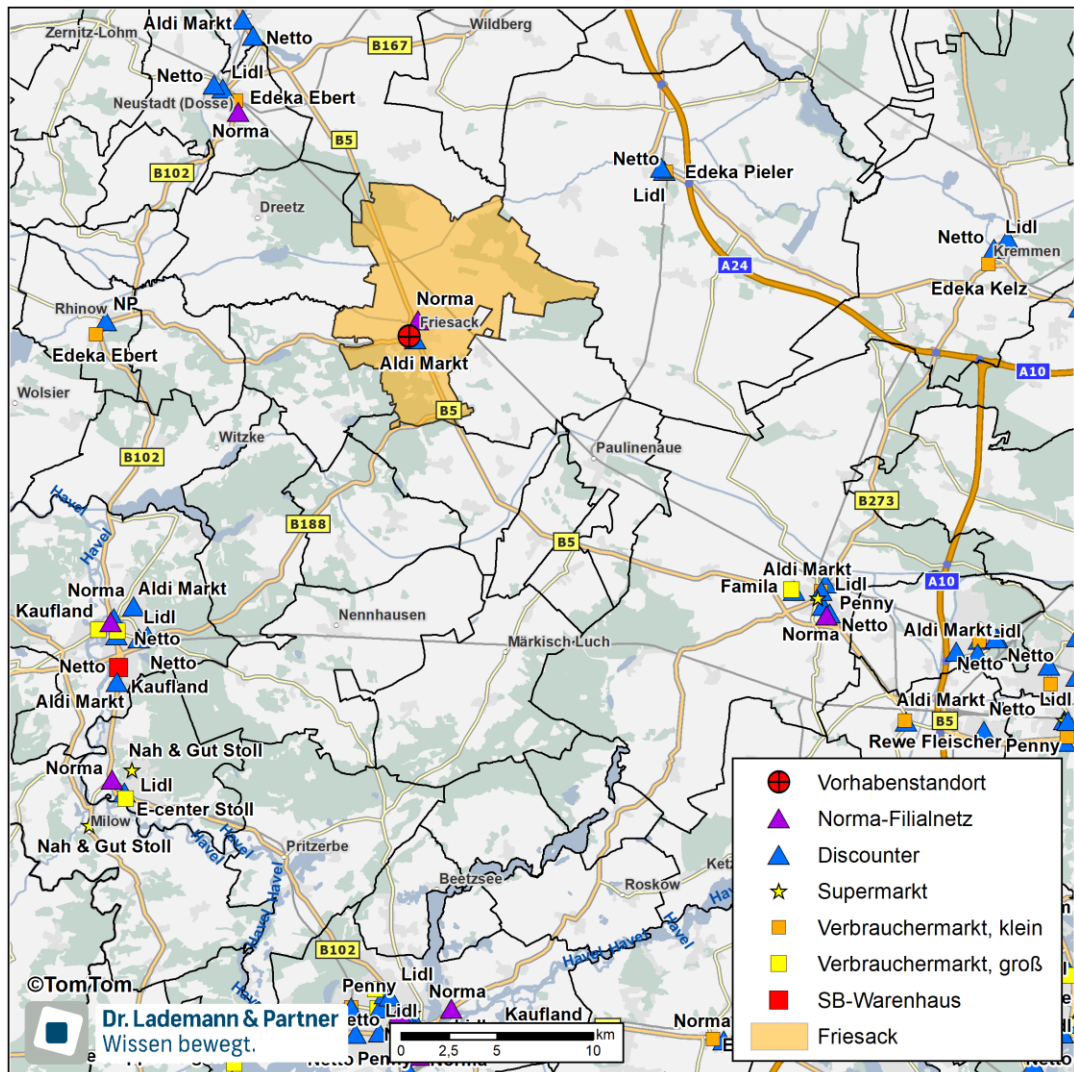


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im näheren Untersuchungsraum auszugehen, die sich gleichwohl in Richtung Rathenow und Nauen deutlich intensiviert.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Norden bis Dreetz und Friesack, im Osten bis Wiesenaue und Paulinenaue, im Süden bis Retzow und im Westen bis Kleßen-Görne.

Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Verlagerung/Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

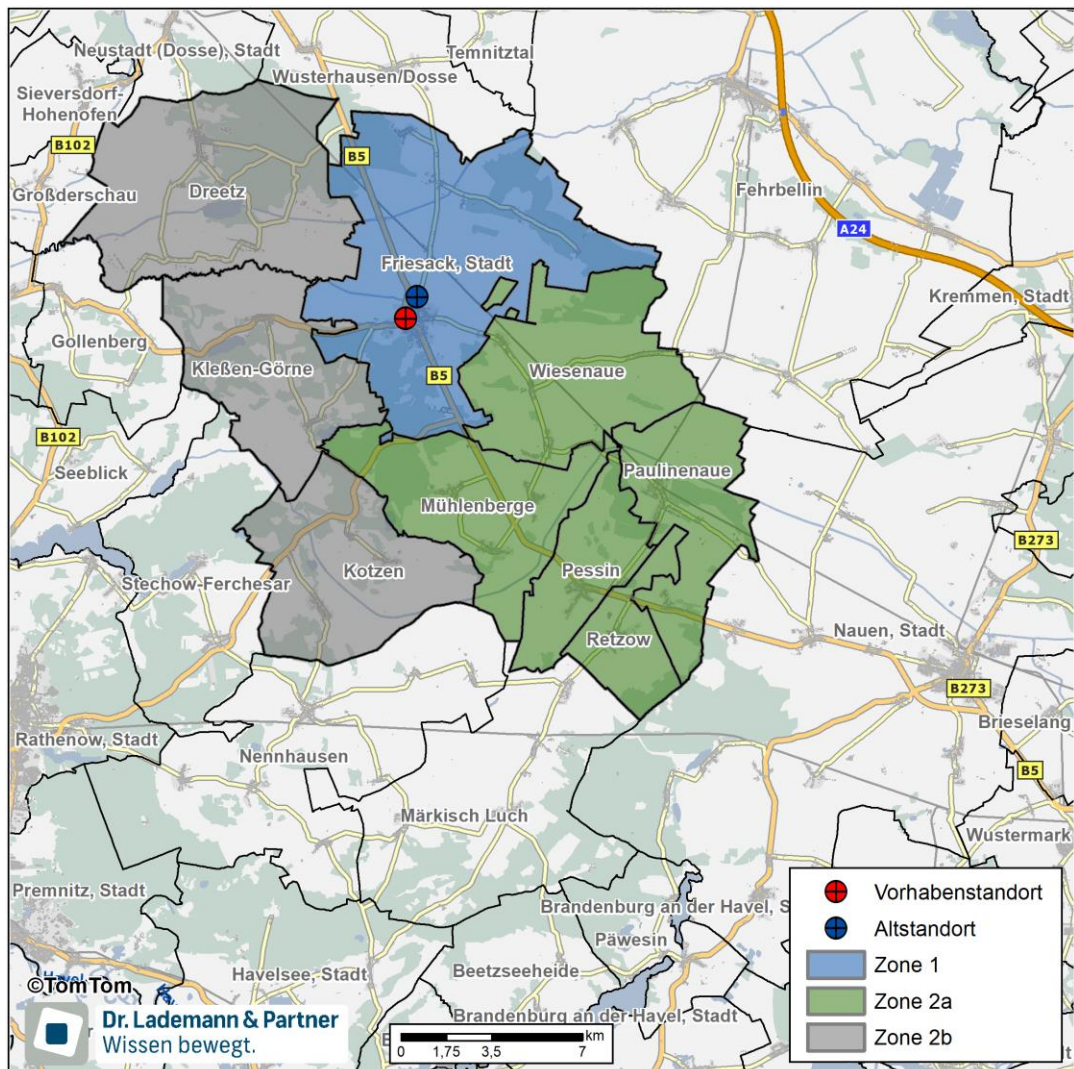


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

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.

Die Zone 1 umfasst die Stadt Friesack, die Zone 2a die übrigen Gemeinden des Amts Friesack und die Zone 2b⁶ die Gemeinden Dreetz, Kleßen-Görne und Kotzen.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 8.760 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann für das Jahr 2026 von einem leicht wachsenden Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet ausgegangen werden von insgesamt

rd. 8.800 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Friesack

Bereich	2023	2026
Zone 1	2.537	2.530
Zone 2a	4.083	4.130
Zone 2b	2.144	2.140
Einzugsgebiet	8.764	8.800

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

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁸ beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 54,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2026 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einem Zuwachs des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 54,7 Mio. € (+0,2 Mio. €).

Davon entfallen rd. 31,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

⁶ Diese Zone 2b wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts nicht zum Marktgebiet des Grundfunktionalen Schwerpunkts gezählt, um in der Ermittlung des Entwicklungsrahmens die Versorgungsfunktion nicht zu überzeichnen. Faktisch werden jedoch gewisse – wenn auch deutlich untergeordnete – Umsatzanteile auch mit Kunden aus der Zone 2b generiert werden. Diese wurden im Einzelhandelskonzept den Streuumsätzen „zugeschlagen“.

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2023.

⁸ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2026 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Periodischer Bedarf	8,3	15,4	7,5	31,2
Aperiodischer Bedarf*	6,2	11,6	5,6	23,5
Gesamt	14,5	27,0	13,1	54,7

Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 8.760 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit in 2026 um etwa 0,2 Mio. € auf rd. 54,7 Mio. € ansteigen. Davon entfallen etwa 31,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagebereichen innerhalb sowie direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Mai 2024 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 2.345 qm

Mit rd. 2.140 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf die Zone 1 bzw. die Stadt Friesack selbst.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Zone 1 (Friesack)	2.140	10,0
Zone 2a (übriges Amt Friesack)	185	0,6
Zone 2b (übriges Umland)	20	0,1
Einzugsgebiet gesamt	2.345	10,7

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

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

Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt | Vergleichsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 10,7 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität**⁹ für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche.

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

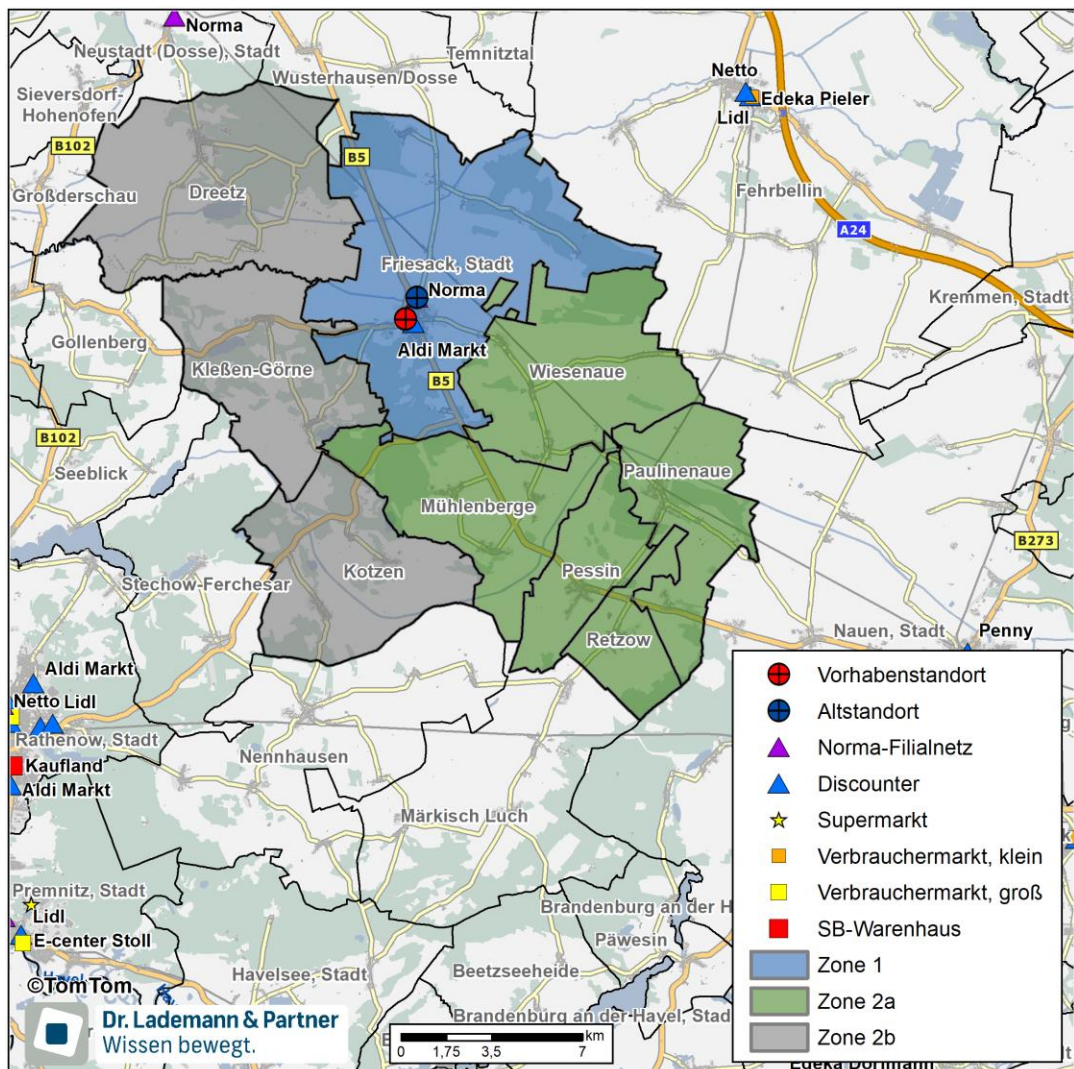


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

⁹ Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

Hier zeigt sich, dass Norma und Aldi in Friesack die einzigen strukturprägenden Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets darstellen.

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 270 qm/1.000 Einwohner und fällt damit relativ niedrig aus.¹⁰ Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf das Amt Friesack (Zonen 1 und 2a) beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte 350 qm/1.000 Einwohner und fällt damit ebenfalls unterdurchschnittlich aus.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 35 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Nur bezogen auf das Amt Friesack (Zonen 1 und 2a) beziffert sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität auf 45 %.¹¹

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.345 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 10,7 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse.

5.2 Weiteres Planvorhaben

Innerhalb des Untersuchungsraums besteht folgendes weiteres Planvorhaben:

Der bereits an der Klessener Straße ansässige Aldi-Markt möchte seinen Markt abreißen und am gleichen Ort neu bauen und vergrößern (Erweiterung auf bis zu rd. 1.100 qm Verkaufsfläche). Der bereits am Standort bestehende Getränkemarkt und der Bäcker sollen erhalten bleiben, sodass am Standort insgesamt künftig rd. 1.500 qm Verkaufsfläche vorgehalten werden sollen.

¹⁰ Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm/1.000 Einwohner. 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).

¹¹ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2024).

5.3 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Angesichts der geringen Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets kann davon ausgegangen werden, dass derzeit signifikante Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen. Daher sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden.

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

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Nauen	4.275	22,1
Sonderstandort Luchcenter Nauen	3.270	15,7
Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße Nauen	3.270	6,5
ZVB Innenstadt Rathenow	2.510	14,2
Sonderstandort Milower Damm Rathenow	4.230	22,1
Sonderstandort Schwedendamm Rathenow	2.710	14,8
Streulage Rathenow	4.570	25,7
Streulage Neustadt (Dosse)	4.030	20,2

Quelle: Dr. Lademann & Partner. *nur strukturprägende Lebensmittelbetriebe > 400 qm.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Wie die Tabelle zeigt, sind als prägende Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets die strukturprägenden Anbieter in den Mittelzentren Nauen und Rathenow anzuführen.

5.4 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagebereichen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen prägenden Standortlagen charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

Innerhalb des Einzugsgebiets ist als ZVB nur der Ortskern der Stadt Friesack zu nennen. Direkt außerhalb des Einzugsgebiets wurden

- der ZVB Innenstadt Rathenow,
 - die Sonderstandorte Milower Damm und Schwedendamm in Rathenow,
 - der ZVB Innenstadt Nauen und
 - die Sonderstandorte Luchcenter und Berliner Straße/Raiffeisenstraße in Nauen
- einer vertiefenden Betrachtung unterzogen.

5.4.1 ZVB Ortskern Friesack (innerhalb des Einzugsgebiets)

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Ausgehend von Marktstraße über Berliner Straße bis zur Klessener Straße. Einbezug der Potenzialfläche westlich B5;

Versorgungsfunktion

Hauptzentrum für die Einwohner des Amts Friesack;

Städtebau/Umfeld

Städtebaulich und siedlungsstrukturell integriert; eingebettet in die Siedlungsstrukturen der Stadt Friesack;

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Fachmärkte an der Klessener Straße, ansonsten wenig kleinteiliger Einzelhandel;

Branchen-Mix

Klarer Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, dazu kleiner Baumarkt vorhanden;

Magnetbetriebe

Aldi, Getränkeland, Baumarkt Fürstenberg, künftig Norma auf der Potenzialfläche an der Klessener Straße;

Ergänzende Nutzungen

u.a. Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, Geldinstitute, Ärzte/Gesundheitsdienstleistungen, Rathaus, Wochenmarkt, Kirche, Museum, Polizei, Feuerwehr;

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Zwei bis drei-geschossige Wohnbebauung mit vereinzelt Ladengeschäften im Erdgeschoss, z.T. aufgelockerte Bebauung, Fachmärkte an der Klessener Straße in funktionalen Immobilien;

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Anbindung über die B5 und dann von Norden über die Hamburger Straße und von Süden über die Klessener Straße; L17 und L166; 2 Bushaltestellen innerhalb des ZVB;

Fußläufige Erreichbarkeit

Weite Teile der Kernstadt sind fußläufig erreichbar;

Stellplatzangebot

Stellplätze bei den Fachmärkten sowie an der Marktstraße und straßenbegleitendes Parken in der Berliner Straße;

Aufenthaltsqualitäten

Gewisse Aufenthaltsqualitäten in der Marktstraße ausgeprägt; im Süden schließt der Hohenzollernpark an;

Leerstandssituation

Kleinteilige Leerstände in der Berliner Straße, dabei aber z.T. deutliche Schwächen in der Bausubstanz erkennbar;

Potenzialflächen und Planvorhaben

Potenzialflächen und Vorhaben von Aldi und Norma, Nachnutzung kleinteiliger Leerstände, kleinere Potenzialflächen auf Höhe Niederwallstraße und Oberwallstraße.

Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt | Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben



Abbildung 10: ZVB Ortskern Friesack

5.4.2 Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Innenstadt Rathenow

Die Innenstadt Rathenow befindet sich zentral in der Kernstadt von Rathenow gelegen und erstreckt sich hauptsächlich entlang der Berliner Straße zwischen dem Stadtkanal und dem Rathaus inklusive Teilen der direkt angrenzenden Nebenstraßen.

Die Verkehrsanbindung ist positiv zu bewerten und erfolgt über die Berliner Straße, welche das gesamte Zentrum durchquert und im weiteren Verlauf zu den Bundesstraßen 102 und 188 führt. Ein ausreichendes Stellplatzangebot wird über mehrere größere Sammelparkplätze sowie das Parkdeck im City-Center und straßenbegleitende Parkplätze gesichert. Über mehrere Bushaltestellen innerhalb der Innenstadt, an denen verschiedene Buslinien verkehren, ist die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ebenfalls gegeben. Auch der Bahnhof Rathenow befindet sich in nur rd. 1 km Entfernung. Aus den umliegenden Wohngebieten kann das Zentrum zudem gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt ist durch eine Vielzahl an filialisierten und inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben mit dem Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarf geprägt. Hauptanker ist das City-Center, in welchem sich mehrere, vor allem discountorientierte Betriebe befinden.

Im nahversorgungsrelevanten Bedarf stellen in der Rathenower Innenstadt ein moderner Rewe-Verbrauchermarkt, ein Netto-Lebensmitteldiscounter und ein Rossmann-Drogeriemarkt die Magnetbetriebe dar. Im aperiodischen Bedarfsbereich sind hier kik, Tedi und Woolworth zu nennen. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren kann von einer deutlichen Steigerung der städtebaulichen Attraktivität und damit einhergehenden Aufenthaltsqualität gesprochen werden.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm wird von den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (> 400 qm) ein Umsatz von rd. 14,2 Mio. € generiert (jeweils ohne aperiodische Randsortimente). Insgesamt handelt es sich um ein funktionsfähiges und stabiles Zentrum, welches eine wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktion übernimmt.



Abbildung 11: Blick auf das City-Center in der Innenstadt Rathenow



Abbildung 12: Rewe-Verbrauchermarkt in der Innenstadt Rathenow

Sonderstandort Milower Landstraße in Rathenow

Bei dem **Sonderstandort Milower Landstraße** handelt es sich um ein Fachmarktzentrum, welches sich südlich der Rathenower Innenstadt direkt an der Ausfallstraße Milower Landstraße befindet. Die Einzelhandelsstruktur ist durch mehrere großflächige, filialisierte Betriebe gekennzeichnet, die ihren Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarf haben. Als **Magnetbetriebe** sind im periodischen Bedarf ein Kaufland-SB-Warenhaus sowie im aperiodischen Bedarf ein Toom-Baumarkt, ein AWG-Modecenter und ein expert-Elektromarkt ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch vereinzelte gastronomische Betriebe.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 4.200 qm wird von den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (> 400 qm) ein Umsatz von rd. 22,1 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Insgesamt stellt der Standort ein leistungsfähiges Fachmarktzentrum dar, dessen Einzugsgebiet sich über die gesamte Stadt Rathenow sowie das südliche und östliche Umland erstreckt.



Abbildung 13: Kaufland-Markt am Sonderstandort Milower Landstraße in Rathenow

Sonderstandort Am Schwedendamm in Rathenow (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der Sonderstandort Am Schwedendamm liegt unmittelbar westlich der Innenstadt von Rathenow an der Ausfallstraße Schwedendamm/Genthiner Straße. Es handelt sich um ein Fachmarktzentrum, welches hauptsächlich durch großflächigen filialisierten Einzelhandel geprägt ist. Die Magnetbetriebe stellen im periodischen Bedarf ein Kaufland-Verbrauchermarkt sowie im aperiodischen Bedarf ein Obi-Baumarkt dar. Ergänzt wird das Angebot durch vereinzelte gastronomische Betriebe.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.700 qm wird von den strukturprägenden Lebensmittelmärkten (> 400 qm) ein Umsatz von rd. 14,8 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Insgesamt handelt es sich um ein stabiles Fachmarktzentrum, dessen Einzugsgebiet auf die gesamte Stadt Rathenow als auch auf das nördliche und westliche Umland ausgerichtet ist.



Abbildung 14: Kaufland- und Obi-Markt am Sonderstandort Am Schwedendamm in Rathenow

Streulagen Rathenow

Innerhalb der Streulagen der Stadt Rathenow befinden sich folgende strukturprägende Lebensmittelbetriebe, die ebenfalls erhoben wurden und in der Auswirkungsanalyse betrachtet werden:

- Norma-Lebensmitteldiscounter, Bruno-Baum-Ring 29
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Rudolf-Breitscheid-Str. 36
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Milower Landstr. 9a
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Curlandstr. 73
- Norma-Lebensmitteldiscounter, Rhinower Str. 39
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Bruno-Baum-Ring 11
- Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter, Bammer Landstr. 2

Die genannten Betriebe in den Streulagen generieren auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.600 qm einen Umsatz von rd. 25,7 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

ZVB Innenstadt Nauen

Das südöstlich von Friesack gelegene Mittelzentrum Nauen verfügt mit dem **ZVB Innenstadt** über einen im kommunalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Dieser ist im Bereich der Nauener Altstadt und damit rund um den historischen Ortskern zu verorten und erstreckt sich zwischen dem Verlauf der B 273 im Osten und dem Stadtpark im Westen. Während im Norden die Hertfelder Straße als Begrenzung fungiert, wird im Süden die Berliner Straße hierfür herangezogen. Infolge der zentralen Lage des ZVB in der Nauener Kernstadt ist die Erreichbarkeit im modal-

split sowohl aus dem gesamten Stadtgebiet als auch mit dem PKW aus den umliegenden Ortsteilen sowie auch Gemeinden als sehr gut zu beurteilen.



Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt im ZVB Innenstadt Nauen



Abbildung 16: Kreuzungsbereich Mittelstraße/Jüdenstraße im ZVB Innenstadt Nauen

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besteht kein durchgängiger Geschäftsbesatz. Vielmehr verzeichnet dieser eine mehrpolige Struktur. So stellt die Agglomeration an der Dammstraße/Kegelgasse nördlich des Altstadt-kerns den zentralen Ankerpunkt des Einzelhandelsbesatzes dar. Mit den strukturprägenden Nahversorgern Rewe, Netto Stavenhagen und dm sind hier wesentliche Magnetbetriebe der Innenstadt ansässig. Ergänzt wird dies durch die beiden Bekleidungsgeschäfte Kik und Ernsting's family. Eine weitere Angebotskonzentration ist entlang der Mittelstraße zwischen Jüdenstraße und Berliner Straße zu verzeichnen (u.a. nah&gut, McPaper, Juwelier, Buchhandlung, Blumengeschäft). Entgegen der funktionalen Gestaltung der Handelsagglomeration im Norden zeichnet sich der Altstadt-kern durch eine kleinteilig strukturierte Architektur mit teilweise historischer Bausubstanz und eine erhöhte

Aufenthaltsqualität aus. Als wichtigste Magnetbetriebe fungieren neben den bereits o.g. Nahversorgern im Agglomerationsbereich auch die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl (Berliner Straße) und Penny (Dammstraße). Darüber hinaus sind zahlreiche Komplementärnutzungen innerhalb des Altstadtbereichs zu verorten (u.a. gesundheitliche Einrichtungen, Friseursalons, öffentliche und soziale Einrichtungen, Dienstleistungen unterschiedlicher Ordnung).

Der ZVB Innenstadt Nauen stellt den Hauptgeschäftsbereich des Grundzentrums dar und verfügt eine leistungsfähige und vielfältig aufgestellte Einzelhandelsstruktur bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 4.300 qm wird von den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (> 400 qm) ein Umsatz von rd. 22,1 Mio. € generiert (jeweils ohne aperiodische Randsortimente).

Sonderstandort Luchcenter in Nauen

Der Sonderstandort Luchcenter in Nauen stellt eine funktional ausgerichtete **Fachmarkttagglomeration** in westlicher Siedlungsrandlage dar. Die Zufahrt erfolgt über die Hamburger Straße, welche in östliche Richtung in den Siedlungskern von Nauen bzw. den Altstadtbereich führt und in westlicher Richtung in die B 5 mit der Funktion als Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung mündet. Vor diesem Hintergrund ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Sonderstandorts als sehr gut zu beurteilen. Aber auch die fußläufige Erreichbarkeit aus den unmittelbar östlich und südlich gelegenen Wohnbereichen sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind gewährleistet.

Als wesentliche **Magnetbetriebe** fungieren ein Familia-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt. Die strukturprägenden Nahversorger sind allesamt leistungsfähig aufgestellt und verzeichnen eine stabile als auch zukunftsfähige Marktposition. Ergänzt wird das Angebot durch die Fachmärkte Jysk, Tedi, Kik und ein K+K-Schuhcenter. Darüber hinaus ist das Gartencenter Baumert ebenfalls am Sonderstandort ansässig. Damit verzeichnet der Sonderstandort Luchcenter ebenfalls einen signifikanten Verkaufsflächenbesatz bezüglich der Einzelhandelsstruktur in Nauen und weist ein überörtliches Einzugsgebiet auf. Aufgrund der funktionalen Ausrichtung und Gestaltung verfügt der Sonderstandort jedoch über keine besonderen städtebaulichen oder Aufenthaltsqualitäten.



Abbildung 17: Famila-Verbrauchermarkt am Sonderstandort Luchcenter in Nauen



Abbildung 18: Aldi-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Luchcenter in Nauen

Der Sonderstandort Luchcenter in Nauen stellt einen leistungsfähigen Verbundstandort mit überörtlichem Einzugsbereich dar. Der nahversorgungsrelevante Bedarf ist mit einem Verbrauchermarkt, einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt vielfältig aufgestellt. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.300 qm wird von den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (> 400 qm) ein Umsatz von rd. 15,7 Mio. € generiert (jeweils ohne aperiodische Randsortimente).

Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße in Nauen

Mit dem Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße befindet sich ein weiterer ergänzender Einzelhandelsstandort im südlichen Hauptort Nauens innerhalb des Gewerbegebiets in Siedlungsrandlage. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Berliner Straße (B 273), die als Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung durch das

Nauener Stadt- bzw. Siedlungsgebiet verläuft. Damit weist der Sonderstandort eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auf und profitiert von der Lage an dieser Einfallstraße bzw. Pendlerachse.

Insgesamt fällt das **Einzelhandelsangebot** am Sonderstandort überschaubar aus. Die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Norma fungieren als Magnetbetriebe und zeichnen sich durch marktübliche Verkaufsflächendimensionierungen aus. Während der Netto-Markt ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und eine zukunftsfähige Marktposition verzeichnet, scheint der Norma-Discounter in die Jahre gekommen zu sein und befindet sich mit der Lage an der Raiffeisenstraße „in zweiter Reihe“, was sich restriktiv auf die Performance des Markts auswirkt. Ergänzt wird das (nahversorgungsrelevante) Angebot durch einen benachbarten Getränkemarkt zum Netto-Discounter. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet sowie der funktional ausgerichteten Architektur weist der Sonderstandort keine besonderen städtebaulichen oder Aufenthaltsqualitäten auf und dient der Bereitstellung nahversorgungsrelevanter Warensortimente für die südlichen Wohngebiete des Hauptorts Nauen sowie der südlich gelegenen Ortsteile.



Abbildung 19: Netto-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße in Nauen



Abbildung 20: Norma-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße in Nauen

Der Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße in Nauen ist deutlich auf die Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche bzw. des südlichen Stadtgebiets von Nauen ausgerichtet. Am funktional ausgerichteten Standort sind mit Netto und Norma zwei Lebensmitteldiscounter ansässig. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.300 qm wird von den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (> 400 qm) ein Umsatz von rd. 6,5 Mio. € generiert (jeweils ohne aperiodische Randsortimente).

Streulagen Neustadt (Dosse)

Innerhalb der nördlich von Friesack gelegenen Stadt Neustadt (Dosse), die über die B5 sehr gut angebunden ist, befinden sich folgende strukturprägende Lebensmittelbetriebe, die ebenfalls erhoben wurden und in der Auswirkungsanalyse betrachtet werden:

- Edeka-Verbrauchermarkt, Bahnhofstraße 10
- Netto-Markendiscount, Prinz-von-Homburg-Straße 13
- Lidl-Discounter, Ihlenweg 2
- Norma-Markt, Köritzer Straße 58

Die genannten Betriebe in den Streulagen generieren auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.000 qm einen Umsatz von rd. 20,2 Mio. € (jeweils ohne aperiodische Randsortimente).

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.

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 wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den **erweiterten Norma-Markt** ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 9 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 24 %, in der Zone 2a sind etwa 14 % und in der Zone 2b etwa 4 % zu erwarten.

Marktanteile des Norma-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	8,3	15,4	7,5	31,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,0	2,2	0,3	4,4
Marktanteile	24%	14%	4%	14%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	6,2	11,6	5,6	23,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,2	0,0	0,3
Marktanteile	2%	1%	0%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	14,5	27,0	13,1	54,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,1	2,3	0,4	4,8
Marktanteile	14%	9%	3%	9%

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

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Norma-Markts innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹² gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 4,7 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 4,7 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Norma-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.170	4.000	4,7
aperiodischer Bedarf	130	2.600	0,3
Gesamt	1.300	3.900	5,0

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Norma-Markts

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Verlagerung/Erweiterung eines bereits in Friesack ansässigen Betriebs¹³**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) des Norma-Markts an der Hamburger Straße** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Norma-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	783	4.200	3,3
aperiodischer Bedarf	87	2.700	0,2
Gesamt	870	4.100	3,5

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

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Norma-Markts (Status quo)

¹² Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Besucher/Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

¹³ Eine Nachnutzung des Altstandorts durch einen gleichartigen Betrieb ist aus Tragfähigkeitsgründen nicht zu erwarten.

Der **Umsatzzuwachs¹⁴** (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 1,5 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 1,4 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Norma-Markts(durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	387	1,4
aperiodischer Bedarf	43	0,1
Gesamt	430	1,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Norma-Markts durch Vorhabenrealisierung

Daraus ergeben sich folgende **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet im Falle der Vorhabenrealisierung:

Marktanteilszuwachs des Norma-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	8,3	15,4	7,5	31,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,6	0,1	1,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7%	4%	1%	4%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	6,2	11,6	5,6	23,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,7%	0,4%	0,1%	0,4%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	14,5	27,0	13,1	54,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,7	0,1	1,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4%	3%	1%	3%

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

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Norma-Markts durch Vorhabenrealisierung

¹⁴ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 14 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 4,7 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Vorhabenumsatz insgesamt rd. 5,0 Mio. €. Das entspricht einem Umsatzzuwachs ggü. dem Status quo von rd. 1,5 Mio. € bzw. rd. 1,4 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2026) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt auf eine relativ stabile Nachfrageplattform treffen, woraus weder signifikante wirkungsverschärfende noch wirkungsmildernde Effekte induziert werden.
- Zudem muss der Bestandsumsatz von Norma vom Umsatz vor Ort (Zone 1) abgezogen werden, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.

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

Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in beträchtlichem Maße an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren. Diese Wirkungen werden ebenfalls in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung ermittelt, um die Wirkungen des Vorhabens vollständig raumwirksam abzubilden.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von unter 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung 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 durch die Norma-Erweiterung

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 10,8 Mio. €. Aus den Marktveränderungen durch die Einwohnerentwicklung sind keine signifikanten Umsatzveränderungen zu erwarten. Da der zu erweiternde Norma-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz von Norma in Höhe von 3,3 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2026 auf rd. 7,5 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente und ohne Norma-Bestandsumsatz).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,3 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,1 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 1,0 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 7,5 Mio. € (ohne Norma) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 4,3 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass der Einzelhandel in der Stadt Friesack (Zone 1) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 4,4 %). In den Zonen 2a und 2b sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Norma-Erweiterungsvorhabens in Friesack – Umsatzzuwachs (2026)

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Einzugsgebiet gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	10,04	0,62	0,08	10,75
abzgl./zzgl. Umsatzrückgang/anstieg durch Marktrückgang/-wachstum	-0,01	0,01	0,00	-0,01
abzgl. Norma-Bestandumsatz	-3,29	0,00	0,00	-3,29
Umsatz vor Ort (2026)	6,74	0,63	0,08	7,45
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,58	0,64	0,10	1,32
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,29	-0,62	-0,10	-1,00
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00	0,00
Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,30	0,02	0,00	0,32
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2026)	4,4%	k.A.	k.A.	4,3%

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

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Norma-Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 1,0 Mio. €) zzgl. der Streuumsätze (0,1 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte (Norma-Erweiterung) Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €* Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
ZVB Innenstadt Nauen	22,1	0,11
Sonderstandort Luchcenter Nauen	15,7	0,13
Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße Nauen	6,5	0,02
ZVB Innenstadt Rathenow	14,2	0,18
Sonderstandort Milower Damm Rathenow	22,1	0,17
Sonderstandort Schwedendamm Rathenow	14,8	0,18
Streulage Rathenow	25,7	0,26
Streulage Neustadt (Dosse)	20,2	0,02
Gesamt	141,0	1,07

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar. *nur strukturprägende Betriebe

Tabelle 13: Umsatzumverteilungswirkungen des Norma-Vorhabens an Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Wie der Tabelle entnommen werden kann, werden sich die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst Case bei max. rd. 1 % bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei für die untersuchten Lagen in Rathenow auszugehen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung/Erweiterung des Norma-Markts in der Stadt Friesack erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 4,3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 4,4 % prospektiv für den übrigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Friesack (Zone 1) zu erwarten. Durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet werden in den untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets maximale Umsatzrückgänge von rd. 1 % induziert werden.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf durch die Norma-Erweiterung im Kontext der parallel geplanten Aldi-Erweiterung

Parallel zu den Norma-Planungen plant auch Aldi, seine Verkaufsflächen am aktuellen Standort zu erweitern. In dieser Fall-Konstellation trifft Norma auf eine veränderte Umsatzplattform. Zum einen wird es auch durch die Aldi-Erweiterung zu einem Umsatzzuwachs in Friesack kommen. Zum anderen wird aber auch das Aldi-Vorhaben Umsatzumverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets induzieren.

Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2026 auf rd. 9,0 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente und ohne Norma-Bestandsumsatz aber inkl. Aldi-Erweiterung).

Nach Berücksichtigung der o.g. Rückholung von Kaufkraftabflüssen beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz wiederum rd. 0,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 9,0 Mio. € (ohne Norma) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 3,5 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen muss wiederum davon ausgegangen werden, dass der Einzelhandel in der Stadt Friesack (Zone 1) am

stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 3,6 %). In den Zonen 2a und 2b sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Norma-Erweiterungsvorhabens in Friesack im Kontext der parallelen Aldi-Planungen – Umsatzzuwachs (2026)

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Einzugsgebiet gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	10,04	0,62	0,08	10,75
abzgl./zzgl. Umsatzrückgang/anstieg durch Marktrückgang/-wachstum	-0,01	0,01	0,00	-0,01
abzgl. Norma-Bestandsumsatz	-3,29	0,00	0,00	-3,29
zzgl./abzgl. Wirkung Aldi-Vorhaben	1,58	-0,03	0,00	1,55
Umsatz vor Ort (2026)	8,32	0,60	0,08	9,00
Vorhabensumsatz (ohne Streuumsätze)	0,58	0,64	0,10	1,32
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,29	-0,62	-0,10	-1,00
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00	0,00
Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz	0,30	0,02	0,00	0,32
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2026)	3,6%	k.A.	k.A.	3,5%

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

Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Norma-Vorhabens im Kontext der parallelen Aldi-Planungen innerhalb des Einzugsgebiets

Die untersuchten Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets werden bei einer parallelen Umsetzung der Norma- und Aldi-Planungen von Umsatzrückgängen durch beide Vorhaben betroffen sein, sodass eine kumulierte Wirkungsbetrachtung erforderlich ist. Hier zeigen die Berechnungen bezogen auf einzelne Standortbereiche folgendes Bild:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge (kumulierte Betrachtung Norma- und Aldi-Erweiterung) an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	kumulierter vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
ZVB Innenstadt Nauen	22,1	0,26	1,2%
Sonderstandort Luchcenter Nauen	15,7	0,31	2,0%
Sonderstandort Berliner Straße/Raiffeisenstraße Nauen	6,5	0,05	k.A.
ZVB Innenstadt Rathenow	14,2	0,45	3,2%
Sonderstandort Milower Damm Rathenow	22,1	0,42	1,9%
Sonderstandort Schwedendamm Rathenow	14,8	0,45	3,0%
Streulage Rathenow	25,7	0,63	2,5%
Streulage Neustadt (Dosse)	20,2	0,05	k.A.
Gesamt	141,0	2,62	1,9%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Norma-Vorhabens im Kontext der parallelen Aldi-Planungen (kumulierte Betrachtung) direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Wie der Tabelle entnommen werden kann, werden sich die kumulierten Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst

Case bei max. rd. 3 % bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei wie auch in der singulären Norma-Betrachtung für die untersuchten Lagen in Rathenow auszugehen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung/Erweiterung des Norma-Markts in der Stadt Friesack erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets unter Berücksichtigung einer parallelen Erweiterung von Aldi Werte von im Schnitt etwa 3,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3,6 % prospektiv für den übrigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Friesack (Zone 1) zu erwarten. Durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet werden in den untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets durch die zeitgleiche Umsetzung beider Planvorhaben maximale Umsatzrückgänge von rd. 3 % induziert werden.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in der Stadt Friesack mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.300 qm soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden und ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Außerdem sind die Bestimmungen der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg¹⁵ sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming¹⁶ zu berücksichtigen.

Gemäß Themenblock 2 („Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“) des LEP HR 2019 sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien¹⁷ für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Friesack 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.

¹⁵ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.

¹⁶ Nachdem der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom Bundesverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg im Juli 2018 für unwirksam erklärt wurde, hat die Regionalversammlung im Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Die Beteiligung zum 1. Entwurf wurde in 2022 durchgeführt. Einige Teile des Regionalplans (insb. Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“) sind bereits beschlossen und in Kraft getreten.

¹⁷ Da der Stadt Friesack 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 1.1¹⁸ angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.
- (2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

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

■ Grundsatz 3.2 Grundversorgung

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

■ Ziel 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung

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

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

¹⁸ Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen gemäß LEP HR 2019 die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke; Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

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 Kriterien¹⁹ 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, welcher dann im Dezember 2020 in Kraft getreten ist.

Dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 23. Dezember 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).

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 zunächst an zentrale Orte.

Der Stadt Friesack ist von Seiten der Raumordnung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Jedoch wird in Kapitel 3 des LEP HR 2019 darauf hingewiesen, dass die

¹⁹ 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.

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 befindet²⁰.

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 Friesack bzw. im Amt Friesack. **Aperiodische Randsortimente entfallen auf lediglich etwa 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Im Umkehrschluss wird der Norma-Markt auf rd. 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen.**

Die für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentralen Orte festgelegte Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 qm kann sogar überschritten werden, sofern sich der Ansiedlungsstandort in einem gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkt befindet. Dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ aus 2020 folgend, kann die **Stadt Friesack** die von der Landesplanung definierten Kriterien erfüllen und wird entsprechend als **Grundfunktionaler Schwerpunkt für das Amt Friesack festgelegt**. Damit erhält die Stadt Friesack erweiterte, über die Festlegungen in Z 2.12 Absatz 1 LEP HR hinausgehende Möglichkeiten hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung. **Demnach ist im Stadtgebiet von Friesack die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auch mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.500 qm zulässig. Das Norma-Planvorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.300 qm unterschreitet diesen Wert deutlich und steht entsprechend mit diesem raumordnerischen Ziel in Einklang.**

Das **prospektive Einzugsgebiet** des Vorhabens umfasst neben dem Stadtgebiet von Friesack auch die zum Amt Friesack zugehörigen Gemeinden Mühlenberge, Paulinenaue, Pessin, Wiesenaue und Retzow. Insgesamt wird das Vorhaben etwa 88 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Amtsgebiet von Friesack generieren, für die die Stadt auch Grundversorgungsaufgaben übernehmen soll. Seine größte Marktdurchdringung erreicht das Vorhaben dabei in der Stadt Friesack selbst.

Die verbliebenen – deutlich untergeordneten – rd. 7 % bzw. 5 % des Vorhabenumsatzes werden zum einen mit Einwohnern aus den Gemeinden Dreetz, Kleßen-Görne und Kotzen sowie mit Streukunden generiert werden, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind. Dem Vorhaben kann damit ein auf die lokale, im Amt Friesack ansässige Bevölkerung ausgerichteter Versorgungsauftrag attestiert werden. Es wird zu keinen

²⁰ Die Frage der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Lage im ZVB) wird in Kap. 7.4 beleuchtet.

erheblichen vorhabeninduzierten Kaufkraftabzügen aus den umliegenden zentralen Orten (v.a. Mittelzentren Rathenow und Nauen) kommen. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind auszuschließen.

Das Vorhaben entspricht den Versorgungsaufgaben eines Grundfunktionalen Schwerpunkts und ist damit in Friesack konzeptionell richtig verortet. Das Einzugsgebiet geht nur in den Randbereichen über das Amtsgebiet von Friesack hinaus, auch zeigt die Sortimentsstruktur eine klare Ausrichtung auf die Nahversorgung auf.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

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

Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig

aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig mehr als unwesentliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das **Norma-Vorhaben wird für sich genommen (ohne Berücksichtigung der parallelen Aldi-Erweiterung)** eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von **im Schnitt rd. 4,3 % innerhalb des Einzugsgebiets** auslösen und damit den Schwellenwert von 10 % deutlich unterschreiten.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe und bedingt durch die Angebotsüberschneidungen im Lebensmittel Einzelhandel der **übrige Einzelhandel in der Stadt Friesack (durch die Verlagerung von Norma aus einer Streulage in den Ortskern sind die Wirkungen gleichzusetzen mit den Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Friesack)**. Als direkter Wettbewerber ist innerhalb des Ortskerns der Aldi-Markt am stärksten von dem Vorhaben betroffen. Aber auch bezogen auf diesen Markt liegen die Umverteilungswirkungen in einem unkritischen Bereich. Bei gleichzeitiger Umsetzung der Aldi-Erweiterung trifft das Norma-Vorhaben sogar auf eine gestärkte Umsatzplattform, sodass sich die Umverteilungswirkungen in Friesack noch weiter reduzieren und unter 4 % liegen werden. **Insgesamt tragen beide Erweiterungsvorhaben dazu bei, die bestehenden Nahversorger in der Stadt Friesack modern und zukunftsfähig aufzustellen.** Zudem muss bei der Bewertung der Auswirkungen berücksichtigt werden, dass sich der **Vorhabenstandort perspektivisch selbst innerhalb des genannten zentralen Versorgungsbereichs befindet** (vgl. Kapitel 7.4). Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen bleiben damit ohne städtebauliche Relevanz, da es nur um eine Umverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs geht, in welchem auch das Vorhaben realisiert werden soll (OVG Münster, NVwZ 2007, 727, 732, siehe auch BVerwG, NVwZ 2009, 781). Angesichts der Wettbewerbsneutralität des Baurechts sind Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich irrelevant. Es handelt sich um rein wettbewerbliche Auswirkungen im direkten Standortumfeld.

Die absoluten Umsatzrückgänge durch das Vorhaben fallen sowohl bezogen auf die **sonstigen Lagen in der Zone 2a** als auch in **sonstigen Lagen der Zone 2b** so gering aus, dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind und sich im Bereich der üblichen konjunkturellen Schwankungen bewegen (< 0,1 Mio. €). Dies liegt an den kaum vorhandenen Einzelhandelsbestand in diesen Lagebereichen, welcher nur aus vereinzelt kleinteiligen Betrieben besteht, die nicht im Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen.

Eine vorhabeninduzierte Schließung von ansonsten marktfähigen Betrieben kann im Zuge des Vorhabens in den untersuchten Standortlagen daher ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann für die Lagen innerhalb des Einzugsgebiets im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich konstatiert werden, dass ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung innerhalb des Einzugsgebiets angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden können. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse generieren wird, wurden überschlägig die Auswirkungen auf die Nahversorgungslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt. Für die untersuchten Einzelhandelslagen (nur strukturprägende Anbieter) unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich überschlägig Umsatzumverteilungsquoten von bis zu rd. 1 % in der Einzelbetrachtung Norma bzw. von bis zu rd. 3 % in der kumulierten Betrachtung im Kontext der Aldi-Erweiterung, welche den kritischen Schwellenwert deutlich unterschreiten. Insgesamt stellen die untersuchten Standortlagen leistungsfähige Einzelhandelsstandorte dar, welche ihre jeweilige Funktion in vollem Umfang erfüllen können.

Faktisch werden sich zudem diese Umsätze zudem deutlich auf mehr „Schultern“ verteilen, so dass die prognostizierten Umverteilungsquoten einen absolute Worst-Case darstellen. Folglich sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen für die untersuchten Einkaufsalternativen in den untersuchten Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten. Vorhabeninduzierte Betriebsschließungen sind auszuschließen.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwachsen auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Norma-Vorhaben auch unter Berücksichtigung einer parallelen Aldi-Erweiterung damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in 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 und innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs gelegen sind (Ausnahmeregelung gemäß Plansatz Z 2.12). Friesack ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Insofern gilt die entsprechende Regelung des LEP für Nicht-Zentrale Orte.

Dass das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient, wurde bereits in Kap. 7.2 erläutert.

Für die Stadt Friesack liegt ein aktuelles Einzelhandelskonzept vor, das den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Friesack abgrenzt. Zur Dokumentation des planerischen Willens der Stadt wird das Einzelhandelskonzept politisch beschlossen werden. Der Vorhabenstandort von Norma befindet sich innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs.

Die Stadt Friesack grenzt im Einzelhandelskonzept zur künftigen Entwicklung einen zentralen Versorgungsbereich ab. Zur Dokumentation des planerischen Willens der Stadt wird dieses Konzept auch politisch beschlossen werden. Der Planstandort von Norma befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Friesack. Damit erfüllt das Vorhaben auch das Kriterium der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Die Stadt Friesack verfügt über ein kommunales Einzelhandelskonzept²¹ aus 2024. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

²¹ Vgl. Dr. Lademann & Partner 2024, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack - Einzelhandelskonzept.

Das Konzept grenzt den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Friesack ab. Dieser reicht von der Marktstraße über die Berliner Straße bis zur Klessener Straße und bezieht auch die Norma-Vorhabenfläche als Potenzialfläche in die Abgrenzung ein. Diese Abgrenzung bietet den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten die räumlichen Möglichkeiten, sich in integrierter und zugleich verkehrlich gut erreichbarer modern und zukunftsfähig aufzustellen.

Im Konzept wird zudem ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für zusätzliche Verkaufsflächen aufgezeigt. Dieser umfasst für den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich rd. 700 bis 800 qm Verkaufsfläche (zzgl. aperiodischer Randsortimente) an zusätzlicher Verkaufsfläche. Damit ordnet sich das Norma-Vorhaben sowohl für sich genommen (+rd. 390 qm im periodischen Bedarf) als auch in Kombination mit der Aldi-Erweiterung (zusammen +rd. 710 qm im periodischen Bedarf) in die Entwicklungspotenziale der Stadt Friesack ein. Es zeigt sich aber auch, dass die Entwicklungspotenziale nicht für die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Nahversorgungsbetriebs ausreichen, sodass zur Absicherung der Nahversorgung prioritär die Stärkung der bestehenden Betriebe vorangetrieben werden sollte.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts kompatibel.

Fazit

8 Fazit

In der Stadt Friesack, die als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen ist, möchte der Norma-Markt neu bauen, aber an einen neuen Standort (Klessener Straße/B5) ziehen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.300 qm geplant.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde dabei die Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Die Aufgabenstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung besteht in der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Zudem ist das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen sowie im Hinblick auf die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzepts einzuordnen. Prüfungsmaßstab sind damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP-HR.

In der Bewertung des Norma-Vorhabens in Friesack ist dabei Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung sind zweiseitig zu bewerten. Der positiven Einwohnerentwicklung im Amt Friesack steht ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau gegenüber. Restriktiv wirkt auch der deutlich negative Pendlersaldo.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 8.760 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit in 2026 um etwa 0,2 Mio. € auf rd. 54,7 Mio. € ansteigen. Davon entfallen etwa 31,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.345 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 10,7 Mio. € Umsatz (jeweils ohne aperiodische Randsortimente) generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse. An prägenden Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets sind insbesondere die strukturprägenden Anbieter in den Mittelzentren Nauen und Rathenow anzuführen.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 14 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 4,7 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Vorhabenumsatz insgesamt rd. 5,0 Mio. €. Das entspricht einem Umsatzzuwachs ggü. dem Status quo von rd. 1,5 Mio. € bzw. rd. 1,4 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung/Erweiterung des Norma-Markts in der Stadt Friesack erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 4,3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 4,4 % prospektiv für den übrigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Friesack (Zone 1) zu erwarten. Durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet werden in den untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets maximale Umsatzrückgänge von rd. 1 % induziert werden. Bei paralleler Umsetzung des Aldi-Vorhabens liegen die Umverteilungen im Einzugsgebiet im Schnitt bei etwa 3,5 %. Durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet werden in den untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets durch die zeitgleiche Umsetzung beider Planvorhaben maximale Umsatzrückgänge von etwa 3 % ausgelöst werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Norma-Vorhaben auch unter Berücksichtigung einer parallelen Aldi-Erweiterung damit gerecht.

Das Vorhaben entspricht den Versorgungsaufgaben eines Grundfunktionalen Schwerpunkts und ist damit in Friesack konzeptionell richtig verortet. Das Einzugsgebiet geht nur in den Randbereichen über das Amtsgebiet von Friesack hinaus, auch zeigt die Sortimentsstruktur eine klare Ausrichtung auf die Nahversorgung auf.

Die Stadt Friesack grenzt im Einzelhandelskonzept zur künftigen Entwicklung einen zentralen Versorgungsbereich ab. Zur Dokumentation des planerischen Willens der Stadt wird dieses Konzept auch politisch beschlossen werden. Der Planstandort von Norma befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Friesack. Damit erfüllt das Vorhaben auch das Kriterium der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Hamburg, 26. Juli 2024

Ulrik Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH