



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Friesacker Straße 5b in Rhinow als Nahversorgungstandort

Verträglichkeitsuntersuchung zu
einem Ansiedlungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Unternehmensgruppe Hirt
Hamburg, 26.03.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Friesacker Straße 5b in Rhinow als Nahversorgungst Standort

Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ansiedlungsvorhaben

Projektnummer: 24DLP3568

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

Unternehmensgruppe Hirt

Friedrich-Ebert-Ring 91

14712 Rathenow

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	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	5
3	Rahmendaten des Makrostandorts	9
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	11
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	13
4.1	Methodische Vorbemerkungen	13
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	13
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	15
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	18
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	18
5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Standortlagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets	21
5.2.1	Ortskern Rhinow	22
5.2.2	Innenstadt Rathenow (außerhalb des Einzugsgebiets)	23
5.2.3	Sonderstandort Milower Landstraße in Rathenow (außerhalb des Einzugsgebiets)	24

5.2.4	Sonderstandort Am Schwedendamm in Rathenow (außerhalb des Einzugsgebiets)	25
5.2.5	Streulagen Rathenow (außerhalb des Einzugsgebiets)	26
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	27
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	27
6.2	Wirkungsprognose	31
6.2.1	Vorbemerkungen	31
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	32
7	Bewertung des Vorhabens	35
7.1	Zu den Bewertungskriterien	35
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	37
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	39
7.4	Zur Lage des Vorhabenstandorts innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs	43
8	Fazit	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort	4
Abbildung 3: Blick entlang der Friesacker Straße in Richtung Westen	5
Abbildung 4: Blick entlang der Friesacker Straße in Richtung Osten	5
Abbildung 5: Lage im Raum	9
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	14
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Abbildung 8: Edeka-Markt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 in der Stadt Rhinow (Zone 1)	19
Abbildung 9: NP-Lebensmitteldiscounter an der Havelberger Straße 7 in der Stadt Rhinow (= Zone 1)	19
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	20
Abbildung 11: Ortskern von Rhinow	22
Abbildung 12: Blick auf das City-Center in der Innenstadt Rathenow	24
Abbildung 13: Rewe-Verbrauchermarkt in der Innenstadt Rathenow	24
Abbildung 14: Kaufland-Markt am Sonderstandort Milower Landstraße in Rathenow	25
Abbildung 15: Kaufland- und Obi-Markt am Sonderstandort Am Schwedendamm in Rathenow	26
Abbildung 16: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Rhinow	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	17
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	18
Tabelle 6: Marktanteile des Edeka-Markts nach Verlagerung (inkl. Erweiterung) innerhalb des Einzugsgebiets	28
Tabelle 7: Umsatzstruktur des Edeka-Markts nach Verlagerung (inkl. Erweiterung)	28
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Edeka-Markts am Standort Werner-Seelenbinder-Straße 12 (Status quo)	29
Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts in Rhinow durch die Vorhabenrealisierung	29
Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts in Rhinow durch die Vorhabenrealisierung	30
Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	33
Tabelle 12: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	34

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am **Standort Friesacker Straße 5 b in Rhinow (grundfunktionaler Schwerpunkt)** ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche geplant. Der in Rhinow bereits bestehende Edeka-Markt wird in dem Zusammenhang vom Markt genommen. Damit handelt es sich um ein Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben, um den Markt modern und zukunftsfähig aufzustellen und damit langfristig abzusichern.

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Bauleitplanung vorgesehen. Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Brandenburg (LEP, Regionalplan) zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der nahversorgungsrelevanten Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;

- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen (innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets);
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; darüber hinaus wurden auch die Effekte zulasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen; In dem Zusammenhang erfolgte auch eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs;
- **Zusammenfassende Bewertung.**

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

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens und der Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets (außerhalb nur strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 400 qm);
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2027 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Friesacker Straße (B 102) in der brandenburgischen Stadt Rhinow. Die Lage des Standorts ist dabei dem Kernstadtgebiet von Rhinow zuzuordnen.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **Erreichbarkeit mit dem PKW** wird über die Friesacker Straße gewährleistet, welche das Kernstadtgebiet von Rhinow in Ost-West-Richtung durchzieht und in ihrem weiteren Verlauf als Bundesstraße die nördlichen (u.a. Neustadt (Dosse)) bzw.

südlichen (u.a. Rathenow) Kommunen mit Rhinow verbindet. Ferner ist noch auf die L 17 zu verweisen, welche wiederum die westlich (u.a. Strodehne) und östlich (u.a. Stölln) angrenzenden Kommunen an den Vorhabenstandort anbindet. Die geplante Zu- und Abfahrt auf das Vorhabengrundstück soll prospektiv über die Friesacker Straße erfolgen.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt über die Haltestelle „Turmstraße“ in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort. Hier verkehren die Buslinien 684, 689 und 687 in regelmäßigen Abständen zwischen Rathenow und Friesack sowie Neustadt (Dosse).

Die **fußläufige Erreichbarkeit** sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten sind ebenfalls gegeben.

Das **Vorhabengrundstück** ist derzeit durch eine leerstehende Immobilie bebaut, welche im Zuge der Vorhabenrealisierung abgerissen werden soll.



Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort

Das **Standortumfeld** ist geprägt durch Wohn- und (leerstehende) Gewerbeimmobilien. So erstrecken sich in Richtung Westen entlang der Friesacker Straße die Wohnbereiche der Kernstadt von Rhinow sowie die Gewerbeimmobilien des Großhändlers für landwirtschaftliche Erzeugnisse Agravis und eine Tankstelle. Im Bereich der Turmstraße findet zudem eine Siedlungsverdichtung durch Einfamilienhäuser statt (Grundstücke aktuell in der Vermarktung). Auch östlich des Vorhabenstandorts schließen noch vereinzelte Einfamilienhäuser an. In Richtung Süden – auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 102 – befinden sich landwirtschaftlich genutzte Anbauflächen.



Abbildung 3: Blick entlang der Friesacker Straße in Richtung Westen



Abbildung 4: Blick entlang der Friesacker Straße in Richtung Osten

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Etablierung eines Edeka-Verbrauchermarkts an der Friesacker Straße 5 in der Stadt Rhinow mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche**. Im Zuge des Vorhabens wird der Standort des derzeitigen Edeka-Markts an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 (rd. 870 qm Verkaufsfläche) schließen und an die Friesacker Straße verlagern. Es handelt sich somit um ein Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben.

Eine Modernisierung des aktuellen Edeka-Markts sowie eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf eine zeitgemäße Größenordnung ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie aus bautechnischen und energetischen Gründen am Standort nicht möglich bzw. nicht mehr wirtschaftlich, so dass die Verlagerung die einzige Alternative darstellt, um

die Nahversorgung im Stadtgebiet aufrechtzuerhalten. Die aktuellen Planungen bzgl. einer **Nachnutzung des Standorts an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 zielen auf Angebote abseits des (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels** hin.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, beläuft sich der **vorhabeninduzierte Verkaufsfächenzuwachs im Zuge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens auf insgesamt rd. 630 qm**, wovon knapp 600 qm auf periodische Bedarfsgüter entfallen.

Der Sortimentschwerpunkt des Edeka-Vorhabens liegt auch nach der Verlagerung und 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. 5 %² liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben von Edeka in der Stadt Rhinow

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	827	599	1.425
aperiodischer Bedarf	44	32	75
Gesamt	870	630	1.500

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.

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.

- 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 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.³
- 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.

Aufgrund des Sortimentsausbaus der Lebensmitteldiscounter sind die Super- und Verbrauchermärkte einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt. Um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben, ist der Flächenbedarf der modernen Verbrauchermärkte zuletzt deutlich 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.⁴ Schließlich ist der bestehende Edeka-Markt bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

³ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

⁴ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

An der Friesacker Straße 5 in der Stadt Rhinow ist die Etablierung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm geplant. Im Zuge des Vorhabens wird der Standort des derzeitigen Edeka-Markts an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 (rd. 870 qm Verkaufsfläche) schließen. Es handelt sich somit um ein Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben. Der Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist weitgehend von Wohnnutzungen umgeben.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Rhinow** befindet sich im brandenburgischen Landkreis Havelland und ist Verwaltungssitz des Amtes Rhinow. Zur Stadt Rhinow gehört noch der Ortsteil Kietz. Hinzu kommen die Wohnplätze Buchhorst, Glewe, Horst und Mühlenburg.

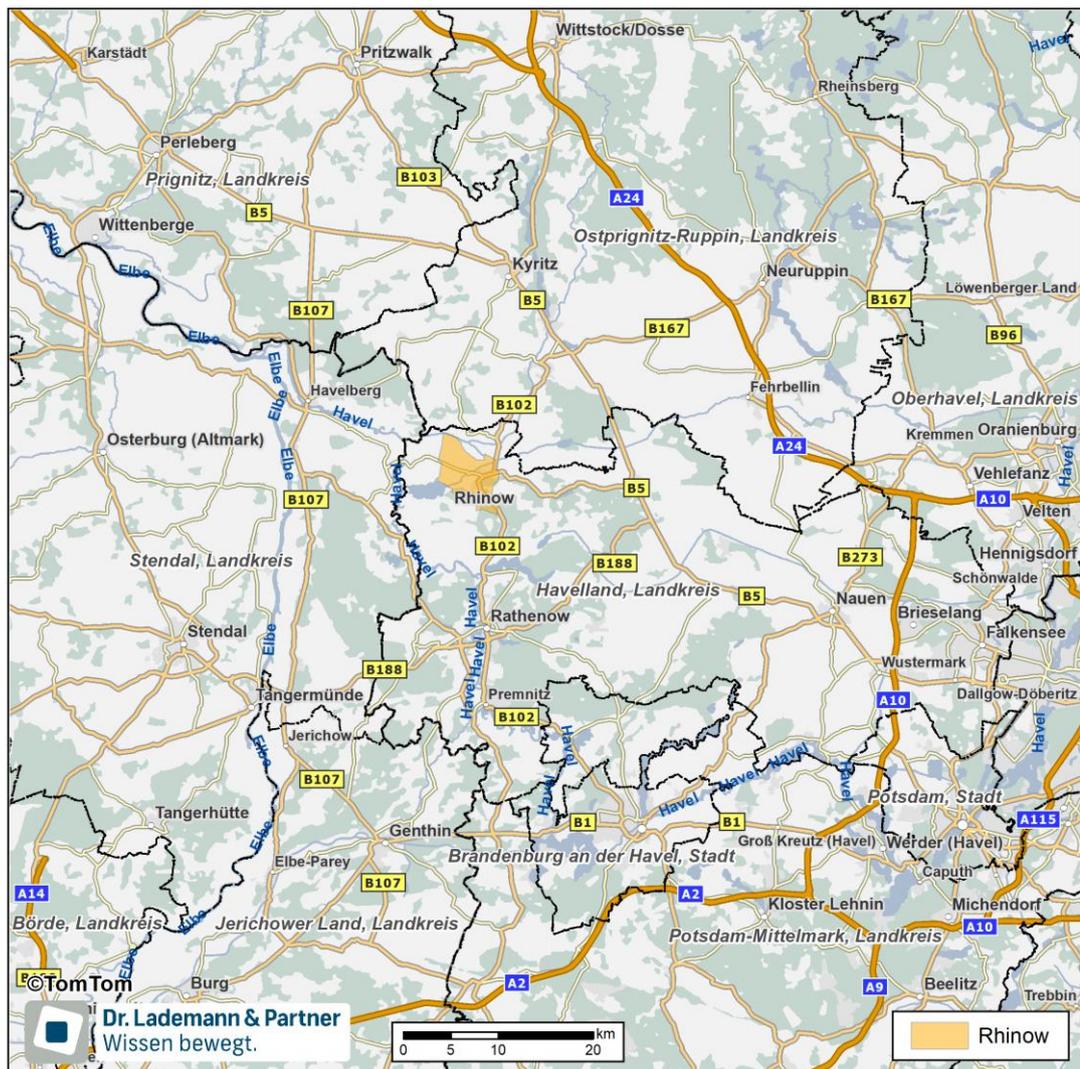


Abbildung 5: Lage im Raum

Das **Amt Rhinow** besteht aus sechs Gemeinden:

- Gollenberg mit den Ortsteilen Schönholz-Neuwerder und Stölln
- Großderschau mit den Ortsteilen Rübehorst und Altgarz
- Havelaue mit den Ortsteilen Gülpe, Spatz, Parey, Strodehne und Wolsier

- Kleßen-Görne mit den Ortsteilen Kleßen und Görne
- Rhinow (Stadt)
- Seeblick mit den Ortsteilen Hohennauen, Wassersuppe und Witzke.

Die **verkehrliche Anbindung** von Rhinow erfolgt über die Bundesstraße 102 zwischen den beiden Städten Neustadt (Dosse) und Rathenow. Ferner stellt die Landesstraße 17 von Havelberg in Sachsen-Anhalt nach Friesack eine wichtige Verkehrsachse dar. Eine Anbindung an das schienengebundene Bahnnetz besteht seit 2003 nicht mehr. Die nächstgelegenen Anschlussstellen befinden sich in Rathenow und Neustadt (Dosse).

Das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin-Brandenburg besteht im Sinne des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 aus den Elementen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum. Auf eine Festlegung von Zentren der Nahbereichsebene (üblicherweise Grundzentren) wird hingegen verzichtet. Stattdessen sollen die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2 Grundversorgung im LEP HR). Hierfür wurden im Zuge der letzten Gemeindegebietsreform in Brandenburg leistungsfähige Gemeinden und Ämter gebildet. **Um bestimmten, dafür geeigneten Städten und Gemeinden besondere Entwicklungsoptionen für die Wohnbauflächenentwicklung und die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben einzuräumen, ermächtigt das Ziel 3.3 im LEP HR aus 2019 die Träger der Regionalplanung zudem zur Festlegung „Grundfunktionaler Schwerpunkte“ außerhalb der Zentralen Orte.** Gemäß den Ausführungen im LEP können funktionsstarke Ortsteile von geeigneten Gemeinden/Ämtern als Grundfunktionale Schwerpunkte definiert werden, wenn sie die im LEP HR vorgegebenen Ausstattungsmerkmale (u.a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe) umfassend erfüllen können. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im jeweiligen Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen.

Von Seiten der Landesplanung wird die Stadt Rhinow keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Wie beschrieben, sollen die Funktionen der Grundversorgung, zu welchen u.a. die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zählt, gleichwohl auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion abgesichert werden. **Im Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist die Stadt Rhinow als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen und hat damit Grundversorgungsaufgaben für die Einwohner des Amtes Rhinow.**

Die **nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion** sind die Mittelzentren Rathenow (rd. 19 km südlicher Richtung) und Kyritz (rd. 26 km nördlicher Richtung). Die nächstgelegenen grundfunktionalen Schwerpunkte stellen die Gemeinden Friesack (rd. 18 km östlicher Richtung) und Neustadt (Dosse) (rd. 18 km nördlicher Richtung) dar.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Rhinow verlief seit 2018 mit einem Rückgang von rd. -0,3 % p.a. negativ. Auch in den einzelnen Gemeinden des Amtes Rhinow ist eine negative Bevölkerungsentwicklung zu konstatieren. Demgegenüber ist im Landkreis Havelland (rd. 0,8 % p.a.) sowie im Bundesland Brandenburg (rd. 0,3 % p.a.) eine steigende Bevölkerungszahl zu verzeichnen.

Insgesamt lebten in der **Stadt Rhinow** Anfang 2023

knapp 1.600 Einwohner.

Im **Amt Rhinow** lebten Anfang 2023 insgesamt gut 4.500 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in der Stadt Rhinow im Vergleich

Stadt, Gemeinde Landkreis, Land	2018	2023	+/- 18/23		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Rhinow (Stadt)	1.614	1.593	-21	-1,3	-0,3
Gollenberg	413	410	-3	-0,7	-0,1
Großderschau	444	433	-11	-2,5	-0,5
Havelaue	869	864	-5	-0,6	-0,1
Kleßen-Görne	360	352	-8	-2,2	-0,4
Seeblick	906	860	-46	-5,1	-1,0
Amt Rhinow	4.606	4.512	-94	-2,0	-0,4
Landkreis Havelland	159.685	165.906	6.221	3,9	0,8
Brandenburg	2.494.648	2.537.868	43.220	1,7	0,3

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Rhinow kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁵ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2027 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in der Stadt Rhinow daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 1.560 Einwohnern.

Auch in den weiteren Kommunen des **Amtes Rhinow** kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research eine negative Einwohnerentwicklung erwartet werden. Für das Amt Rhinow ist daher in 2027 von rd. 4.400 Einwohner auszugehen.

⁵ 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).

Die Stadt Rhinow verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁶ von 81,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Havelland (96,0) sowie zum Landesdurchschnitt von Brandenburg (95,0) deutlich unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraft keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Rhinow. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Wenngleich der Stadt Rhinow von Seiten der Raumordnung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, sollen die Funktionen der Grundversorgung (u.a. die Bereitstellung von Gütern des täglichen Bedarfs) in allen Gemeinden abgesichert werden. Gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ handelt es sich bei der Stadt Rhinow um einen Grundfunktionalen Schwerpunkt mit Grundversorgungsaufgaben für das Amt Rhinow. Damit verbunden sollen der Stadt weitere Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, die u.a. die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe betreffen.

⁶ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023. Durchschnitt 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 in der Stadt Rhinow 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 Edeka ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern. In der **Stadt Rhinow** bestehen derzeit zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe. Einer von diesen ist der Edeka-Markt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12, welcher im Zuge der Verlagerung an die Friesacker Straße den derzeitigen Standort nicht weiter betrieben wird (= Vorhaben). Mit dem NP-Discounter an der Havelberger Straße 7 ist ein weiterer strukturprägender Lebensmittelbetrieb in der Kernstadt von Rhinow ansässig. Allerdings ist nicht gesichert, dass dieser nach Ende seiner Mietlaufzeit den Standort Rhinow weiter betreibt. **Es kann daher bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Nahversorgung in der Stadt Rhinow ohne die Realisierung des Vorhabens auf absehbare Zeit nicht mehr gewährleistet werden kann**. Dies würde auch die weiteren Kommunen des Amtes Rhinow treffen, welche über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt verfügen und bzgl. der Nahversorgung auf die Angebote in der Stadt Rhinow angewiesen bzw. ausgerichtet sind.

Mit Blick auf die **Lagen außerhalb der Stadt Rhinow** bzw. des Amtes Rhinow sind die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in folgenden Kommunen anzutreffen:

- Stadt Rathenow (drei Lebensmittlvollsortimenter; sieben Lebensmitteldiscounter);
- Stadt Havelberg (ein Lebensmittlvollsortimenter; vier Lebensmitteldiscounter);
- Stadt Friesack (kein Lebensmittlvollsortimenter; zwei Lebensmitteldiscounter);

- Stadt Neustadt (Dosse) (ein Lebensmittelvollsortimenter; drei Lebensmitteldiscounter).

Insgesamt ist somit von einer **geringen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Amt Rhinow auszugehen, welche sich mit zunehmender Entfernung deutlich intensiviert** und sich somit **limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets** auswirkt.

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel ab ca. 400 qm Verkaufsfläche dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

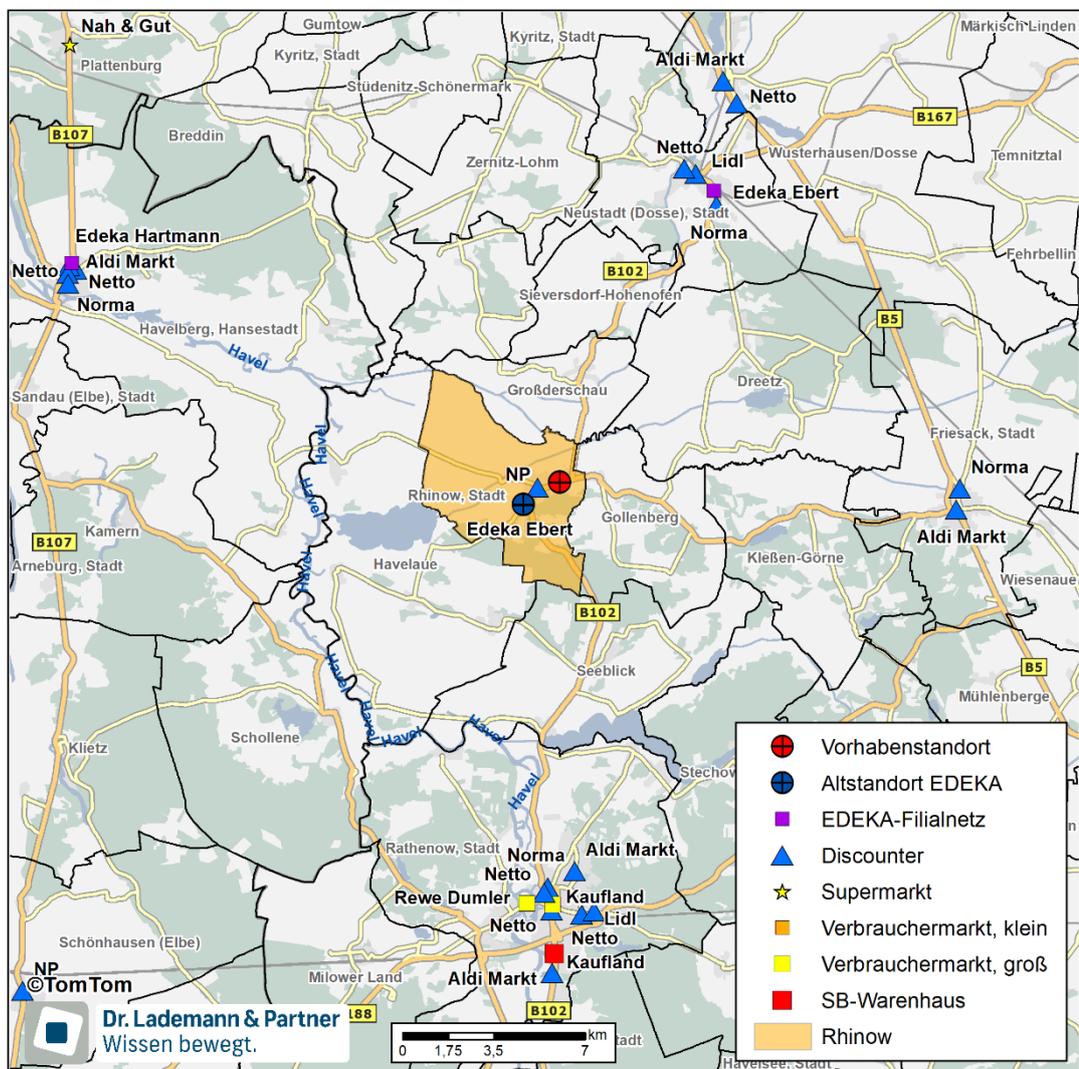


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Verlagerung und Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets des Betreibers Edeka kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten. Daher erstreckt sich das **Einzugsgebiet des Vorhabens** auch nach der Verlagerung (inkl. Erweiterung) über die einzelnen Kommunen des Amtes Rhinow.

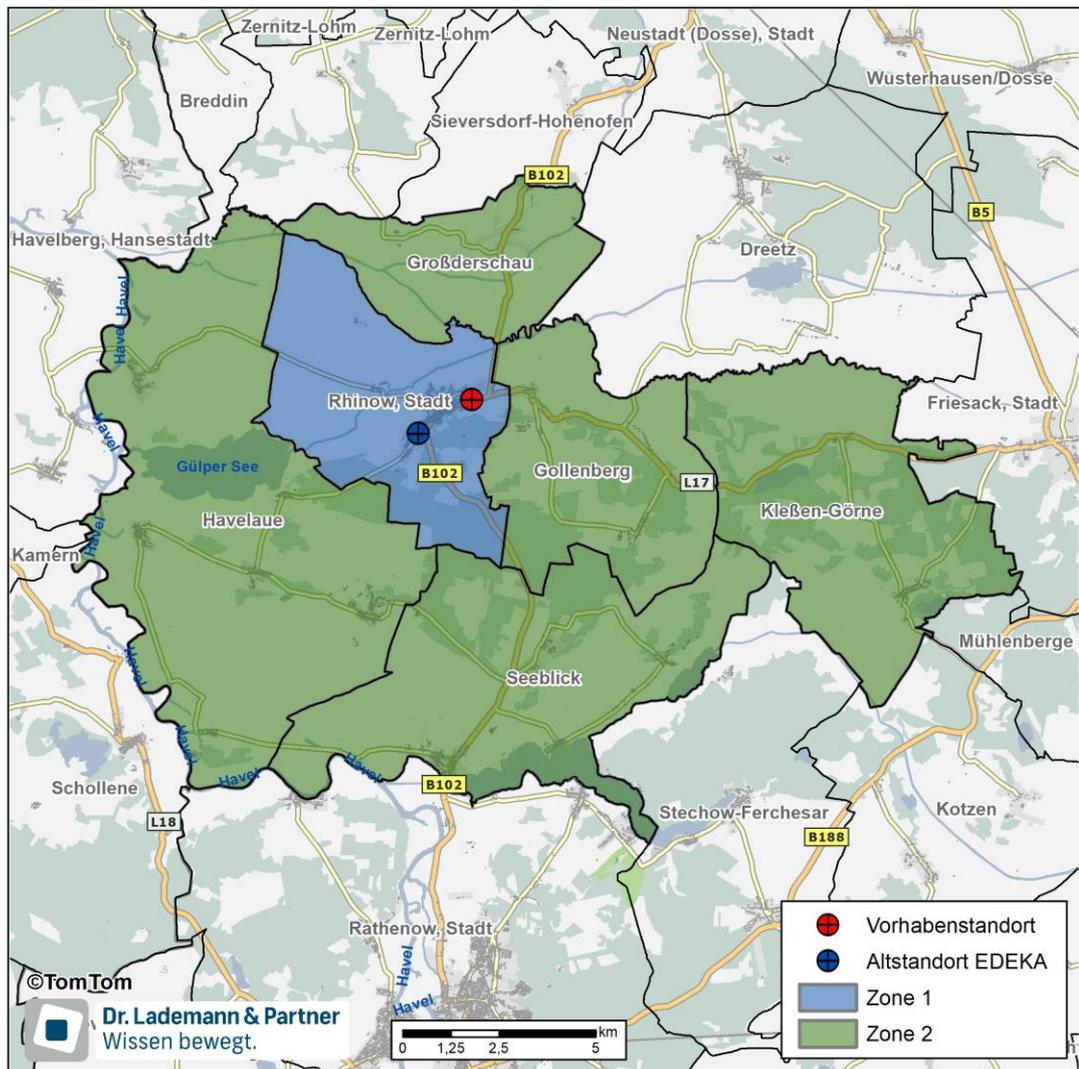


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

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.

Während die Zone 1 das Stadtgebiet von Rhinow umfasst, kann der Zone 2 die weiteren Kommunen des Amtes Rhinow (Gollenberg, Großderschau, Havelaue, Kleßen-Görne, Seeblick) zugeordnet werden.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit gut 4.500 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem sinkenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 4.400 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Rhinow (Stadt)

Bereich	2023	2027
Zone 1 (= Stadt Rhinow)	1.593	1.560
Zone 2	2.919	2.850
Einzugsgebiet	4.512	4.410

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. 25,8 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einer **Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 25,2 Mio. € (-0,6 Mio. €).

Davon entfallen rd. 13,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2023.

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

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2027 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	4,7	8,9	13,6
Aperiodischer Bedarf**	4,0	7,6	11,6
Gesamt	8,7	16,5	25,2

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf. **ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt ist von einer geringen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Amt Rhinow auszugehen, welche sich mit zunehmender Entfernung deutlich intensiviert und sich somit limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Dieses umfasst neben der Stadt Rhinow (= Zone 1) noch die weiteren Kommunen des Amtes Rhinow (= Zone 2).

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell gut 4.500 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann bis Zum Jahr 2027 von einem rückläufigen Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet ausgegangen werden von insgesamt gut 4.400 Einwohnern. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa -0,6 Mio. € auf rd. 25,2 Mio. € sinken, davon rd. 13,6 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Februar 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 Branchenkennziffern, 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. 1.685 qm.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Rhinow	710	2,7
Streulage bzw. sonstige Lagen	855	4,1
Zone 1	1.565	6,8
Streulage bzw. sonstige Lagen	120	0,6
Zone 2	120	0,6
Einzugsgebiet gesamt	1.685	7,3

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

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

Als **strukturprägende Lebensmittelbetriebe** agiert neben dem Edeka-Verbrauchermarkt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12, welcher im Zuge der Vorhabenrealisierung an die Friesacker Straße verlagert werden soll, noch ein NP-Lebensmitteldiscounter an der Havelberger Straße 7 in der Stadt Rhinow (= Zone 1). Weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe sind innerhalb des Einzugsgebiets nicht ansässig.



Abbildung 8: Edeka-Markt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 in der Stadt Rhinow (Zone 1)



Abbildung 9: NP-Lebensmitteldiscounter an der Havelberger Straße 7 in der Stadt Rhinow (= Zone 1)

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.

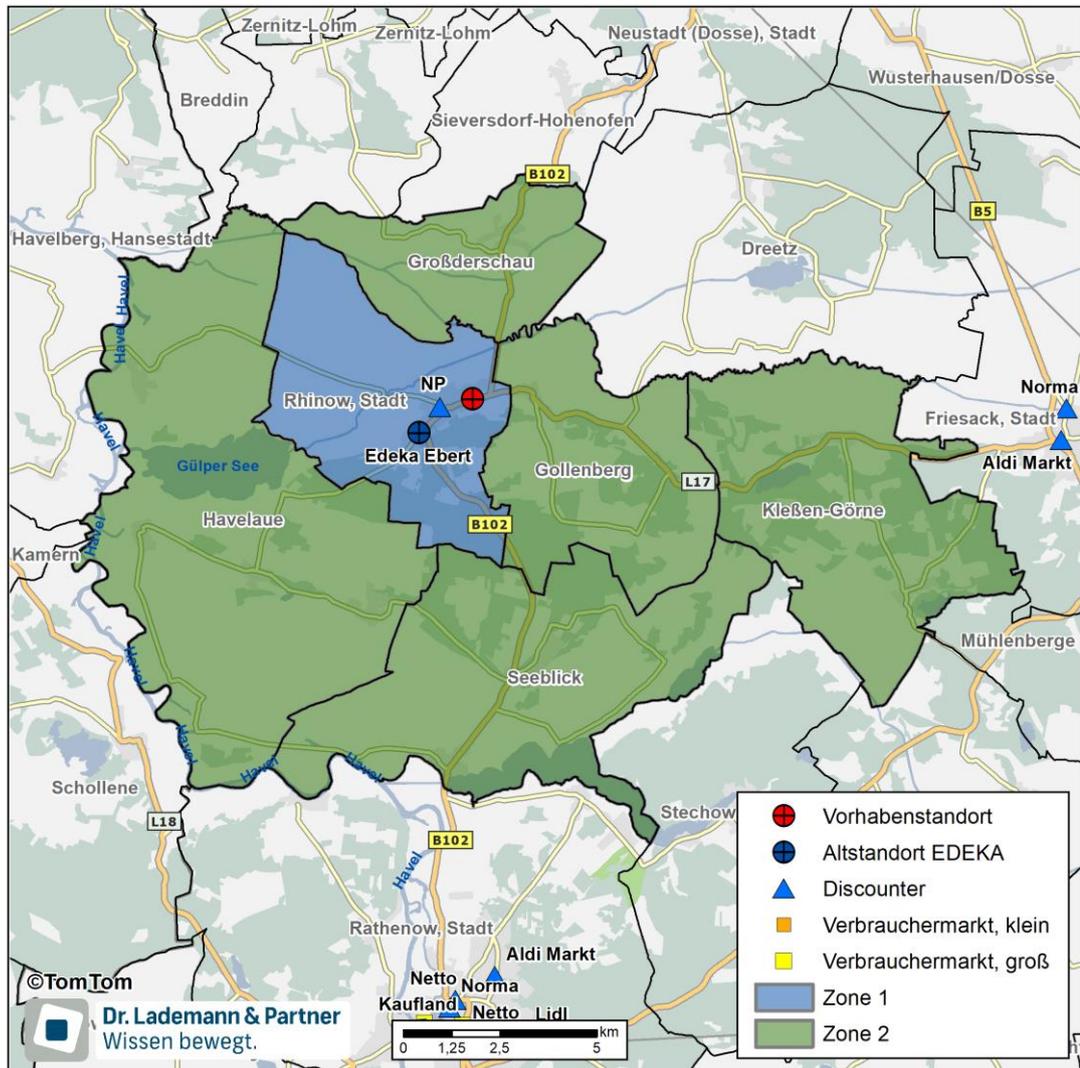


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

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

rd. 7,3 Mio. €.

Mit rd. 1.565 qm Verkaufsfläche bzw. rd. 6,8 Mio. € entfällt der Schwerpunkt sowohl verkaufsflächenseitig als auch mit Blick auf den Umsatz auf die Angebote in der Zone 1 bzw. in der Stadt Rhinow. Die **durchschnittliche Flächenproduktivität**⁹ für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.350 € je qm Verkaufsfläche.

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.

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 370 qm/1.000 Einwohner und fällt damit unterdurchschnittlich aus.¹⁰ Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets sowie mögliche Entwicklungspotenziale hin.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 53 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (insbesondere die Stadt Rathenow).¹¹

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.685 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 7,3 Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität von rd. 53 % deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse vor allem in Richtung Rathenow hin.

5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Standortlagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Für die **Stadt Rhinow wird im Zuge der Bauleitplanung ein zentraler Versorgungsbereich festgelegt**. Weitere zentrale Versorgungsbereiche sind innerhalb des Einzugsgebiets nicht vorzufinden.

Da davon auszugehen ist, dass auch Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse von dem Vorhaben betroffen sein können, wurden auch die **nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche und prägende Standortlagen sowie strukturprägende Betriebe in Streulagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets in der Stadt Rathenow mitbetrachtet**. Für die Stadt Rathenow besteht ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014. Hier ist die Innenstadt Rathenow als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Hinzu kommen noch die Sonderstandorte Am Schwedendamm und Milower Landstraße, welche zwar keine

¹⁰ Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 540 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (ohne 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 4,1 %. 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 2022).

zentralen Versorgungsbereichen sind, aber trotzdem genauer betrachtet wurden. Im nachfolgenden Kapitel werden die Standorte einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse einschließlich ihrer Versorgungsbedeutung und Leistungsfähigkeit unterzogen, um darauf schließen zu können, ob diese stabil aufgestellt sind oder Vorschädigungen aufweisen.

5.2.1 Ortskern Rhinow

Als einziger Standortbereich innerhalb der Stadt Rhinow, welcher als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet werden kann, fungiert der Bereich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets um den **historischen Ortskern von Rhinow**. Dieser befindet sich am Kreuzungsbereich Mittelstraße/ Ernst-Thälmann-Straße und umfasst die direkt angrenzenden Bereiche. Während der Ortskern sich entlang der Ernst-Thälmann-Straße zwischen der Lilienthalstraße im Westen und der Straße An der Worthe im Osten erstreckt, reicht die Ausdehnung entlang der Mittelstraße in Richtung Norden bis zur Straße Am Deich. Aufgrund der zentralen Lage ist die Erreichbarkeit im modal-split aus dem Hauptsiedlungsbereich von Rhinow als auch mit dem PKW aus den umliegenden Gemeinden des Amtes Rhinow gegeben.



Abbildung 11: Ortskern von Rhinow

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besteht **kein durchgängiger Geschäftsbesatz**. Eine gewisse Bündelung der Angebote ist am Goetheplatz ausgeprägt, wo neben einer Bäckerei noch eine Apotheke, ein Bekleidungsgeschäft sowie eine medizinische Einrichtung und ein Geldinstitut ansässig sind. Der zentrale Platz weist gestalterische Elemente auf und fungiert in der Wahrnehmung als Mittelpunkt des Zentrums. Darüber hinaus befindet sich im nördlichen Bereich mit einem NP-Lebensmitteldiscounter noch ein **strukturprägender Lebensmittelbetrieb**, welcher derzeit als ein wichtiger Magnetbetrieb agiert. Allerdings ist nicht gesichert, dass dieser nach

Ende seiner Mietlaufzeit den Standort Rhinow weiter betreibt, so dass perspektivisch innerhalb des Ortszentrum ggf. kein strukturprägender Lebensmittelmarkt ansässig sein wird. Die Etablierung eines modernen Lebensmittelmarkts – welcher eine deutlich größere Verkaufsfläche benötigt als der NP-Markt – kann angesichts der begrenzten Flächenpotenziale an diesem Standort nicht realisiert werden (etwa 2.300 qm Fläche). Insofern ist eine perspektivische Ausweitung des zentralen Versorgungsbereich in östlicher Richtung entlang der Wilhelm-Külz-Straße bis zum Standort des geplanten Edeka-Markts notwendig.

Nach der Verlagerung des Edeka-Markts sowie einer damit einhergehenden zukunftsfähigen Marktkonzeption wird der zentrale Versorgungsbereich eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt Rhinow und das gesamte Amtsgebiet übernehmen und die Nahversorgung erheblich aufwerten.

5.2.2 Innenstadt Rathenow (außerhalb des Einzugsgebiets)

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 Teile 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 12: Blick auf das City-Center in der Innenstadt Rathenow



Abbildung 13: Rewe-Verbrauchermarkt in der Innenstadt Rathenow

5.2.3 Sonderstandort Milower Landstraße in Rathenow (außerhalb des Einzugsgebiets)

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 14: Kaufland-Markt am Sonderstandort Milower Landstraße in Rathenow

5.2.4 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 15: Kaufland- und Obi-Markt am Sonderstandort Am Schwedendamm in Rathenow

5.2.5 Streulagen Rathenow (außerhalb des Einzugsgebiets)

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).

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 das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es nach der **Verlagerung von der Werner-Seelenbinder-Straße 12 an den Standort Friesacker Straße 5 sowie einer damit einhergehenden Erweiterung der Verkaufsfläche** insgesamt einen **Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 25 %** erreichen wird¹². Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 48 %, in der Zone 2 sind etwa 43 % zu erwarten.

¹² Die Nachnutzung des Standorts an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 zielt auf Angebote abseits des (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels hin.

Marktanteile des Edeka-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1 (= Stadt Rhinow)	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	4,7	8,9	13,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,3	3,8	6,1
Marktanteile	48%	43%	45%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,0	7,6	11,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,2	0,3
Marktanteile	2%	2%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,7	16,5	25,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,4	4,0	6,3
Marktanteile	27%	24%	25%

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

Tabelle 6: Marktanteile des Edeka-Markts nach Verlagerung (inkl. Erweiterung) innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹³ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.700 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 6,7 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Edeka-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.425	4.500	6,4
aperiodischer Bedarf	75	3.600	0,3
Gesamt	1.500	4.500	6,7

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

Tabelle 7: Umsatzstruktur des Edeka-Markts nach Verlagerung (inkl. Erweiterung)

¹³ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits in Rhinow an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 ansässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Diese bestehenden Umsätze nimmt der Edeka-Markt im Zuge der Verlagerung an den neuen Standort mit. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Edeka-Markts an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 in Rhinow (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	827	4.700	3,9
aperiodischer Bedarf	44	3.800	0,2
Gesamt	870	4.700	4,0

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Edeka-Markts am Standort Werner-Seelenbinder-Straße 12 (Status quo)

Eine Modernisierung des Edeka-Markts an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 sowie eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf eine zeitgemäße Größenordnung ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie aus bautechnischen und energetischen Gründen am Standort nicht möglich bzw. nicht mehr wirtschaftlich, so dass die Verlagerung die einzige Alternative darstellt, um die Nahversorgung im Stadtgebiet aufrechtzuerhalten.

Der **Umsatzzuwachs¹⁴** (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 2,6 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 2,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Edeka-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	599	2,5
aperiodischer Bedarf	32	0,1
Gesamt	630	2,6

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 9: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts in Rhinow durch die 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.

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

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

Periodischer Bedarf	Zone 1 (= Stadt Rhinow)	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	4,7	8,9	13,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	1,5	2,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	19%	17%	18%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,0	7,6	11,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,1	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,7	16,5	25,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	1,6	2,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	11%	10%	10%

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

Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des Edeka- Markts in Rhinow durch die Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist nach der Verlagerung des Standorts von der Werner-Seelenbinder-Straße 12 an die Friesacker Straße 5 sowie einer damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 45 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 6,4 Mio. €. Der durch die Erweiterung/Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 2,5 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Vorhabenumsatz nach der Verlagerung und Erweiterung insgesamt rd. 6,7 Mio. €.

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 2027 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2027) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktrückgang** infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- Zudem ist der **Umsatz des bestehenden Edeka-Markts an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 (sonstige Lagen bzw. Streulagen in der Zone 1) vom Umsatz innerhalb des Einzugsgebiets abzuziehen, 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 bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen 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.** Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind.

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 Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren.** Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Umsätze (zzgl. der Streuumsätze) überschlägig gegen die Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets in der Stadt Rathenow (vgl. Kapitel 5.2) gerechnet, um die Wirkungen 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 etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 7,3 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktrückgang wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2027 um rd. 0,03 Mio. € abnehmen. Da der im Zuge einer Verlagerung zu erweiternde Edeka-Markt nicht „gegen sich selbst“ wirken kann, ist der aktuelle Umsatz von Edeka in Höhe von 3,9 vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen.

Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz (ohne aperiodische Randsortimente) innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2027 auf rd. 3,4 Mio. € (ohne den Edeka-Markt).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz** von rd. 2,4 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. 2,0 Mio. €). Nach

Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,4 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 3,4 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 10 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2). Am stärksten von dem Vorhaben ist mit einer Umsatzumverteilung von rd. 11 % der ZVB Ortskern Rhinow betroffen. In den sonstigen Lage bzw. Streulagen der Zone 1 als auch der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind (< 0,1 Mio. €).

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

Wirkungsprognose des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens in der Stadt Rhinow - Umsatzzuwachs (2027) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Rhinow	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	2,71	4,07	6,78	0,56	7,34
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,03	0,00	-0,03	-0,01	-0,03
abzgl. Bestandsumsatz des Edeka-Markts	-	-3,88	-3,88	-	-3,88
Umsatz vor Ort (2027)	2,68	0,19	2,87	0,55	3,42
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,84	0,05	0,89	1,51	2,40
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,54	-0,03	-0,58	-1,47	-2,04
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,29	0,02	0,31	0,05	0,36
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	10,9%	k.A.	10,9%	k.A.	10,4%

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

Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

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 sowie die Streuumsätze (rd. 2,17 Mio. €¹⁵), vollständig gegen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

¹⁵ Dieser Betrag setzt zusammen aus: 2,04 Mio. € Rückgang der Nachfrageabflüsse und 0,13 Mio. € Streuumsätze.

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
ZVB Innenstadt Rathenow	14,2	0,4	2,9%
SO Milower Straße	22,1	0,6	2,7%
SO Schwedendamm	14,8	0,5	3,2%
Streulage	25,7	0,7	2,7%
Gesamt	76,6	2,2	2,8%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Wie der Tabelle entnommen werden kann, werden sich die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst Case bei etwa 3 % bewegen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung des Edeka-Markts von der Werner-Seelenbinder-Straße 12 an die Friesacker Straße 5 sowie einer damit einhergehenden Erweiterung der Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 10 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 11 % prospektiv für den ZVB Ortskern Rhinow zu erwarten. In den sonstigen Lage bzw. Streulagen der Zone 1 als auch der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind (< 0,1 Mio. €). Gegenüber den untersuchten Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets in der Stadt Rathenow werden sich die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte im Worst Case bei etwa 3 % bewegen.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in der Stadt Rhinow mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.500 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-Brandenburg¹⁶ sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming¹⁷ zu berücksichtigen.

Gemäß Themenblock 2 („Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“) des LEP HR 2019 sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien¹⁸ für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Rhinow 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.

¹⁶ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.

¹⁷ 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.

¹⁸ Da der Stadt Rhinow 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 1.1¹⁹ 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

¹⁹ 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.

über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert und die Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte konzentriert werden. Die Ausweisung der Grundfunktionalen Schwerpunkte orientiert sich i.d.R. an traditionellen Verflechtungen und einer „Versorgung der kurzen Wege“. Dies setzt eine gute verkehrliche Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte voraus, welche auch eine leistungsfähige Anbindung an umliegende Mittelzentren einschließt. Konkret kann ein grundfunktionaler Schwerpunkt in einer Gemeinde (oder in einem Amt) grundsätzlich nur dann festgelegt werden, wenn die von der Landesplanung definierten Kriterien²⁰ 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 Rhinow ist von Seiten der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Jedoch wird in Kapitel 3 des LEP HR 2019 darauf hingewiesen, dass die

²⁰ 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 befindet²¹.

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 Rhinow. **Aperiodische Randsortimente entfallen auf lediglich etwa 5 % der Gesamtverkaufsfläche. Im Umkehrschluss wird der Edeka-Markt auf rd. 95 % 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 Rhinow die von der Landesplanung definierten Kriterien erfüllen und wird entsprechend als **Grundfunktionaler Schwerpunkt für das Amt Rhinow festgelegt**. Damit erhält die Stadt Rhinow erweiterte, über die Festlegungen in Z 2.12 Absatz 1 LEP HR hinausgehende Möglichkeiten hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung. **Demnach ist im Stadtgebiet von Rhinow die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auch mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.500 qm zulässig. Das Edeka-Planvorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.500 qm unterschreitet diesen Wert deutlich und steht entsprechend mit diesem raumordnerischen Ziel in Einklang.**

Das **prospektive Einzugsgebiet** des Vorhabens umfasst neben dem Stadtgebiet von Rhinow auch die zum Amt Rhinow zugehörigen und verkehrlich gut an den Vorhabenstandort angeschlossenen Gemeinden Gollenberg, Großderschau, Havelaue, Kleßen-Görne und Seeblick. Es geht jedoch nicht über das Amtsgebiet von Rhinow hinaus. Insgesamt wird das Vorhaben etwa 95 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Amtsgebiet von Rhinow generieren. Seine größte Marktdurchdringung erreicht das Vorhaben dabei in der Stadt Rhinow selbst. Die verbliebenen rd. 5 % des Vorhabenumsatzes werden mit Streukunden generiert werden, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind. Dem Vorhaben kann damit ein auf die lokale, im Amt Rhinow ansässige Bevölkerung

²¹ Die Frage der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (Lage im ZVB) wird in Kap. 7.4 umfassend beleuchtet.

ausgerichteter Versorgungsauftrag attestiert werden. Es wird zu keinen erheblichen vorhabeninduzierten Kaufkraftabzügen aus den umliegenden zentralen Orten (v.a. Mittelzentrum Rathenow) kommen. **Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind auszuschließen.**

Das Vorhaben entspricht den Versorgungsaufgaben eines Grundfunktionalen Schwerpunkts und ist damit in Rhinow konzeptionell richtig verortet. Das Einzugsgebiet geht nicht über das Amtsgebiet von Rhinow 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 Weheaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

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

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

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 Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von **im Schnitt 10 % innerhalb des Einzugsgebiets** auslösen. Eine vorhabeninduzierte Schwächung oder gar Schließung der Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets kann daher nicht per se ausgeschlossen werden, weshalb im Folgenden eine detaillierte Bewertung bzw. städtebauliche Einordnung der Auswirkungen erfolgt:

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe und bedingt durch die Angebotsüberschneidungen im Lebensmittel Einzelhandel der **ZVB Ortskern Rhinow**. Als direkter Wettbewerber ist innerhalb des Ortskerns der in Randlage befindliche NP-Lebensmitteldiscounter am stärksten von dem Vorhaben betroffen. Dieser kann aufgrund seiner Betriebsgröße (Verkaufsfläche < 700 qm) kein vollständiges Lebensmittelangebot gewährleisten und somit seinem Versorgungsauftrag nur eingeschränkt nachkommen. Kunden, die viel Wert auf Sortimentsvielfalt und Frische legen, kaufen schon heute nicht bei dem NP-Discount ein, sondern vielmehr bei dem derzeitigen Edeka-Markt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 (= Verlagerungsvorhaben) sowie v.a. bei Vollsortimentern im Umland (insbesondere Rathenow). Dennoch kann der etablierte Markt von seiner wohngebietsintegrierten Lage sowie einem fußläufigen Kundenstamm profitieren. Für diese Personen sowie für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs übernimmt der Markt eine wichtige Versorgungsfunktion. Diese Menschen werden auch zukünftig in ihrem Einkaufsverhalten auf den Supermarkt sowie die Angebote im Ortskern ausgerichtet sein.

Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter trotz der spürbaren Umsatzrückgänge nicht davon aus, dass der Fortbestand des NP-Discount und damit die Nahversorgung durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben gefährdet sind.

Darüber hinaus gilt es zwei weitere Aspekte bei der Bewertung der Auswirkungen gegenüber dem Ortskern von Rhinow zu berücksichtigen:

Zum einen ist **derzeit nicht gesichert, dass der NP-Markt nach Ende seiner Mietlaufzeit den Standort Rhinow weiter betreibt.** Somit wird perspektivisch –

vorhabenunabhängig – kein strukturprägender Lebensmittelmarkt innerhalb des Ortskerns von Rhinow ansässig sein. Mit anderen Worten: **Die Nahversorgung in der Stadt Rhinow kann ohne die Realisierung des Vorhabens auf absehbarer Zeit nicht mehr gewährleistet werden.** Dies würde auch die weiteren Kommunen des Amtes Rhinow treffen, welche über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt verfügen und bzgl. der Nahversorgung auf die Angebote in der Stadt Rhinow angewiesen bzw. ausgerichtet sind.

Zum anderen 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. Denn selbst wenn es zu vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben käme, würde dies die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nicht beeinträchtigen, da die Neuansiedlung etwaige Marktaustritte mehr als kompensieren würde. Auch städtebaulich sind keine Fehlentwicklung zu erwarten, da der ZVB ansonsten stabil aufgestellt ist und Leerstände derzeit nicht prägend sind.

Die absoluten Umsatzrückgänge durch das Vorhaben fallen bezogen auf die **sonstigen Lagen in der Zone 1** als auch in **sonstigen Lagen der Zone 2** 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 der ansonsten marktfähigen Betriebe kann im Zuge des Vorhabens in den untersuchten Standortlagen daher ausgeschlossen werden.**

Insgesamt kann für die Lagen innerhalb des Einzugsgebiets bei einer Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 10 % 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 unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich überschlägig Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 3 %, welche den kritischen Schwellenwert deutlich unterschreiten.** Insgesamt stellen die untersuchten Standortlagen leistungsfähige Einzelhandelsstandorte dar, welche ihre jeweilige Funktion in vollem Umfang erfüllen können.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Rhinow aktuell deutliche Kaufkraftabflüsse nach Rathenow im Bereich der periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsgüter verzeichnet. **Erst durch die Ansiedlung eines modernen und attraktiven Verbrauchermarkts kann die Stadt Rhinow ihrem raumordnerischen Versorgungsauftrag zukunftsfähig und nachhaltig nachkommen.**

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 Marktanteilszuwächsen 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 Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur Lage des Vorhabenstandorts innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs

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). Rhinow 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 Rhinow liegt aktuell kein verbindlich definierter zentraler Versorgungsbereich vor. Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurde ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, **der zum einen den historischen Ortskern mit seinen kleinteiligen Nutzungen aufgreift, aber auch eine realistische Potenzialfläche zur Integration einer leistungsfähigen Nahversorgung – im Sinne eines bipolaren Zentrums – umfasst**. Zur Dokumentation des planerischen Willens der Stadt wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs politisch beschlossen werden.

Die **Rechtsprechung und die kommentierende Literatur**²² haben zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach wird ein **zentraler Versorgungsbereich** als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine **städtebauliche Integration** voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere **konkurrierende oder einander ergänzende Angebote** umfassen. Zugleich sind **anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur** eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – **möglich**.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines

²² Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. **Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben.** Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Entsprechende Standortbereiche müssend dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

Es ist Ziel der Stadt Rhinow, eine leistungsfähige Nahversorgung für die Einwohner im Amtsgebiet zu entwickeln. Nach Prüfung möglicher Alternativflächen ist dabei die hier in Rede stehende Planfläche verblieben. Bei einer Entfernung von etwa 500 m zum historischen Ortskern, ist noch von einem Zusammenwirken der beiden Lagebereiche in einer ergänzenden Funktionswahrnehmung auszugehen.

Andere Flächen, die näher am Ortskern liegen, stehen entweder nicht zur Verfügung oder weisen eine zu kleine Größe für die Etablierung eines modernen und zukunftsfähigen Verbrauchermarkts auf:

- Alternativfläche A: Es handelt sich um einen Standort in räumlicher Nähe zum Marktplatz und befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bau- markts. Die Fläche umfasst lediglich knapp 2.000 qm und ist somit eindeutig zu klein für die Etablierung eines modernen Verbrauchermarkts inkl. Stellplätzen. Zudem wurde von Seiten des Projektentwicklers die Verfügbarkeit dieser Fläche als auch angrenzender Flächen geprüft. Allerdings teilte der Eigentümer mit, dass die Flächen nicht zur Verfügung stehen.
- Alternativfläche B: Die Freifläche hätte – unter Einbezug der weiter nördlich angrenzenden Bereiche – eine ausreichende Dimensionierung für die Etablierung eines Verbrauchermarkts. Allerdings wurden auch hier die Eigentümer von Seiten des Projektentwicklers kontaktiert, welche ebenfalls keine Kaufbereitschaft signalisierten. Der Eigentümer verfolgt eine Weiterentwicklung im Bereich Wohnbebauung und Ferienapartments. Das Grundstück steht somit ebenfalls nicht für das Ansiedlungsvorhaben zur Verfügung.

Somit bleibt noch der Vorhabenstandort, bei welchem die Größenordnung der Fläche, die Verfügbarkeit als auch die Erreichbarkeit für die Bewohner aus der Stadt Rhinow sowie den amtszugehörigen Gemeinden gegeben sind.

Damit ergibt sich für die Stadt Rhinow folgende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

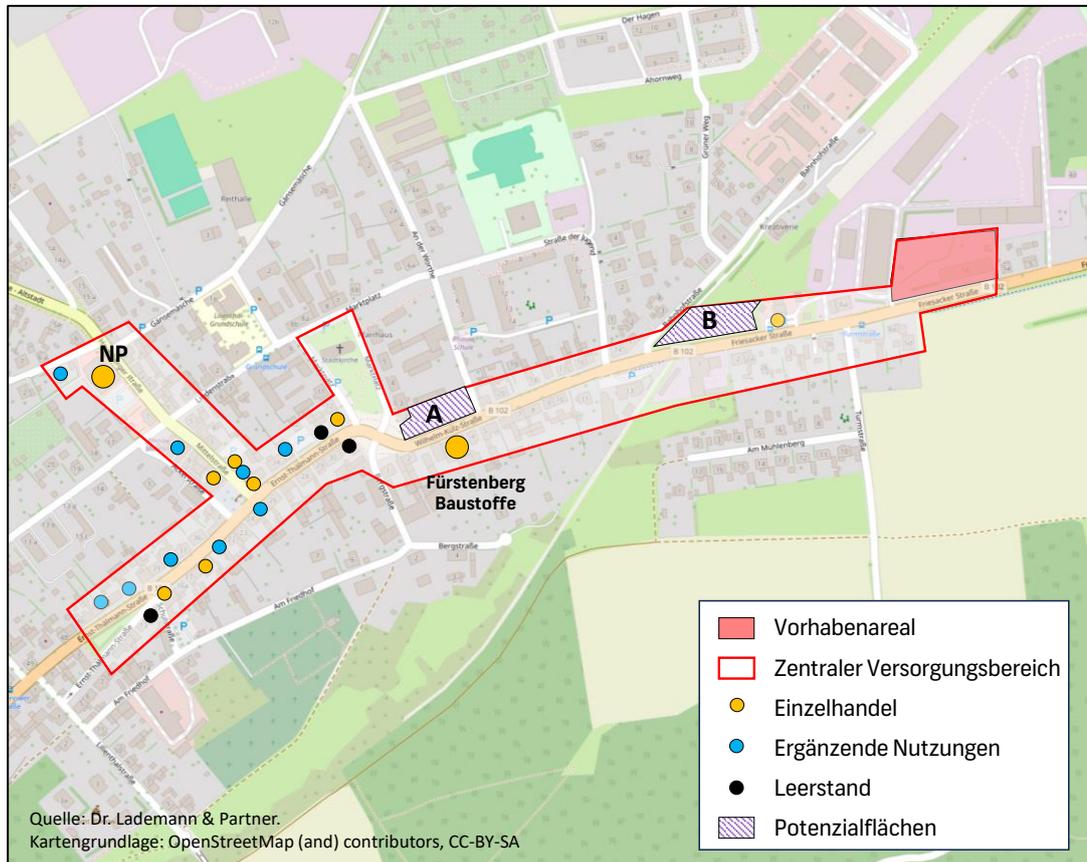


Abbildung 16: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Rhinow

Die Stadt Rhinow grenzt zur künftigen Entwicklung einen zentralen Versorgungsbereich ab, der zum einen den historischen Ortskern mit seinen kleinteiligen Nutzungen aufgreift, aber auch eine realistische Potenzialfläche zur Integration einer leistungsfähigen Nahversorgung – im Sinne eines bipolaren Zentrums – umfasst. Zur Dokumentation des planerischen Willens der Stadt wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs politisch beschlossen werden. Damit erfüllt das Vorhaben auch das Kriterium der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Fazit

8 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Etablierung eines Edeka-Verbrauchermarkts an der Friesacker Straße 5 in der Stadt Rhinow mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche**. Im Zuge des Vorhabens wird der derzeitige Edeka-Markt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12 (rd. 870 qm Verkaufsfläche) schließen und an die Friesacker Straße verlagern. Der vorhabeninduzierte Verkaufsflächenzuwachs im Zuge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens auf insgesamt rd. 630 qm, wovon knapp 600 qm auf periodische Bedarfsgüter (= zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung) entfallen.

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan 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. Darüber hinaus sind die Belange der Raumordnung in Brandenburg zu berücksichtigen.

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

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraft keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Rhinow. Wenngleich der Stadt Rhinow keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird die Stadt von Seiten der Regionalplanung als **Grundfunktionaler Schwerpunkt** ausgewiesen. Dies ermöglicht der Stadt Rhinow zusätzliche Entwicklungspotenziale im Bereich Einzelhandel.

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben der Stadt Rhinow auch die zum Amt Rhinow gehörigen Gemeinden Gollenberg, Großderschau, Havelaue, Kleßen-Görne und Seeblick. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2027 rd. 4.400 Einwohnern. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa -0,6 Mio. € auf rd. 25,2 Mio. € sinken, davon rd. 13,6 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 1.685 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 7,3 Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität von rd. 53 % deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse vor allem in Richtung Rathenow hin. Als strukturprägende Lebensmittelbetriebe agiert neben dem Edeka-Verbrauchermarkt an der Werner-Seelenbinder-Straße 12, welcher im Zuge der Vorhabenrealisierung an die Friesacker Straße verlagert werden soll, noch ein NP-Lebensmitteldiscounter an der Havelberger Straße 7 in der Stadt Rhinow (= Zone 1). Allerdings ist nicht gesichert, dass dieser nach Ende seiner Mietlaufzeit den Standort Rhinow weiter betreibt.

Für das Vorhaben ist nach der Verlagerung des Standorts von der Werner-Seelenbinder-Straße 12 an die Friesacker Straße 5 sowie einer damit einhergehenden Verkaufsfächenerweiterung von einem prospektiven **Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets** bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 45 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 6,4 Mio. €. Der durch die Erweiterung/Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 2,5 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Gesamtumsatz nach der Verlagerung und Erweiterung insgesamt rd. 6,7 Mio. €.

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

- Bezogen auf die **Standortlagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von im Schnitt rd. 10 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 11 % prospektiv für den ZVB Ortskern Rhinow zu erwarten. In den sonstigen Lage bzw. Streulagen der Zone 1 als auch der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind (< 0,1 Mio. €).
- Bezogen auf die **untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** (Innenstadt Rathenow, Sonderstandorte Am Schwedendamm und Milower Landstraße, Streulagen in Rathenow) belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf rd. 3 %.

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. **Die Nahversorgung in der Stadt Rhinow kann ohne die Realisierung des Vorhabens auf absehbarer Zeit nicht mehr gewährleistet werden.** Dies würde auch die weiteren Kommunen des Amtes Rhinow treffen, welche über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt verfügen und bzgl. der Nahversorgung auf die Angebote in der Stadt Rhinow angewiesen bzw. ausgerichtet sind.

Das Vorhaben wird auf etwa 95 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente vorhalten und ist damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zudem wird die Stadt Rhinow von Seiten der Raumordnung als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, weshalb Einzelhandelsbetriebe bis 2.500 qm Verkaufsfläche raumordnerisch zulässig sind. **Die geplante Verkaufsfläche von rd. 1.500 mit einem klaren Sortimentsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarf (rd. 95 %) entspricht somit den Versorgungsaufgaben eines Grundfunktionalen Schwerpunkts.**

Die Stadt Rhinow **grenzt zur künftigen Entwicklung einen zentralen Versorgungsbereich ab, der zum einen den historischen Ortskern mit seinen kleinteiligen Nutzungen aufgreift, aber auch eine realistische Potenzialfläche zur Integration einer leistungsfähigen Nahversorgung – im Sinne eines bipolaren Zentrums – umfasst.**

Zur Dokumentation des planerischen Willens der Stadt wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs politisch beschlossen werden. Damit erfüllt das Vorhaben auch das Kriterium der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Das Planvorhaben trägt dazu bei, bislang abfließende Kaufkraft ein Stück weit wieder zurückholen und damit die verbrauchernahe Grundversorgung sicherstellen. Dies führe auch in erheblichem Maße zu einer Wegeverkürzung bzw. -reduzierung.

Hamburg, 26. März 2024

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH