

# Auswirkungsanalyse: Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes Rewe und des Lebensmitteldiscounters Aldi in Großräschen

Bearbeitung: Julia Lemke

Berlin, 19. März 2025



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Städten, Gemeinden und Regionen.  
Seit 1988.**

Handel  
Stadt + Regionalplanung  
Marketing  
Management  
Digitale Stadt  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien  
Tourismus  
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH  
Scharnhorststraße 24 · 10115 Berlin  
T 030-221 841 450  
cima.berlin@cima.de

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
Köln  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)

**www.cima.de**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in Tabellen und Abbildungen bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

In den Textpassagen wird auf eine genderechte Sprache geachtet, dennoch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Textstellen nicht gendergerecht sind.

# Inhalt

<b>1 Auftrag .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Beschreibung des Planvorhabens in der Stadt Großräschen.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....</b>	<b>7</b>
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	7
3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse .....	7
<b>4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Großräschen ..</b>	<b>12</b>
4.1 Einzelhandelskonzept Großräschen .....	12
4.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg .....	12
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose .....	14
4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung .....	14
4.3.2 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse .....	16
<b>5 Abschließende Bewertung und Empfehlung .....</b>	<b>19</b>

# Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Planvorhabenstandortes in der Stadt Großräschen.....	6
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Planvorhaben Großräschen .....	8
Abbildung 3: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet.....	9
Abbildung 4: Wettbewerbsstandorte im Stadtgebiet Großräschen.....	10
Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	16
Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens .....	17

# 1 Auftrag

## Ausgangssituation

- In der Stadt Großräschen wird die Neuaufstellung und Modernisierung des REWE Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI am IFA-Park geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des REWE Marktes von heute rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf zukünftig knapp 2.000 m<sup>2</sup> erweitert werden (+ 600 m<sup>2</sup>). Der nicht mehr zeitgemäße ALDI Markt wird durch einen Neubau mit 1.055 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem Nachbargrundstück ersetzt werden. Für den ALDI Markt wird eine Verkaufsflächenerweiterung um 355 m<sup>2</sup> vorgesehen.
- Der Planvorhabenstandort befindet sich innerhalb des Stadtzentrums Großräschen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 18 „Bahnhofsvorplatz“. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage dient diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse.
- Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme sind die Auswirkungen der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des REWE Marktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet zu bewerten.
- Von Relevanz sind die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planvorhaben auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte.

## Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes am IFA-Park in der Stadt Großräschen.

- Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen im Untersuchungsgebiet sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben sowie der kommunalen Entwicklungsziele der Stadt Großräschen: Fortschreibung des Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019, Einzelhandelskonzept der Stadt Großräschen 2018.

## Wettbewerbsanalyse

- Für die gutachterlichen Stellungnahme war eine wettbewerbsrelevante Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Sortimente (Nahrung/ Genussmittel, Drogerieartikel) im Untersuchungsgebiet erforderlich.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Großräschen. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

## Auftraggeber

- Rewe Group

## Bearbeitungszeitraum

- Januar bis März 2025

## 2 Beschreibung des Planvorhabens in der Stadt Großräschen

In der Stadt Großräschen wird die Modernisierung des REWE Lebensmittelrischemarktes und die Neuaufstellung des ALDI Lebensmitteldiscounters am IFA-Park geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des REWE Marktes auf zukünftig knapp 2.000 m<sup>2</sup> erweitert werden (+ 600 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus ist die Verkaufsflächenerweiterung des benachbarten ALDI Marktes Bestandteil der Planungen. Für den Lebensmitteldiscounter wird ein Neubau auf dem Nachbargrundstück mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.055 m<sup>2</sup> avisiert (+ 355 m<sup>2</sup>).

Der Lebensmittelrischemarkt REWE und der Lebensmitteldiscounter ALDI befinden sich in an einem Verbundstandort mit dem Drogeriefachmarkt ROSSMANN, dem Textilfachmarkt NKD und dem Non-Food Discounter TEDI. Darüber hinaus sind kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Bäckerei mit Café, Fleischerei) vorhanden.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des REWE Lebensmittelrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters ist das Ziel verbunden, die bestehenden Märkte den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stärker werdenden Wettbewerbsumfeld die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und damit schlussendlich auch den Fortbestand zu sichern.

Hinsichtlich der Dimensionierung ist festzuhalten, dass moderne, attraktive Lebensmittelrischemärkte heute Größen von bis ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Diese Flächen sind notwendig, um bspw. eine ausreichende Gangbreite und niedrige Regalhöhen zu realisieren sowie Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse zu integrieren.

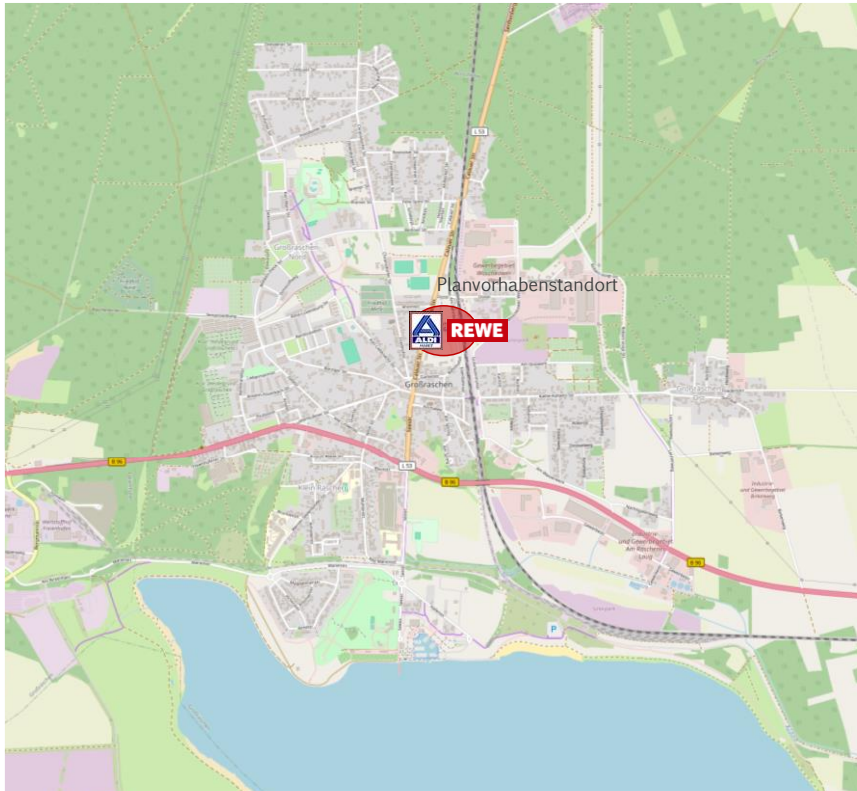
Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters erscheint die geplante Größenordnung ebenfalls als geeignete Verkaufsflächendimensionierung, um einerseits eine leistungsfähige und kundenfreundliche Ladengröße vorzuhalten und andererseits ein verträgliches Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

Bereits heute übernehmen die Lebensmittelmärkte und der Drogeriefachmarkt nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Stadt Großräschen, sondern auch der Umlandgemeinden und binden überörtlich Kaufkraft.

Der Nahversorgungsstandort (REWE, ALDI, ROSSMANN) befindet sich im zentralen Stadtgebiet. Die Pkw-Erreichbarkeit ist sowohl aus Großräschen als auch der Region optimal. Ausreichend dimensionierte Stellplatzanlagen und eine gute Sichtbarkeit unterstützen die Lagequalitäten. Ferner ist die ÖPNV Anbindung als sehr gut zu bewerten. Der Bahnhof der Stadt Großräschen befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Nahversorgungsstandort IFA Park; der Bahnhof ist somit fußläufig an den Einzelhandelsstandort angebunden.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus dem Wohnumfeld ist positiv zu bewerten. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (10 Minuten Gehzeit) wohnen rd. 2.000 Menschen; rd. 25 % der Wohnbevölkerung der Stadt Großräschen können den Nahversorgungsstandort am IFA-Park fußläufig erreichen.

**Abbildung 1: Lage des Planvorhabenstandortes in der Stadt Großräschen**



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch cima 2025

Der Planvorhabenstandort befindet sich im Geltungsbereich des Plan Nr. 18 „Bahnhofsvorplatz“ der Stadt Großräschen. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse dienen.

Im Rahmen der ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4.3) werden die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes REWE und des Lebensmitteldiscounter ALDI auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in den Stadt Großräschen und im weiteren Umland analysiert.

Darüber hinaus sind die Planungen im Kontext des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 sowie der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Großräschen 2018 zu bewerten.

## 3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

### 3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft der neu aufgestellten und modernisierten Lebensmittelmärkte REWE und ALDI in der Stadt Großräschen dient die Abgrenzung des Einzugsgebietes. Das Einzugsgebiet beschreibt den Raum, in dem Konsumierende – zumindest teilweise – auf den Projektstandort orientiert sind. Der Grad der Fokussierung hängt dabei vor allem von der Wettbewerbssituation im Umfeld, der Verkehrlichen Erreichbarkeit und der Standortattraktivität in Relation zu konkurrierenden Einkaufsorten ab.

Nach gutachterlicher Einschätzung der cima dürfte das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des REWE Marktes und des ALDI Marktes sowohl das Stadtgebiet Großräschen als auch die Umlandgemeinden Altdöbern und Neu-Seeland umfassen. In den Gemeinden Altdöbern und Neu-Seeland sind keine vergleichbaren Wettbewerbsstandorte vorhanden.

Insgesamt leben mehr als 11.000 Menschen im Einzugsgebiet. Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen<sup>1</sup> und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern<sup>2</sup>.

Das Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet umfasst in der Branche Nahrung und Genussmittel rd. 28,6 Mio. € ( $2.761 \text{ €}^3 \times 11.294 \text{ Einwohnende} \times 91,7 \text{ (KKZ)}$ ). Weitere rd. 5,5 Mio. € entfallen auf das ebenfalls untersuchungsrelevante Nebensortiment Drogeriewaren ( $530 \text{ €}^4 \times 11.294 \text{ Einwohnende} \times 91,7 \text{ (KKZ)}$ ). Für die Menschen im prognostizierten Einzugsbereich ergibt sich somit in der Summe ein untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 34,1 Mio. € jährlich.

Zudem sind Kaufkraftzuflüsse aus einem sehr diffusen Einzugsgebiet zu erwarten. Der Planvorhabenstandort befindet sich für ÖPNV-Nutzende (Bus und Bahn) in einer optimal erreichbaren Lage. Berufspendelnde dürften den Nahversorgungsstandort somit ebenso nutzen.

### 3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

#### Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Im Unterschied zum Einzugsgebiet beschreibt das Untersuchungsgebiet den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften. Umsatzumverteilungseffekte werden vor allem dort sichtbar, wo ein wettbewerbsrelevanter Einzelhandel vorhanden ist, und entsprechende Umsätze generiert werden.

Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte auch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten sein dürften.

Bestandteil des Untersuchungsgebietes sind neben der Stadt Großräschen und den Gemeinden Altdöbern und Neu-Seeland auch die Stadt Senftenberg und die Gemeinde Schipkau.

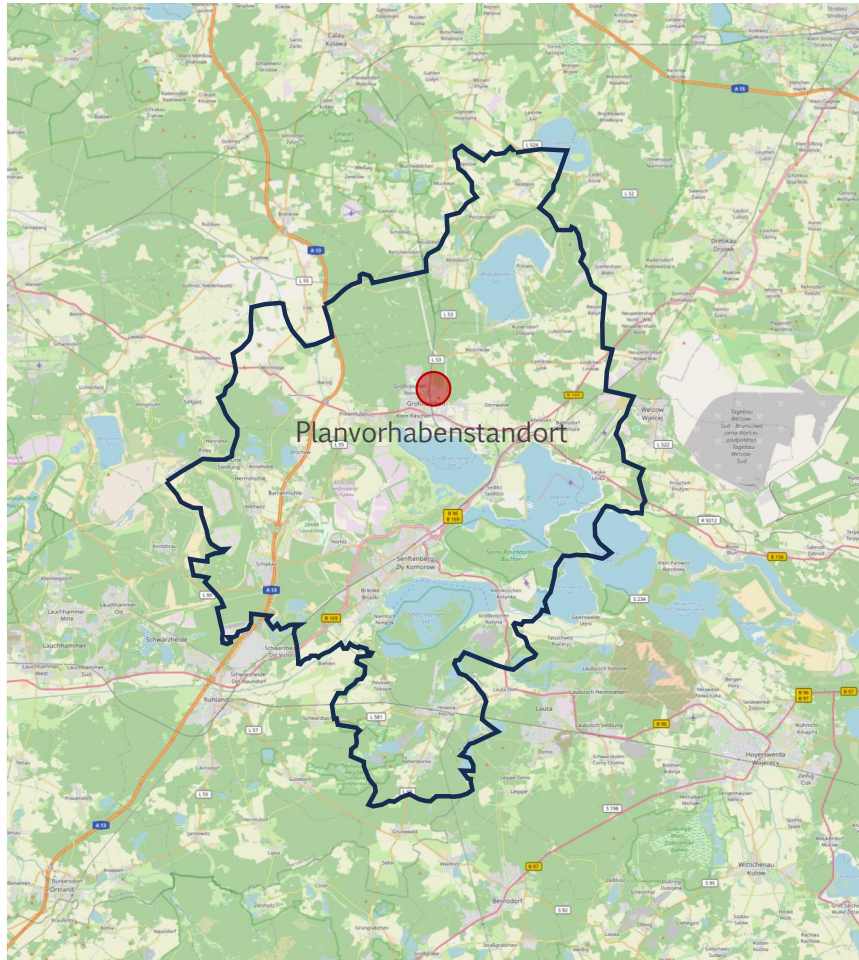
<sup>1</sup> Statistik Berlin-Brandenburg 2025

<sup>2</sup> MB Research 2024

<sup>3</sup> Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Nahrung und Genussmittel

<sup>4</sup> Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Drogerie- und Parfümerieartikel

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Planvorhaben Großräschen



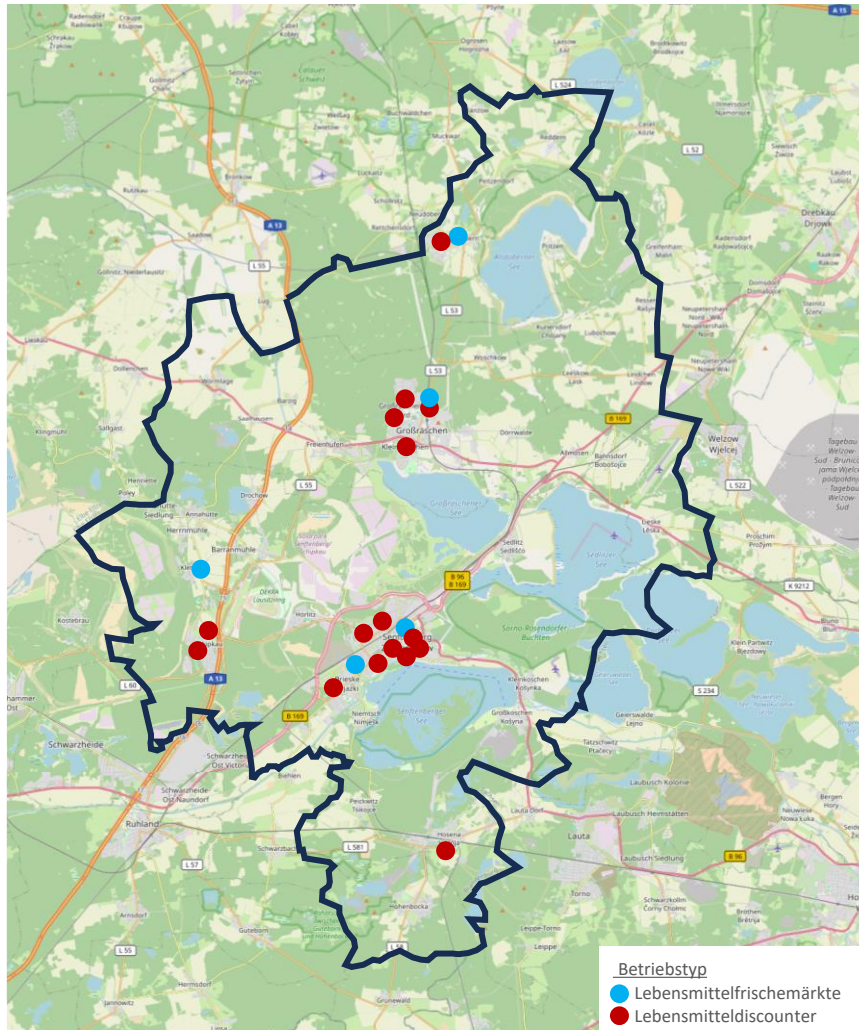
Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2025

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Neuaufstellung des REWE Lebensmittelrischemarktes (Modernisierung und Verkaufsflächen-erweiterung) und des ALDI Lebensmitteldiscounters (Neubau auf dem Nachbargrundstück) war eine Analyse der Wettbewerbsstruktur im Unter-suchungsgebiet erforderlich.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des defi-nierten Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Januar 2025 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Re-levanz.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Stadt Großräschen, die Gemeinde Altdöbern und Neu-Seeland sowie die Stadt Senftenberg und die Gemeinde Schipkau dargestellt.

Abbildung 3: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2025

### Wettbewerbsanalyse im Stadtgebiet Großräschen

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Großräschen 2018 (cima) sind im Stadtgebiet zwei bedeutende Einzelhandelsstandorte vorhanden.

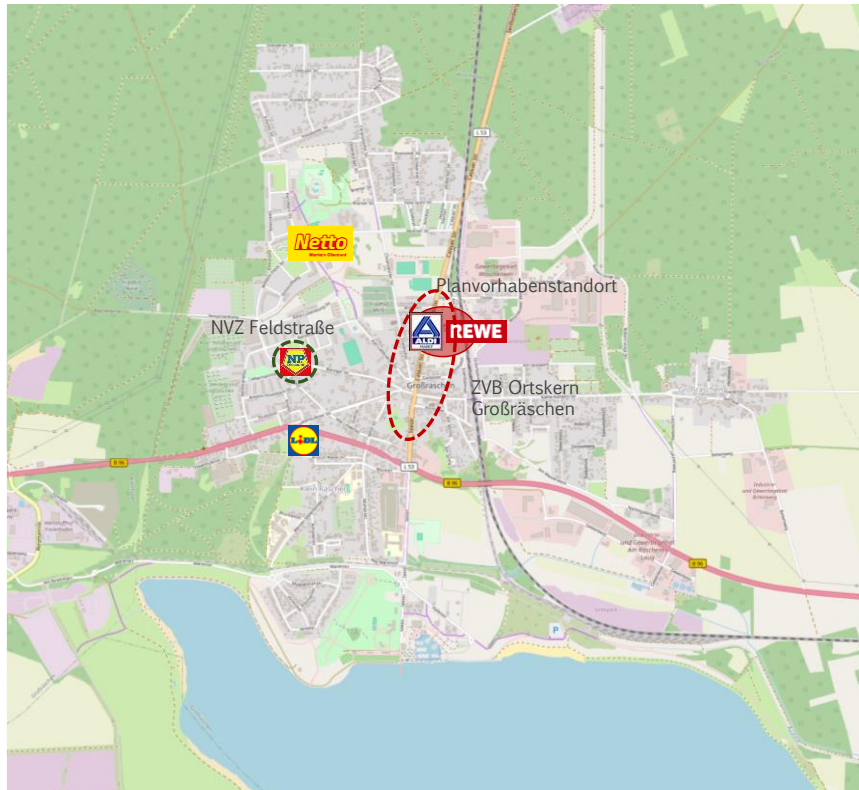
Das Stadtzentrum Großräschen ist der zentrale Versorgungsbereich in der Funktion des Hauptzentrums und damit der wichtigste Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Stadtgebiet (räumliche Abgrenzung siehe Einzelhandelskonzept Großräschen 2018). Im **zentralen Versorgungsbe- reich Stadtzentrum** sind der Lebensmittelfrischemarkt REWE, der Lebensmitteldiscounter ALDI und der Drogeriefachmarkt ROSSMANN vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischerei), ein Hofladen und der Wochenmarkt ergänzen das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot im Stadtzentrum der Stadt Großräschen

Des Weiteren ist in der Stadt Großräschen der **zentrale Versorgungsbe- reich Feldstraße** in der Funktion eines Nahversorgungszentrums definiert. Das wettbewerbsrelevante Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf den Lebensmittelmarkt NP und eine Fleischerei.

Darüber hinaus legt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwei ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte fest. **Ergänzende Nahversorgungsstandorte** im Stadtgebiet von Großräschen sind der Lebensmitteldiscounter NETTO an der Wilhelm-Pieck-Straße und der Lebensmitteldiscounter LIDL an der Freihuhfener Straße.

Insgesamt ist das quantitative Nahversorgungsangebot in der Stadt Großräschen bezogen auf den Bevölkerungsstruktur zwar als sehr gut zu bewerten. Bei einer ergänzenden qualitativen Bewertung der Nahversorgungssituation ist jedoch zu erwähnen, dass nur ein Lebensmittelfrischemarkt im Stadtgebiet vorhanden ist. Damit erscheint insbesondere die geplante Neuaufstellung und Modernisierung des REWE Marktes sinnvoll und konsequent.

Abbildung 4: Wettbewerbsstandorte im Stadtgebiet Großbräschen



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2025

#### Wettbewerbsanalyse im Gemeindegebiet Altdöbern

Die Gemeinde Altdöbern befindet sich im Norden der Stadt Großbräschen. Die Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist aus der Gemeinde Altdöbern optimal (7 km Entfernung bzw. weniger als 10 Minuten Pkw Fahrtzeit). Umsatz- und Frequenzverlagerungen können somit für den Einzelhandel in Altdöbern nicht ausgeschlossen werden.

Im faktischen Ortskern der Gemeinde Altdöbern befindet sich an der Marktstraße ein EDEKA Lebensmittelrischemarkt. Zudem befindet sich der Lebensmitteldiscounter NETTO in der integrierten Wohngebietslage an der Schulstraße.

#### Wettbewerbsanalyse im Gemeindegebiet Neu-Seeland

In der Gemeinde Neu-Seeland leben weniger als 600 Menschen. Nicht zuletzt aus diesem Grund sind im Gemeindegebiet keine relevanten Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Lediglich ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (Hofladen) ist für die Nahversorgung der Einwohnenden dokumentiert.

#### Wettbewerbsanalyse im Stadtgebiet Senftenberg

Die Stadt Großbräschen und die Stadt Senftenberg übernehmen im Sinne der Landesplanung und Raumordnung gemeinsam die Funktion eines Mittelzentrums. In der Stadt Senftenberg leben rd. 23.300 Menschen. Aufgrund der Größe und Stadtstruktur ist die Stadt Senftenberg als ein relevanter Wettbewerbsstandort von Großbräschen zu bewerten.

Aus Sicht der cima dürfte die geplante Neuaufrstellung und Modernisierung des Nahversorgungsstandortes am IFA-Park in Großbräschen teilweise ein Umlenken der Kaufkraftströme zu Gunsten von Großbräschen zur Folge haben; d.h. Kundschaft, die heute nach Senftenberg fährt, dürften ihre Einkaufsfahrten zukünftige z.T. nach Großbräschen ausrichten.

Für die Senftenberg liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 (cima) vor. Darin werden unter anderem die zentralen Versorgungsbereiche beschrieben und räumlich abgegrenzt (zur räumlichen Detailabgrenzung vgl. Einzelhandelskonzept 2018). Die Innenstadt ist als zentraler Versorgungsbereich in der Funktion des Hauptzentrums definiert. Die Innenstadt wird funktional durch das Nebenzentrum Bahnhofstraße ergänzt. Das ehemalige Nahversorgungszentrum Passage am See kann nach Einschätzung der cima heute nicht mehr die Versorgungsaufgabe eines zentralen Versorgungsbereiches übernehmen.

Als direkte Wettbewerber des Planvorhabens befinden sich im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** ein NORMA Lebensmitteldiscounter sowie ein ROSSMANN Drogeriemarkt. Darüber besteht das wettbewerbsrelevante Angebot in der Senftenberger Innenstadt aus einem zentrumstypischen, kleinteiligen Mix mit mehreren Bäckereien, einer Fleischerei, Lebensmittelspezialitäten (Feinkost, Spreewaldprodukte, Reformwaren, arabische Lebensmittel usw.), einer Parfümerie und einem Tabakwarengeschäft.

Als Nebenzentren ist in der Stadt Senftenberg der **zentrale Versorgungsbereich Bahnhofstraße** definiert. Hier sind der Lebensmittelrischemarkt REWE und der Lebensmitteldiscounter ALDI Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Derzeit wird die Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Im Detail wird ein moderner und leistungsstarker REWE-Markt mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei-Café) entstehen. Der ALDI-Markt wird auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert. Darüber hinaus soll ergänzend der Drogeriemarkt DM mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neu entstehen. Die cima hat diese Entwicklungen bereits in den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen definiert das Einzelhandelskonzept den **Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels an der Briesker Straße** (Kaufland Lebensmittelmarkt). Darüber hinaus sind diverse Lebensmittelrischemärkte und Lebensmitteldiscounter als **ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte** in integrierter und nicht-integrierter Lage festgelegt.

### **Wettbewerbsanalyse im Gemeindegebiet Schipkau**

In der Gemeinde Schipkau konnte kein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden; ein Einzelhandelskonzept liegt nicht vor.

Folgende wettbewerbsrelevante Angebotsstrukturen sind in Schipkau vorhanden: An der Ruhlander Straße befindet sich in siedlungsstruktureller Randlage ein PENNY Lebensmitteldiscounter. Ebenfalls in siedlungsstruktureller Randlage ist an der Umgehungsstraße ein NETTO Markt vorhanden. Im Ortsteil Klettwitz befindet sich zudem ein kleinteiliger Lebensmittelmarkt (Nah und Gut). Das Angebot wird durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ergänzt (Getränkemarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks).

## 4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Großräschen

### 4.1 Einzelhandelskonzept Großräschen

Für die Stadt Großräschen liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 vor (cima). Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte sowie Leitlinien zur Bewertung von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort ist dem zentralen Versorgungsbe- reich Stadtzentrum Großräschen zuzuordnen. Folgende Aussagen sind für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben relevant:

- *Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben des zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind prinzipiell genehmigungs- fähig, wenn eine Maßstäblichkeit des Vorhabens im Verhältnis zum er- schließbaren Kunden- und Kaufkraftpotenzial gegeben ist.*

**Der REWE Lebensmittelrischemarkt und der ALDI Lebensmitteldisc- unter befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum Großräschen. Das Planvorhaben entspricht somit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes, wenn sichergestellt ist, dass die Planvorhaben hinsichtlich der Flächendimensionierung und der Umsatzerwartung nicht nur der Versorgungsfunktion der Stadt Großräschen, sondern auch den erschließbaren Kaufkraftpotenzialen im Einzugsgebiet entsprechen.**

**Hinsichtlich der Dimensionierung ist festzuhalten, dass die geplanten Verkaufsflächengrößen des REWE und des ALDI Marktes als angemessen zu bewerten sind, um einerseits eine leistungsfähige und kunden- freundliche Ladengröße vorzuhalten und andererseits ein verträgliches Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleis- ten.**

**In Bezug auf die zum erschließbaren Kunden- und Kaufkraftpotenziale kann folgendes ausgeführt werden: Insgesamt leben mehr als 11.000 Menschen im Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes. Für die Menschen im Einzugsbereich ergibt sich in der Summe ein untersu- chungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 34,1 Mio. € jährlich. Dif- fuse Kaufkraftzuflüsse durch Bahnreisende sind zudem zu erwarten. Dem gegenüber steht der prognostiziert Planvorhabenumsatz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 13,3 Mio. €.**

**Im Ergebnis entsprechen die Planungen den Leitlinien des kommunal- en Einzelhandelskonzeptes der Stadt Großräschen.**

### 4.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadt- region Berlin-Brandenburg

Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeb- lichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die raumordnerischen Vor- gaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Dargestellt sind nur Ziele und Grundsätze, die für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Zen- tralen Orten relevant sind.

Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die nachfolgende Bewer- tung nur eine gutachterliche Einschätzung darstellt und nicht bindend ist. Eine verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Landesplanungsbehörde (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg) bzw. dem Träger der Regionalplanung (Regionale Planungs- gemeinschaft Lausitz-Spreewald).

### **Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“ (Z 2.6 LEP HR)*

Der Stadt Großräschen ist gemäß Z 3.6 LEP HR die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum (in Funktionsteilung mit Senftenberg) zugewiesen.

### **Das Vorhaben erfüllt das raumordnerische Konzentrationsgebot.**

#### **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).“ (Z 2.7 LEP HR)*

Die cima wird im Folgenden die Frage beantworten, ob durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet beeinträchtigt wird.

Sollte die ökonomische Wirkungsanalyse dennoch relevante Auswirkungen aufzeigen, wird die cima eine Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung oder sogar zur Nicht-Umsetzung der Planungen aussprechen.

### **Das Vorhaben wird somit das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot erfüllen.**

#### **Angemessene Dimensionierung**

*„Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).“ (G 2.8 LEP HR)*

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Lebensmittelfrischemarktes von rd. 1.400 m<sup>2</sup> auf rd. rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Vorkassen-Backshop, Windfang und Pfandraum) und um die

Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters von rd. 700 m<sup>2</sup> auf rd. 1.055 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Bei den Zielgrößen der Lebensmittelbetriebe handelt es sich um marktübliche Größenordnungen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Dimensionierung der Vorhaben der zentralörtlichen Funktion von Großräschen (Mittelzentrum in Funktionsteilung) angemessen ist.

### **Das Vorhaben erfüllt das raumordnerische Kongruenzgebot.**

#### **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.“ (G 2.11 LEP HR)*

Für das Planvorhaben wird ein maximaler Zielumsatz von bis zu 12,8 Mio. € im Sortiment Nahrung und Genussmittel und bis zu 0,8 Mio. € im Sortiment Drogeriewaren ermittelt.

Dem steht in der Stadt Großräschen eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 21,3 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 4,1 Mio. € im Sortiment Drogeriewaren gegenüber.

Somit würde der erweiterte Nahversorgungsstandort im Sortiment Nahrung und Genussmittel rechnerisch fast 60 % der örtlichen Kaufkraft binden. Im Sortiment Drogeriewaren entspricht der Planvorhabenumsatz nur knapp 20 % des (Worst-Case-Ansatz).

Es zeigt sich, dass zwar im Kernsortiment Nahrung und Genussmittel der Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung nicht eingehalten werden kann. Eine strikte Befolgung dieses Grundsatzes hätte jedoch zur Folge, dass in Großräschen kein zeitgemäßer Nahversorgungsstandort umgesetzt werden könnte. Im Interesse einer guten, der mittelzentralen Versorgungsfunktion angemessenen Angebotsituation hält die cima daher eine Abweichung vom Grundsatz der strukturverträglichen Kaufkraftbindung für das Sortiment Nahrung und Genussmittel für gerechtfertigt.

Der modernisierte Nahversorgungsstandort (IFA-Park) mit einem Verbund aus dem Lebensmittelrischemarkt REWE, dem Lebensmitteldiscounter ALDI und einem Drogeriefachmarkt ROSSMANN trägt zur Reduzierung von Einkaufsverkehren bei und unterstützt damit eine nachhaltige und soziale Einzelhandelsentwicklung.

**Das Vorhaben kann den Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung zwar nicht erfüllen. Im Interesse einer guten, der mittelzentralen Versorgungsfunktion angemessenen Nahversorgungssituation ist die Neuaufstellung und Modernisierung des REWE Marktes und des ALDI Marktes dennoch zu befürworten. Eine Abweichung von dem Grundsatz erscheint gerechtfertigt.**

**Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.“ (Z 2.3 Abs. 2 Satz 2 LEP HR)*

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum Großräschen.

**Die Vorgaben des Integrationsgebotes werden uneingeschränkt erfüllt.**

## 4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

### 4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant<sup>5</sup> – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d.h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.<sup>6</sup>

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzugs ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.<sup>7 8</sup>

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Es gilt somit in die Abwägung einzustellen, ob die Einzelhandelsneuan siedlung zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche führen würde. Bezüglich dieser Beeinträchtigung kann auf die Grundsätze zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

<sup>6</sup> OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

<sup>7</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

<sup>8</sup> OVG Lüneburg, Beschluss vom. 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

<sup>9</sup> OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rnr. 74 (zitiert nach juris); OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – hier das Einzelhandelskonzept für die Stadt Großräschen 2018 – zu berücksichtigen.

Städtebaulich relevant sind danach Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erst dann, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werden würde. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>10</sup> Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Ein tauglicher Maßstab sind hierbei die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse.<sup>11</sup>

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.<sup>12</sup> Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.<sup>13</sup>

Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.<sup>14</sup>

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.<sup>15</sup> Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite<sup>16</sup>, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.<sup>17</sup> Relevant ist dabei vor allem die Vorhabenverkaufsfläche im Verhältnis zur vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich.<sup>18</sup>

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von 10 % regelmäßig keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne

10 BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 –, Rnr. 14 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 13 (zitiert nach juris).

11 OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

12 gif e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 100; OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013 – 2 A 1510/12 –, Rnr. 94 (zitiert nach juris); OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rnr. 75 (zitiert nach juris); VGH Mannheim, Beschl. v. 09.12.2010 – 3 S 2190/10 –, Rnr. 6 (zitiert nach juris).

13 Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

14 gif e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 171 ff. m.w.N.

15 VG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 22.09.2020 – 13 K 3129/19 –, Rnr. 90 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. (2018), S. 192

16 gif e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2020, S. 198; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 16 (zitiert nach juris).

17 BVerwG, Beschl. v. 12.01.2012 – 4 B 39/11 –, Rnr. 12 (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 12.01.2017 – 4 B 43/16 –, Rnr. 4 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

18 Zum Ganzen: gif, Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 97 ff., 171; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rnr. 15 (zitiert nach juris).

der Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen sind.

Im Rahmen der Abwägung sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche einzustellen und zu betrachten, zumindest dann, wenn sie in den Einzelhandelskonzepten (nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) vorgesehen sind. Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben schädliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

Die CIMA bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie wesentliche negative Folgen insbesondere für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

### 4.3.2 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des REWE Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters wird in erster Linie eine Verlagerung von Kund\*innenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 3.2) zur Folge haben.

Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre. Städtebauliche Auswirkungen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Zur Berechnung der Umsätze des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planvorhaben Neuaufstellung und Modernisierung IFA Park in Großräschen			
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m <sup>2</sup> VKF
<b>Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung Rewe Lebensmittelfrischemarkt insgesamt (inkl. Bäckerei)</b>	<b>2.000</b>	<b>8,7</b>	<b>4.365</b>
davon Nahrung und Genussmittel	1.650	7,3	4.400
davon Drogerieartikel	140	0,6	4.500
davon sonstige Randsortimente	210	0,8	4.000
<b>neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn</b>	<b>600</b>	<b>2,5</b>	<b>4.162</b>
davon Nahrung und Genussmittel	400	1,6	4.005
davon Drogerieartikel	90	0,4	4.500
davon sonstige Randsortimente	110	0,5	4.455
<b>Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung Aldi Lebensmitteldiscounter insgesamt</b>	<b>1.055</b>	<b>6,6</b>	<b>6.237</b>
davon Nahrung und Genussmittel	790	5,3	6.700
davon Drogerieartikel	75	0,4	5.000
davon sonstige Randsortimente	190	0,9	4.800
<b>neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn</b>	<b>355</b>	<b>2,4</b>	<b>6.645</b>
davon Nahrung und Genussmittel	235	1,7	7.339
davon Drogerieartikel	25	0,2	6.000
davon sonstige Randsortimente	95	0,5	5.100
<b>neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn Planvorhaben insgesamt</b>	<b>955</b>	<b>4,9</b>	

Quelle: CIMA 2025

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Auf die sonstigen Randsortimente entfallen je Einzelsortiment nur geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile. Nachweisbare Umsatzumverteilungseffekte sind nicht zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.

Die ökonomischen Umsatzumverteilungseffekte werden für die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstige Einzelhandelslagen im Untersuchungsgebiet dokumentiert.

Da es sich bei den Berechnungen um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den Warengruppen variieren.

**Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens**

Planvorhaben Neuaufstellung und Modernisierung IFA Park in Großräschen: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Umsatzumverteilung in der Stadt Großräschen</b>	<b>18,2</b>	<b>1,7</b>	<b>9,1</b>
davon ZVB Stadtzentrum Großräschen*	1,8	0,1	5,5
davon ZVB Nahversorgungszentrum Feldstraße	2,5	0,1	3,9
davon sonstiges Stadtgebiet Großräschen	13,9	1,5	10,5
<b>Umsatzumverteilung in der Stadt Senftenberg</b>	<b>78,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>
davon ZVB Innenstadt Senftenberg	6,4	0,1	2,1
davon ZVB Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße	17,0	0,2	1,2
davon sonstiges Stadtgebiet Senftenberg	54,7	0,3	0,6
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Altdöbern</b>	<b>7,7</b>	<b>0,7</b>	<b>8,7</b>
davon ZVB Ortskern Altdöbern	3,7	0,3	8,1
davon sonstiges Gemeindegebiet Altdöbern	4,0	0,4	9,1
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Schipkau</b>	<b>11,9</b>	<b>0,2</b>	<b>1,4</b>
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Neu-Seeland</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
<b>Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>		<b>0,2</b>	

\* ohne die Ist-Umsätze des Rewe und des Aldi Marktes

Planvorhaben Neuaufstellung und Modernisierung IFA Park in Großräschen: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
<b>Umsatzumverteilung in der Stadt Großräschen</b>	<b>3,4</b>	<b>0,3</b>	<b>9,9</b>
davon ZVB Stadtzentrum Großräschen*	2,6	0,3	10,2
davon ZVB Nahversorgungszentrum Feldstraße	0,2	0,0	3,9
davon sonstiges Stadtgebiet Großräschen	0,6	0,1	10,5
<b>Umsatzumverteilung in der Stadt Senftenberg</b>	<b>17,0</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>
davon ZVB Innenstadt Senftenberg	3,2	0,0	1,5
davon ZVB Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße	5,1	0,0	1,0
davon sonstiges Stadtgebiet Senftenberg	8,6	0,1	0,8
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Altdöbern</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>5,9</b>
davon ZVB Ortskern Altdöbern	0,2	0,0	7,0
davon sonstiges Gemeindegebiet Altdöbern	0,3	0,0	5,3
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Schipkau</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>
<b>Umsatzumverteilung in der Gemeinde Neu-Seeland</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes</b>		<b>0,0</b>	

\* ohne die Ist-Umsätze des Rewe und des Aldi Marktes

Quelle: cima 2025

### Bewertung der Umsatzumverteilung:

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des REWE Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten ausgelöst werden.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist sowohl die Stadt Großräschen als auch die Gemeinde Altdöbern durch relevante Umsatzumverteilungen betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt.

Aus dem **zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Großräschen** liegt die absolute Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei weniger als 0,1 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerungsquote von 5,5 %.

In der Branche Drogerieartikel werden rd. 10,2 % der Ist-Umsätze umverteilt. Der Wettbewerbsdruck dürfte sich zwar erhöhen; eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion kann für den zentralen Versorgungsbereich dennoch ausgeschlossen werden. Der Drogeriefachmarkt ROSSMANN ist modern und leistungsstark aufgestellt. Darüber hinaus werden im Stadtzentrum und insbesondere im IFA Park die positiven Effekte der geplanten Modernisierung des Nahversorgungsstandortes überwiegen, die sich in einer Zunahme der Frequenzen und Kaufkraftzuflüsse ausdrücken.

Weiterhin zeigen die Berechnungen auf, dass das **sonstige Stadtgebiet Großräschen** durch relevante Umsatzumverteilungseffekte betroffen ist. In den Branchen Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel liegt die Umsatzumverteilungswirkung knapp oberhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Auswirkungen (> 10 %). Aus Sicht der cima sind die Wettbewerber jedoch robust gegenüber den ökonomischen Auswirkungen aufgestellt. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtendensicht ausgeschlossen werden

Für die **Gemeinde Altdöbern** ist eine Umsatzumverteilungswirkung zwischen fünf und neun Prozent der Ist-Umsätze ermittelt. In der Gemeinde Altdöbern ist ein EDEKA Markt im faktischen Ortskern vorhanden. Darüber hinaus befindet sich in integrierter Wohngebietslage ein NETTO Lebensmitteldiscounter. Aus Sicht der cima dürften die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebauliche Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO umschlagen.

In der **Stadt Senftenberg** liegen die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten deutlich unterhalb der Schwelle für abwägungsrelevante Werte (> 10 %) und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit.

In den **Gemeinden Schipkau und Neu-Seeland** liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten bei maximal 1,8 %. Auch an diesen Orten sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

**Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des REWE Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Großräschen und den Umlandgemeinden zur Folge haben werden. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.**

## 5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Großräschen wird die Neuaufstellung und Modernisierung des REWE Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI am IFA-Park geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des REWE Marktes auf zukünftig knapp 2.000 m<sup>2</sup> erweitert werden (+ 600 m<sup>2</sup>). Zudem ist die Verkaufsflächenerweiterung des benachbarten ALDI Markt Bestandteil der Planungen. Für den Lebensmitteldiscounter wird eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 1.055 m<sup>2</sup> avisiert (+ 355 m<sup>2</sup>).
- Der Planvorhabenstandort befindet sich innerhalb des Stadtzentrums Großräschen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 18. Für die Umsetzung der Planungen ist die Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage wurde diese hier vorgelegte Auswirkungsanalyse erstellt.
- Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Modernisierung des REWE Lebensmittelfrischemarktes und des Lebensmitteldiscounters ALDI keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Großräschen und den umliegenden Städten und Gemeinden zur Folge haben werden. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Großräschen aus dem Jahr 2018 haben ergeben, dass das Planvorhaben mit den zentralen Anforderungen in Einklang zu bringen ist.

- Darüber hinaus entsprechen die Planungen den landesplanerischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Landesentwicklungsplan 2019). Lediglich den Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung kann das Planvorhaben nicht erfüllen. Im Interesse einer guten, der mittelzentralen Versorgungsfunktion angemessenen Angebotssituation halten wir eine Abweichung vom Grundsatz der strukturverträglichen Kaufkraftbindung jedoch für gerechtfertigt.

**Die cima empfiehlt der Stadt Großräschen die Umsetzung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des REWE Lebensmittelfrischemarktes und des ALDI Lebensmitteldiscounters am IFA-Park zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.**

**In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte festgestellt werden, dass keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Weder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche noch die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung werden durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt.**

**Aus Sicht der cima eröffnen die Planungen die Chance, die Nahversorgungssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum Großräschen zu verbessern und nachhaltig zu sichern.**