

Auswirkungsanalyse für die Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes Bahnhofstraße 36-42 in Senftenberg

Untersuchungsbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke, Projektleiter
Berlin, 23.07.2024



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
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 (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle 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.

Auftraggebende Stelle

- Immobilienverwaltung Christoph Geiger
Zielstattstr. 12, 81379 München

Untersuchungszeitraum

- Juni / Juli 2024

Vorbemerkungen zur Methodik

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung des wettbewerbsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum durch cima-Analysten im Juni 2024

Inhalt

1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes.... 5

2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb . 10

2.1 Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums 10

2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet 11

2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose 12

2.4 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum 13

2.4.1 Senftenberg, ZVB Innenstadt..... 13

2.4.2 Senftenberg, übriges Stadtgebiet..... 14

2.4.3 Großräschen, ZVB Stadtzentrum..... 15

2.4.4 Großräschen, ZVB Feldstraße..... 15

2.4.5 Großräschen, übriges Stadtgebiet..... 15

2.4.6 Lauta, ZVB Stadtzentrum..... 16

2.4.7 Lauta, übriges Stadtgebiet..... 16

2.4.8 Neupetershain 16

2.4.9 Schipkau..... 16

2.4.10 Schwarzheide 17

2.4.11 Gesamtübersicht..... 17

3 Wirkungsprognose..... 18

3.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens 18

3.2 Ökonomische Wirkungsprognose 20

3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote 20

3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte 22

4 Einzelhandelskonzeptionelle & raumordnerische Einordnung 26

4.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Senftenberg – Fortschreibung 2018 26

4.2 Einordnung in das Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 27

5 Zusammenfassung und Empfehlungen29

6 Methodik.....31

Abbildungen

Abb. 1:	Blick in die Bahnhofstraße aus südlicher Richtung	7
Abb. 2:	Blick auf den Vorhabenstandort aus nördlicher Richtung	7
Abb. 3:	ALDI-Bestandsobjekt, Bahnhofstraße 38.....	7
Abb. 4:	REWE-Bestandsobjekt, Bahnhofstraße 40	7
Abb. 5:	Lageplan des Vorhabens (Vorentwurf)	8
Abb. 6:	Lage des Vorhabenstandortes mit städtebaulicher Einbindung	9
Abb. 7:	Fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes	9
Abb. 8:	Kerneinzugsgebiet und Pkw-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes	10
Abb. 9:	Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	12
Abb. 10:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadt Senftenberg	13
Abb. 11:	Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	17
Abb. 12:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten REWE-Erweiterung	19
Abb. 13:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten ALDI-Erweiterung	19
Abb. 14:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten Drogeriemarkt-Neuansiedlung	19
Abb. 15:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ gesamt.....	19
Abb. 16:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	22
Abb. 17:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren	23
Abb. 18:	Die 31 cima-Sortimente	31
Abb. 19:	Die von der cima differenzierten Betriebstypen	32

1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes

Ausgangssituation

Die Stadt Senftenberg ist ein Mittelzentrum (in Funktionsteilung) mit rd. 23.282 Ew.¹ und die Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Aufgrund der Lage im Lausitzer Seenland kommt Senftenberg auch eine touristische Bedeutung zu: Im Jahr 2023 verzeichnete die Stadt 375.162 Gästeübernachtungen² in gewerblichen Beherbergungsbetrieben.

Bereits im Jahr 2018 hat die cima das kommunales Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Senftenberg fortgeschrieben. Darin wurden unter anderem die zentralen Versorgungsbereiche beschrieben und räumlich abgegrenzt. Neben dem mittlerweile nicht mehr existierenden Nahversorgungszentrum Passage am See sind das die Innenstadt als quantitativ wie qualitativ bedeutendster Einzelhandelsstandort der Stadt sowie das Nebenzentrum Bahnhofstraße, welches die Innenstadt funktional ergänzt.

Ebenfalls wurden im Rahmen des EHK 2018 mehrere Planvorhaben im Kontext der konzeptionellen Entwicklungsleitlinien eingeordnet und bewertet. Dort wurde in Bezug auf ein seinerzeit geplantes Vorhaben an der Bahnhofstraße empfohlen, dass die „Erweiterung und Modernisierung des REWE Marktes und des ALDI Marktes unterstützt werden [sollten], da ein bestehender und im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gewollter Nahversorgungsstandort aufgewertet wird“ (a.a.O. S. 96). Die Ansiedlung ergänzender Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wurde mit Blick auf die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt jedoch nicht empfohlen.

Planvorhaben

Mittlerweile wurden die Planungen für den Standort Bahnhofstraße konkretisiert und an die Empfehlungen des EHK 2018 angepasst. Dementsprechend ist dort nicht mehr die Ansiedlung zentrenrelevanter Fachmärkte

geplant, stattdessen sollen die Lebensmittelmärkte REWE und ALDI durch die Neuansiedlung eines dm Drogeriemarktes sinnvoll ergänzt werden.

Konkret sieht das aktuelle Planvorhaben vor, den Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße 38-42 komplett neu aufzustellen und dadurch langfristig zukunftsfähig aufzustellen. Dazu ist folgendes geplant:

- Der jetzige REWE-Markt (Bahnhofstr. 40) sowie das nördlich angrenzende Wohn- und Geschäftshaus (Bahnhofstr. 42-42a) werden abgerissen. Auf der Fläche des Wohn- und Geschäftshauses soll ein neuer REWE-Markt mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei-Café) entstehen. Über dem REWE-Markt sollen drei Geschosse mit Wohnungen entstehen.
- Der jetzige ALDI-Markt (Bahnhofstraße 38) wird durch einen Anbau an der nördlichen und östlichen Gebäudeseite auf rd. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert.
- Das Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstraße 36 wird ebenfalls abgerissen. An dieser Stelle entsteht ein dm Drogeriemarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche sowie eine weitere Gewebeeinheit mit rd. 156 m² Mietfläche. Darüber sollen zwei Geschosse mit gewerblichen Mietflächen entstehen, die teils für Büros genutzt werden sollen, teils für Dienstleistungen und ähnliche Nutzungen mit Publikumsverkehr.
- An der Stelle des bisherigen REWE-Marktes soll ein gemeinsamer, zentraler Kundenparkplatz für alle drei Einzelhandelsbetriebe entstehen.

Erreichbarkeit und Verkehr

Der Vorhabenstandort befindet sich direkt an der Bahnhofstraße, welche eine wichtige innerörtliche Haupteinfahrtsstraße ist. Sie verbindet das nördliche Kernstadtgebiet von Senftenberg mit dem Stadtzentrum

¹ Stand 31.12.2023; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024

² Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2024

(Altstadt). Unmittelbar nördlich des Vorhabenstandortes mündet die Sedlitzer Straße in die Bahnhofstraße. Diese führt zu den überörtlichen Hauptverbindungen B 96 und B 169. Somit ist der Vorhabenstandort sowohl innerörtlich als auch überörtlich sehr gut mit dem Pkw erreichbar.

An beiden Seiten der Bahnhofstraße sind Fahrradwege vorhanden, sodass der Standort auch bequem mit dem Fahrrad zu erreichen ist.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist positiv zu bewerten. Innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (10 Minuten Gehzeit) wohnen rd. 3.700 Menschen³, Somit können rd. 23 % der Wohnbevölkerung der Senftenberger Kernstadt den Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße fußläufig erreichen.

Unmittelbar südlich des Standortes befindet sich die Bushaltestelle „Senftenberg, Theaterpassage“, an der in dichter Taktung zahlreiche Buslinien verkehren. Außerdem befinden sich der Busbahnhof und der Bahnhof Senftenberg in fußläufiger Entfernung. Somit ist der Standort optimal in das städtische und regionale ÖPNV-Netz eingebunden.

Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenstandort liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Mit einer Zielgröße von bis zu 4.330 m² Verkaufsfläche handelt es sich bei dem Vorhaben zweifelsfrei um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stadt Senftenberg beabsichtigt daher die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Hierfür hat die Stadtverordnetenversammlung am 19.09.2017 einen Aufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan Nr. 54 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ der Stadt Senftenberg).

Im Rahmen des B-Planverfahrens müssen die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Senftenberg sowie in benachbarten Wettbewerbsorten untersucht werden. Hierbei geht es um die Frage, welche Auswirkungen von den erweiterten und

modernisierten Lebensmittelmärkten sowie dem neu angesiedelten Drogeriemarkt auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Betrachtungsraum zu erwarten wären. Auch die Konformität mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse geprüft.

³ Quelle: Zensus 2022, Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.); eigene Berechnungen

Abb. 1: Blick in die Bahnhofstraße aus südlicher Richtung



Foto: cima 2024

Abb. 2: Blick auf den Vorhabenstandort aus nördlicher Richtung



Foto: cima 2024

Abb. 3: ALDI-Bestandsobjekt, Bahnhofstraße 38



Foto: cima 2024

Abb. 4: REWE-Bestandsobjekt, Bahnhofstraße 40



Foto: cima 2024

VORENTWURF I

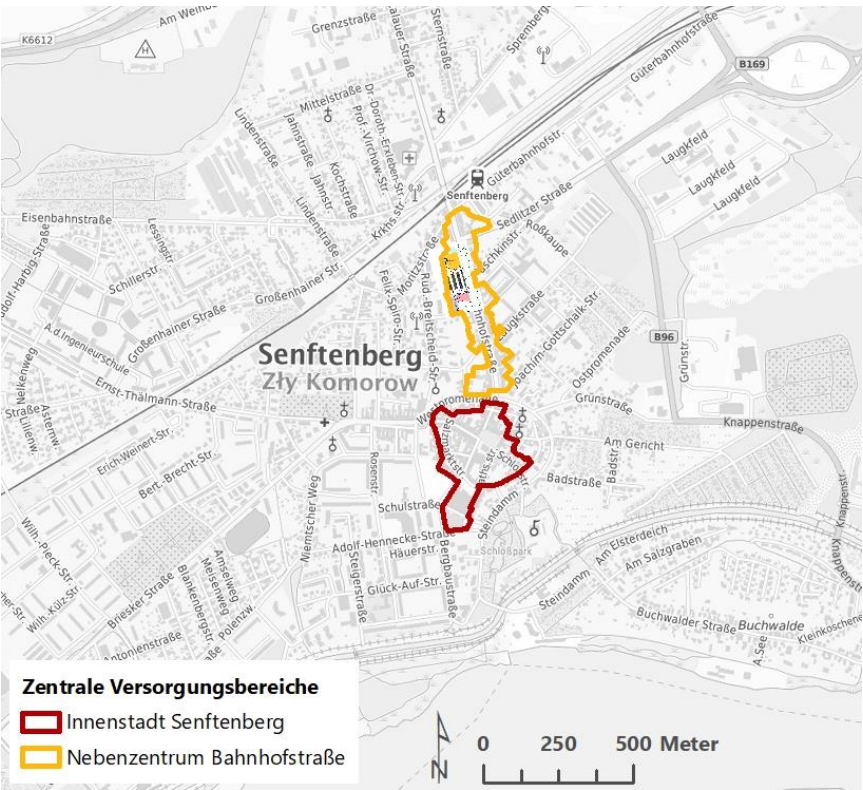
LAGEPLAN

LEGENDA

1. BÜROGEBÄUDE
2. BÜROGEBÄUDE
3. BÜROGEBÄUDE
4. BÜROGEBÄUDE
5. BÜROGEBÄUDE
6. BÜROGEBÄUDE
7. BÜROGEBÄUDE
8. BÜROGEBÄUDE
9. BÜROGEBÄUDE
10. BÜROGEBÄUDE
11. BÜROGEBÄUDE
12. BÜROGEBÄUDE
13. BÜROGEBÄUDE
14. BÜROGEBÄUDE
15. BÜROGEBÄUDE
16. BÜROGEBÄUDE
17. BÜROGEBÄUDE
18. BÜROGEBÄUDE
19. BÜROGEBÄUDE
20. BÜROGEBÄUDE
21. BÜROGEBÄUDE
22. BÜROGEBÄUDE
23. BÜROGEBÄUDE
24. BÜROGEBÄUDE
25. BÜROGEBÄUDE
26. BÜROGEBÄUDE
27. BÜROGEBÄUDE
28. BÜROGEBÄUDE
29. BÜROGEBÄUDE
30. BÜROGEBÄUDE
31. BÜROGEBÄUDE
32. BÜROGEBÄUDE
33. BÜROGEBÄUDE
34. BÜROGEBÄUDE
35. BÜROGEBÄUDE
36. BÜROGEBÄUDE
37. BÜROGEBÄUDE
38. BÜROGEBÄUDE
39. BÜROGEBÄUDE
40. BÜROGEBÄUDE
41. BÜROGEBÄUDE
42. BÜROGEBÄUDE
43. BÜROGEBÄUDE
44. BÜROGEBÄUDE
45. BÜROGEBÄUDE
46. BÜROGEBÄUDE
47. BÜROGEBÄUDE
48. BÜROGEBÄUDE
49. BÜROGEBÄUDE
50. BÜROGEBÄUDE
51. BÜROGEBÄUDE
52. BÜROGEBÄUDE
53. BÜROGEBÄUDE
54. BÜROGEBÄUDE
55. BÜROGEBÄUDE
56. BÜROGEBÄUDE
57. BÜROGEBÄUDE
58. BÜROGEBÄUDE
59. BÜROGEBÄUDE
60. BÜROGEBÄUDE
61. BÜROGEBÄUDE
62. BÜROGEBÄUDE
63. BÜROGEBÄUDE
64. BÜROGEBÄUDE
65. BÜROGEBÄUDE
66. BÜROGEBÄUDE
67. BÜROGEBÄUDE
68. BÜROGEBÄUDE
69. BÜROGEBÄUDE
70. BÜROGEBÄUDE
71. BÜROGEBÄUDE
72. BÜROGEBÄUDE
73. BÜROGEBÄUDE
74. BÜROGEBÄUDE
75. BÜROGEBÄUDE
76. BÜROGEBÄUDE
77. BÜROGEBÄUDE
78. BÜROGEBÄUDE
79. BÜROGEBÄUDE
80. BÜROGEBÄUDE
81. BÜROGEBÄUDE
82. BÜROGEBÄUDE
83. BÜROGEBÄUDE
84. BÜROGEBÄUDE
85. BÜROGEBÄUDE
86. BÜROGEBÄUDE
87. BÜROGEBÄUDE
88. BÜROGEBÄUDE
89. BÜROGEBÄUDE
90. BÜROGEBÄUDE
91. BÜROGEBÄUDE
92. BÜROGEBÄUDE
93. BÜROGEBÄUDE
94. BÜROGEBÄUDE
95. BÜROGEBÄUDE
96. BÜROGEBÄUDE
97. BÜROGEBÄUDE
98. BÜROGEBÄUDE
99. BÜROGEBÄUDE
100. BÜROGEBÄUDE

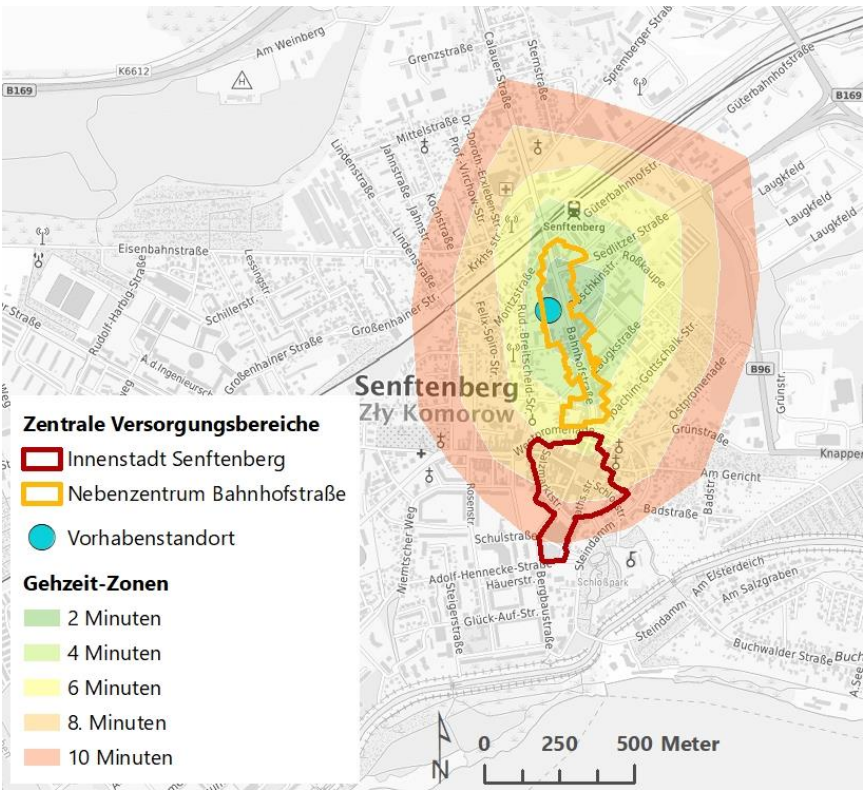
Quelle: Immobilienverwaltung Christoph Geiger / Architekt Christian Brückner, Stand 06.11.2023

Abb. 6: Lage des Vorhabenstandortes mit städtebaulicher Einbindung



Kartenbasis: © BKG 2024
Bearbeitung: cima 2024

Abb. 7: Fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes



Kartenbasis: © BKG 2024
Gehzeitzonen: © openrouteservice.org by HeiGIT 2024
Bearbeitung: cima 2024

2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

2.1 Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes an der Bahnhofstraße in Senftenberg statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima abgeschätzt.

Einzugsgebiet

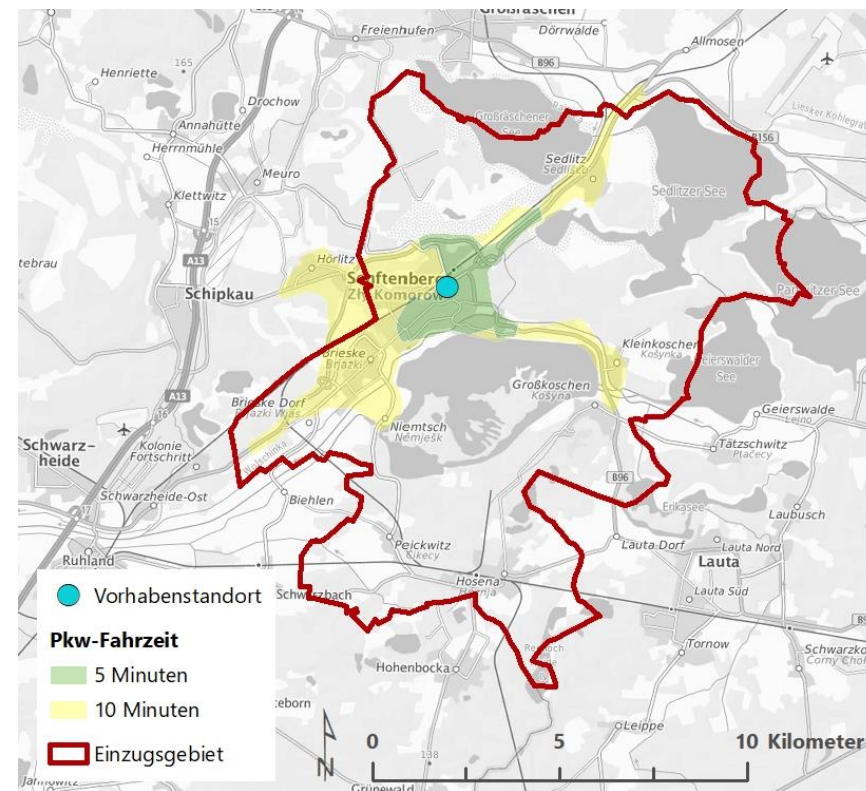
Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des Nahversorgungsstandortes mit REWE Lebensmittelvollsortimenter, ALDI Lebensmitteldiscounter und dm Drogeriemarkt dürfte sich – nach der geplanten Revitalisierung und Verkaufsflächenerweiterung – im Kern auf die Stadt Senftenberg selbst beschränken.

Hier gilt, dass mit zunehmender Entfernung auch die Einkaufsorientierung auf Senftenberg sinkt bzw. die Orientierung auf Wettbewerbsstandorte steigt. So können bspw. die Bewohner:innen von Schipkau und Schwarzbach die verkehrsgünstig gelegenen Einkaufsmöglichkeiten in Schwarzeiche in kürzerer Fahrzeit erreichen.

Dennoch ist davon auszugehen, dass auch Bewohner:innen aus Schipkau, Schwarzbach oder anderen Umlandgemeinden gelegentlich ihre Lebensmittel- und Drogeriewareneinkäufe in Senftenberg erledigen – vor allem wenn der Einkauf mit dem Arbeitsweg oder mit anderen Erledigungen in der Kreisstadt verknüpft wird. Hier sind die Einkaufsverflechtungen aber nicht so eng und regelmäßig, dass diese Gemeinden dem betriebswirtschaftlichen (Kern-) Einzugsgebiet des Vorhabens zugeordnet werden können.

Somit wohnen in dem ermittelten Einzugsgebiet des Vorhabens (= Stadt Senftenberg) insgesamt 23.282 Personen.

Abb. 8: Kerneinzugsgebiet und Pkw-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes



Kartenbasis: © BKG 2024

Fahrzeitzonen: © openrouteservice.org by HeiGIT 2024

Bearbeitung: cima 2024

2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials im definierten Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes an der Bahnhofstraße (nach der geplanten Erweiterung und Revitalisierung) erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen und der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Kerneinzugsgebiet (=Stadt Senftenberg) liegt bei 91,2⁴. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) sowie unter dem landesweiten Durchschnitt in Brandenburg (95,9), aber ungefähr im Durchschnitt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (91,9).

Es wird ein statistischer Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 6.582 € für das Jahr 2024 zugrunde gelegt. Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer wird dieser an das örtliche Niveau in Senftenberg angepasst. Es ergibt sich somit ein lokaler Ausgabesatz im Einzelhandel von rd. 6.002 € pro Person und Jahr.

Für die 23.282 Einwohner:innen im Einzugsgebiet ergibt sich somit in der Summe ein Nachfragepotenzial im stationären Einzelhandel von rd. 139,7 Mio. € (brutto) jährlich.

Von dieser Kaufkraft der Bevölkerung im betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet entfallen rd. 58,6 Mio. € auf das vorhabenrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weitere rd. 11,3 Mio. € auf das ebenfalls vorhabenrelevante Kernsortiment Drogeriewaren.

Die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren steht als Kernsortiment der geplanten bzw. zu erweiternden Betriebe im Betrachtungsmittelpunkt der vorliegenden Auswirkungsanalyse.

Selbstverständlich werden die Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt auch in gewissem Umfang Kaufkraft mit Randsortimenten des Non-Food-Sektors binden (bspw. Haushaltswaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Zeitschriften, Schnittblumen usw. sowie wöchentlich wechselnde Aktionswaren im Lebensmitteldiscounter). Der Umsatz mit solchen Sortimenten erreicht in vergleichbaren Märkten nach Erfahrungswerten der cima einen Anteil von weniger als 10 %.

⁴ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinden; eigene Berechnungen
Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023, basierend auf Statistisches Bundesamt

2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes (vgl. Kap. 2.1) mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen in der Prognose abbilden zu können, wird für die vorliegende Analyse ein **Untersuchungsraum** festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

Der Untersuchungsraum des Planvorhabens beschreibt den Bereich, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte potenziell durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Im Kern der Betrachtung steht die Frage, wo diejenigen Kund:innen, welche zukünftig ihre Lebensmitteleinkäufe am Vorhabenstandort tätigen würden, bisher ihre Einkäufe tätigen. Beim Untersuchungsraum geht es also um den Einkaufsort der Verbraucher:innen, während das Einzugsgebiet den Wohnort der Verbraucher:innen abbildet. Somit umfasst der relevante Untersuchungsraum regelmäßig eine größere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet.

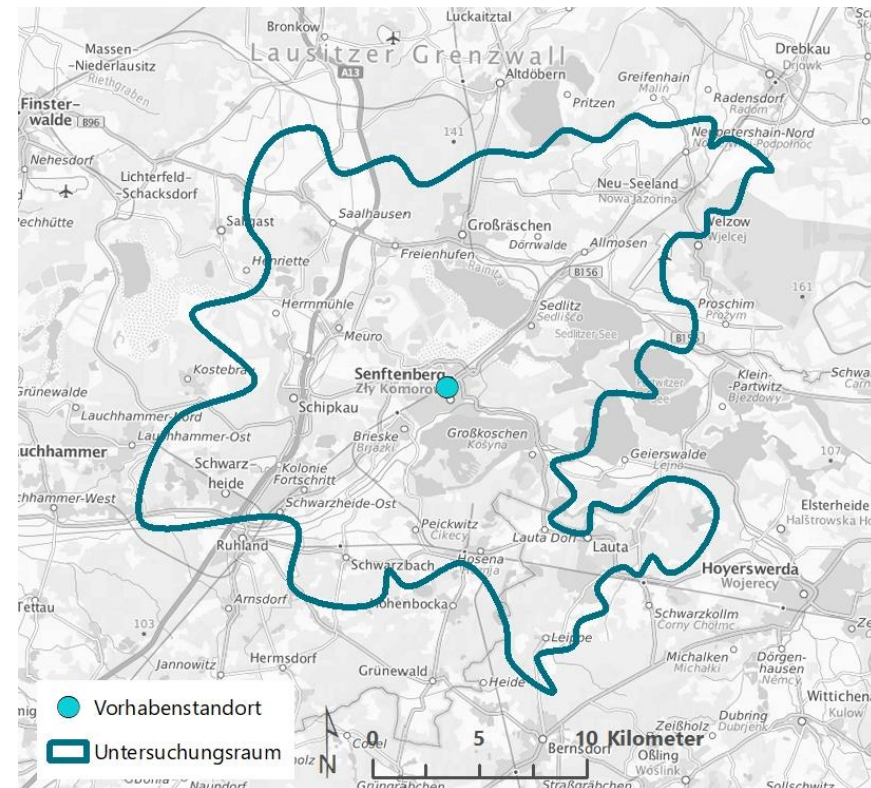
Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsraums wurde zunächst eine 10-Minuten- sowie 15-Min-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes bzw. der Wettbewerbsstandorte haben.

In der so definierten Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Städte und Gemeinden in den Untersuchungsraum aufgenommen. Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsraums wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind.

Im Ergebnis wurde für die vorliegende Auswirkungsanalyse ein Untersuchungsraum definiert, der neben der Stadt **Senftenberg** auch die Städte **Großbräschen**, **Lauta** und **Schwarzheide** sowie die Gemeinden **Neu-Seeland**, **Neupetershain**, **Schippkau** und **Schwarzbach** umfasst.

Sollten innerhalb des definierten Untersuchungsraums keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus im **Analogieschlussverfahren** gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Orte keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abb. 9: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



Kartenbasis: © BKG 2024

Bearbeitung: cima 2024

2.4 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

In den nachfolgenden Kapiteln 2.4.1 bis 2.4.10 werden kurz die Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum beschrieben, wobei sich die Beschreibung schwerpunktmäßig auf die untersuchungsrelevanten Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bezieht.

Die Wettbewerbsstrukturen wurden im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung durch die cima im Juni 2024 erfasst. Dabei wurden vor Ort alle Lebensmittelbetriebe (u.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, sonstige Lebensmittelgeschäfte, Lebensmittelhandwerk) und weitere Geschäfte mit relevanter Lebensmittelverkaufsfläche erfasst. Ebenso wurden Drogeriemärkte und sonstige Geschäfte mit relevanten Drogeriewaren-Verkaufsflächen erfasst.

Erhoben wurde bei allen Betrieben jeweils die Lage, die Firmierung, die Branche, der Betriebstyp und die Verkaufsfläche (gesamt und gegliedert nach Sortimenten). Die Größe der Verkaufsräume war dann Ausgangspunkt für eine qualifizierte Umsatzschätzung auf Basis realistischer Flächenproduktivitäten, die – in Abhängigkeit von der jeweiligen Leistungsfähigkeit der Betriebe und der beobachteten Besuchsfrequenz – schließlich an die individuelle Standortsituation angepasst wurden.

2.4.1 Senftenberg, ZVB Innenstadt

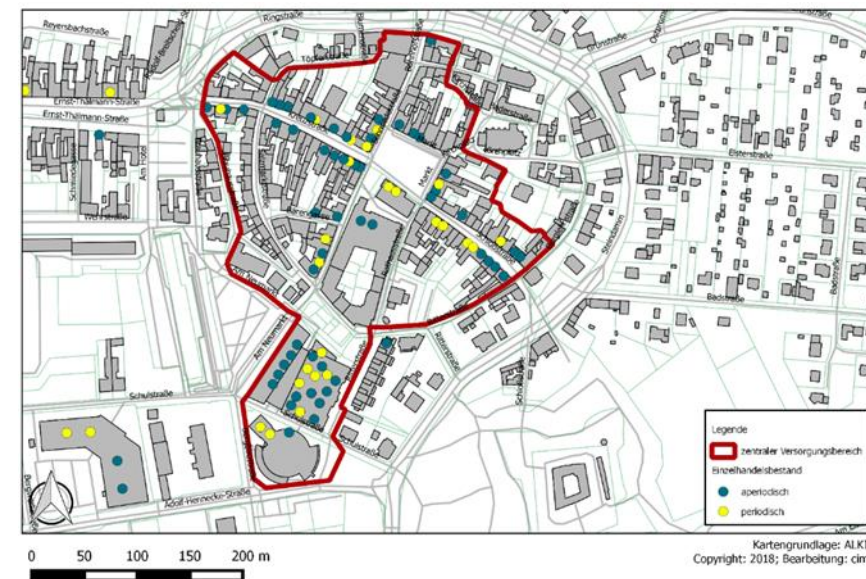
Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Senftenberg 2018 gebietsscharf abgegrenzt. Er umfasst im Wesentlichen den historisch gewachsenen Altstadt kern von Senftenberg sowie südlich daran angrenzend das Einkaufszentrum Schlossparkcenter.

Als direkte Wettbewerber des Planvorhabens befinden sich in der Senftenberger Innenstadt ein Norma Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann Drogeriemarkt. Der Norma-Markt ist aufgrund seiner begrenzten Verkaufsflächengröße nur noch bedingt wettbewerbsfähig. Aufgrund fehlender ebenerdiger Stellplätze dürfte er primär die Innenstadt-

Besucher:innen sowie die Bewohner:innen und Arbeitstätigen im direkten Umfeld ansprechen. Der Rossmann Drogeriemarkt befindet sich innerhalb des Schlossparkcenters und kann insgesamt als durchschnittlich attraktiv und leistungsfähig bewertet werden.

Darüber besteht das wettbewerbsrelevante Angebot in der Senftenberger Innenstadt aus einem zentrumstypischen, kleinteiligen Mix mit mehreren Bäckereien, einer Fleischerei, Lebensmittelspezialitäten (Feinkost, Spree-waldprodukte, Reformwaren, arabische Lebensmittel usw.), einer Parfümerie und einem Tabakwarengeschäft.

Abb. 10: Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadt Senftenberg



Quelle: Einzelhandelskonzept Senftenberg – Fortschreibung 2018
(Kartengrundlage: Stadt Senftenberg 2018; Bearbeitung: cima 2018)

2.4.2 Senftenberg, übriges Stadtgebiet

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt (vgl. Kap. 2.4.1) und Nebenzentrum Bahnhofstraße, welches durch den projektierten Nahversorgungsstandort geprägt wird, gibt es weitere bedeutsame Standorte mit wettbewerbsrelevanten Betrieben im Senftenberger Stadtgebiet:

- Vom Verkaufsflächenumfang am bedeutsamsten ist der Sonderstandort Briesker Straße. Dort ist ein großer Kaufland Verbrauchermarkt ansässig, der durch einige kleinteilige Angebote mit untersuchungsrelevanten Sortimenten ergänzt wird (Bäckerei, Fleischerei, Tabakwaren, Spreewaldprodukte). Auch einige Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs sind am Sonderstandort Briesker Straße ansässig (Mode, Schuhe, Unterhaltungselektronik). Mit diesem umfangreichen Flächenangebot erschließt der Standort ein großes Einzugsgebiet, das deutlich über das Senftenberger Stadtgebiet hinausreicht.
- Außerhalb des Sonderstandortes sind entlang der Briesker Straße weitere Lebensmitteldiscounter ansässig: eine Lidl- und eine Penny-Filiale im Kernstadtbereich sowie eine Norma-Filiale im Ortsteil Brieske. Die Briesker Straße ist eine wichtige Hauptverkehrsachse, die Senftenberg in südwestlicher Richtung mit der B 169 und A 13 verbindet. Insofern sprechen auch die hier ansässigen Lebensmitteldiscounter wesentlich die Pkw-Verkehre entlang der Briesker Straße an.
- An der Schulstraße, nur rd. 150 m westlich des Schlossparkcenters in der Innenstadt, befindet sich ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter in einer nicht mehr zeitgemäßen Handelsimmobilie. Der Standort dürfte vor allem aus dem näheren Umfeld frequentiert werden.
- Eine weitere Netto Marken-Discount-Filiale befindet sich, zusammen mit einem dm Drogeriemarkt, an der Straße des Bergmanns im westlichen Kernstadtgebiet. Der Standort präsentiert sich insgesamt hinreichend attraktiv und dürfte vor allem aufgrund des Drogeriemarktes ein relativ großes Einzugsgebiet zu erschließen.

- Mit Netto (dansk) befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter im Senftenberger Kernstadtgebiet an der Großenhainer Straße.

- Im Ortsteil Hosena ist ein NP Lebensmitteldiscounter ansässig.

Darüber hinaus sind im Stadtgebiet noch einige kleinere Betriebe mit untersuchungsrelevanten Sortimenten ansässig, unter anderem mehrere Getränkemärkte, Bäckereien und Tankstellenshops.

Es fällt auf, dass das Nahversorgungsangebot in Senftenberg stark durch lebensmitteldiscounter dominiert wird. Auf acht Lebensmitteldiscounter kommen nur zwei Vollsormenter, nämlich der Kaufland Verbrauchermarkt sowie der hier zur Rede stehende Rewe Supermarkt.

2.4.3 Großräschen, ZVB Stadtzentrum

Die Stadt Großräschen verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018, in welchem die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) gebiets-scharf abgegrenzt wurden. Der ZVB Stadtzentrum erstreckt sich vom Rat-haus an der Seestraße im Süden über den Marktplatz hinweg entlang der Calauer Straße bis an den Bahnhof im Norden.

Der flächenmäßige Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich im nördlichen Bereich vor dem Bahnhof. Hier sind ein Rewe Supermarkt, ein Aldi Lebens-mitteldiscounter, ein Rossmann Drogeriemarkt, eine Fleischerei, sowie Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs ansässig (Tedi Non-Food-Discount-er, NKD Bekleidungsfachmarkt).

Im südlicheren Bereich sind die Angebote des Großräschener Stadtzent-rums überwiegend kleinteilig strukturiert. Neben zwei Bäckereien und ein-em Hofladen ist ein zentrumstypischer Mix aus Fachgeschäften des aperi-odischen Bedarfs, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten zu finden.

2.4.4 Großräschen, ZVB Feldstraße

Als weiterer zentraler Versorgungsbereich ist im Einzelhandelskonzept 2018 das Nahversorgungszentrum Feldstraße ausgewiesen. Dort ist ein NP Lebensmitteldiscounter ansässig sowie eine Fleischerei, ein Fahrradladen und ein Geschäft für Textilien und Geschenkartikel.

Im Vergleich zum EHK 2018 hat die Funktionsvielfalt an diesem Standort allerdings deutlich nachgelassen (u.a. Schließung Getränkemarkt, Tabak-laden), sodass fraglich ist, ob der Standort noch die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt. Aufgrund seiner Darstellung im EHK 2018 und seiner Bedeutung für die wohnrotnahe Versorgung im westlichen Kernstadtgebiet von Großräschen wird das Nahversorgungs-zentrum Feldstraße in der vorliegenden Auswirkungsanalyse dennoch als zentraler Versorgungsbereich betrachtet.

2.4.5 Großräschen, übriges Stadtgebiet

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und Nahver-sorgungszentrum Feldstraße sind in Großräschen weitere Standorte mit wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen ansässig:

- An der Freienhufener Straße (B 96), im südwestlichen Kernstadtgebiet, befindet sich ein Lidl Lebensmitteldiscounter in einer Standortagglomeration u.a. mit einem Getränkemarkt, einer Fleischerei, einem Tank-stellenshop sowie einem Kik Bekleidungsfachmarkt. Der Standort prä-sentiert sich insgesamt attraktiv und zeitgemäß und wird aufgrund sei-ner verkehrsgünstigen Lage gut frequentiert.
- An der Wilhelm-Pieck-Straße im nördlichen Kernstadtgebiet befindet sich ein Netto-Marken-Discount Lebensmitteldiscounter in einem an-sprechenden und zeitgemäßen Objekt. In den benachbarten Altstand-ort ist mittlerweile ein kleinflächiger Baumarkt eingezogen.

2.4.6 Lauta, ZVB Stadtzentrum

Die Stadt Lauta verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept, und somit über keine konzeptionell festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Das Stadtzentrum von Lauta wurde im Rahmen der Bestandserfassung vor Ort als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert. Es erstreckt sich entlang der Senftenberger Straße (B 96) ungefähr zwischen der Berliner Straße im Westen und Weststraße im Osten sowie in südliche Richtung entlang der Mittelstraße ungefähr bis zur Rettungswache.

Der prägende Betrieb im Stadtzentrum ist ein zeitgemäßer Lidl Lebensmitteldiscounter. Auch ein kleines inhabergeführtes Drogeriewarengeschäft ist im Stadtzentrum ansässig. Diese untersuchungsrelevanten Sortimente werden ergänzt um einige weitere Fachgeschäfte (u.a. Blumenladen, Fahrradgeschäft), einige gastronomische Angebote und Dienstleistungen. Die Gesamtbewertung der Nutzungsmischung rechtfertigt eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich.

2.4.7 Lauta, übriges Stadtgebiet

Weitere wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Lauta sind:

- An der Oststraße im südlichen Kernstadtgebiet ist ein großflächiger Aldi Lebensmitteldiscounter ansässig. Benachbart befinden sich außerdem ein Getränkemarkt und ein Ärztehaus sowie ein Imbiss.
- An der Mittelstraße, nur rd. 300 m südlich des Stadtzentrums, befindet sich ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter einschließlich einer Bäckerei im Vorkassenbereich. Das Objekt wurde erst im Jahr 2022 mit vergrößerter Verkaufsfläche neu errichtet und präsentiert sich dementsprechend modern. Benachbart ist außerdem eine Apotheke ansässig.

Darüber hinaus sind in Lauta ein kleines Lebensmittelgeschäft und zwei Bäckereien ansässig. Im Ortsteil Lauta-Dorf ist ein weiterer kleiner Lebensmittelladen ansässig sowie eine Bäckerei im Ortsteil Leippe.

2.4.8 Neupetershain

In der Gemeinde Neupetershain ist lediglich ein kleinflächiger Nah und Gut Lebensmittelmarkt ansässig. Dieser hat zwar keine überörtliche Bedeutung, ist aber in seiner Funktion als wohnortnaher Grundversorger für die Neupetershainer Bevölkerung schützenswert.

2.4.9 Schipkau

Die Gemeinde Schipkau verfügt nicht über einen zentralen Versorgungsbereich – weder aus einem Einzelhandelskonzept noch aus den faktischen Gegebenheiten vor Ort. Folgende wettbewerbsrelevante Angebotsstrukturen sind in Schipkau vorhanden:

- An der Ruhlander Straße befindet sich in siedlungsstruktureller Randlage ein Penny Lebensmitteldiscounter mit durchschnittlich zeitgemäßem Marktauftritt.
- Ebenfalls in siedlungsstruktureller Randlage ist an der Umgehungsstraße ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter mit einem ansprechenden, zeitgemäßen Marktauftritt ansässig. Im Vorkassenbereich befindet sich zudem eine Bäckerei.
- Im Ortsteil Klettwitz befindet sich ein kleinteiliger Lebensmittelmarkt (Nah und Gut).

Darüber hinaus findet sich das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Schipkau in einem Getränkemarkt, einer Fleischerei, zwei Tankstellenshops, einem Fischhandel sowie als Randsortiment eines Sonderpostenmarktes.

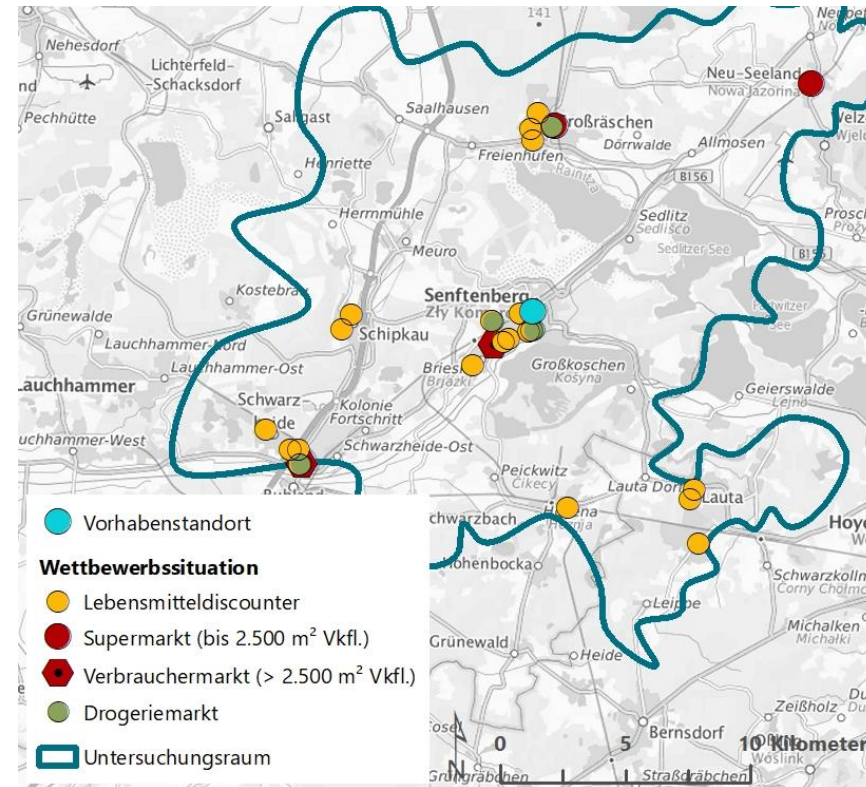
2.4.10 Schwarzheide

Die Stadt Schwarzheide verfügt über keinen zentralen Versorgungsbe-
reich – weder aus einem Einzelhandelskonzept noch aus den faktischen
Gegebenheiten vor Ort. Folgende wettbewerbsrelevante Angebotsstruk-
turen sind in Schipkau vorhanden:

- An der Schipkauer Straße, unweit der B 169 und der A 13-Abfahrt Ruh-
land befindet sich eine großflächige Einzelhandelsagglomeration, die
auf die Autokundschaft der angrenzenden Hauptverkehrsachsen ori-
entiert ist. Hier ist das Einkaufszentrum Heide-Center ansässig, unter
anderem mit einem großen Rewe Verbrauchermarkt, einem Aldi Le-
bensmitteldiscounter, einem Rossmann Drogeriemarkt und einer Bä-
ckerei. Anbieter des aperiodischen Bedarfs sind unter anderem ein
Hammer Einrichtungsfachmarkt, zwei Bekleidungsmärkte (Takko,
Ernsting's family) sowie ein Tedi Non-Food-Discounter. Im direkten
Umfeld sind weitere Betriebe des aperiodischen Bedarfs ansässig (u.a.
Marken-Outlets Schwarzheide-Mitte), welche die überörtliche Stand-
ortattraktivität zusätzlich erhöhen.
- In siedlungsstrukturell integrierter Lage des Kernortes Schwarzheide
befinden sich an der Ruhlander Straße die Lebensmitteldiscounter
Netto Marken-Discount und Netto (dansk).
- Ebenfalls an der Ruhlander Straße, vom Siedlungskern jedoch durch
die A 13 getrennt, befindet sich ein Penny Lebensmitteldiscounter in
einer Standortagglomeration mit einem Getränkemarkt, einer Bäckerei,
einer Fleischerei sowie einem Sonderpostenmarkt und einem Beklei-
dungsfachmarkt.

2.4.11 Gesamtübersicht

Abb. 11: Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Kartenbasis: © BKG 2024

Bearbeitung: cima 2024

Hinweis: Dargestellt sind nur Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab 400 m² Vkl.

3 Wirkungsprognose

3.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

In der Stadt Senftenberg wird Revitalisierung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Bahnhofstraße“ geplant. Der ansässige REWE Lebensmittelvollsortimenter soll erweitert werden (durch Abriss und Ersatzneubau), ebenso soll der ALDI Lebensmitteldiscounter erweitert werden (durch Ausbau). Die beiden Lebensmittelnahversorger sollen durch die Neuansiedlung eines dm Drogeriemarktes sinnvoll ergänzt werden.

Damit handelt es sich um ein großflächiges Planvorhaben ($> 800 \text{ m}^2 \text{ Vkfl.}$) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In der ökonomischen Wirkungsprognose soll daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Senftenberg und den angrenzenden Gemeinden hätte.

Der Angebotsschwerpunkt der beiden Lebensmittelmärkte würde auch nach den geplanten Verkaufsflächenerweiterungen sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs liegen: Basierend auf den Angaben des Auftraggebers sowie einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit vergleichbaren Märkten in der Region gehen wir davon aus, dass in dem REWE-Markt rd. 89 % (1.965 m^2) der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen würde und rd. 6 % (125 m^2) auf das Nebensortiment Drogeriewaren. Auf sonstige Randsortimente (u.a. Haushaltswaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften) entfallen somit in der Summe nur rd. 5 % (110 m^2). Bei dem ALDI-Markt sind es rd. 82 % (990 m^2) für Nahrungs- und Genussmittel, rd. 8 % (95 m^2) für Drogeriewaren sowie rd. 10 % (115 m^2) für sonstige Randsortimente (u.a. Tiernahrung, wöchentlich wechselnde Aktionswaren). In dem geplanten dm Drogeriemarkt würden rd. 87 % (695 m^2) der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Drogeriewaren entfallen, rd. 6 %

(50 m^2) auf das Randsortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 7 % (55 m^2) auf sonstige Randsortimente (z.B. Foto-Zubehör, Haushaltswaren, Baby-Bekleidung).

Aufgrund des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils der jeweiligen Randsortimente ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können. In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen der Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ermittelt.

Zur Ermittlung der Umsatzleistung des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Senftenberg und in der Region orientieren sowie auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Für den REWE-Markt mit 2.200 m^2 Verkaufsfläche geht die cima von einer Umsatzleistung von maximal rd. 9,0 Mio. € aus (brutto, p.a.), was einer Flächenleistung von rd. $4.070 \text{ €/m}^2 \text{ Vkfl.}$ entspricht. Für den ALDI-Markt mit 1.200 m^2 Verkaufsfläche wird ein Umsatz von maximal rd. 7,3 Mio. € prognostiziert, also eine Flächenleistung von rd. 6.110 €/m^2 . Und für den dm-Markt mit rd. 800 m^2 Verkaufsfläche wird eine maximale Umsatzleistung von rd. 4,9 Mio. € prognostiziert, also eine Flächenleistung von rd. $6.070 \text{ €/m}^2 \text{ Vkfl.}$

Abb. 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten REWE-Erweiterung

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	735	3,0
Drogeriewaren	45	0,1
<i>sonstige Randsortimente (kumuliert)</i>	<i>40</i>	<i>0,2</i>
Summe	820	3,3

Quelle: cima 2024

Abb. 13: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten ALDI-Erweiterung

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	420	2,7
Drogeriewaren	30	0,1
<i>sonstige Randsortimente (kumuliert)</i>	<i>30</i>	<i>0,2</i>
Summe	480	2,9

Quelle: cima 2023

Abb. 14: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der geplanten Drogerie-markt-Neuansiedlung

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	50	0,3
Drogeriewaren	695	4,2
<i>sonstige Randsortimente (kumuliert)</i>	<i>55</i>	<i>0,4</i>
Summe	800	4,9

Quelle: cima 2023

Abb. 15: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Vorhabens „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ gesamt

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.205	6,0
Drogeriewaren	770	4,4
<i>sonstige Randsortimente</i>	<i>125</i>	<i>0,8</i>
Summe	2.100	11,1

Quelle: cima 2023

3.2 Ökonomische Wirkungsprognose

3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

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 irrelevant⁵ – 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.⁶

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges 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.^{7 8}

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 Einzelhandelsneuansiedlung/-erweiterung 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.⁹ Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – hier das Einzelhandelskonzept für die Stadt Senftenberg, Fortschreibung 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.¹⁰ 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.¹¹

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

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

⁶ 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

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

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

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

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

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

Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.¹² Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandels-großprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹³ 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.¹⁴

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.¹⁵ 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 Seite¹⁶, 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.¹⁷ Relevant ist dabei vor allem die Vorhabenverkaufsfläche im Verhältnis zur vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich.¹⁸

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von 10 % regelmäßig keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne 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 wesentliche 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 von zentralen Versorgungsbereichen sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

¹² OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013 – 2 A 1510/12 –, Rdnr. 94 (zitiert nach juris); OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rdnr. 75 (zitiert nach juris); VGH Mannheim, Beschl. v. 09.12.2010 – 3 S 2190/10 –, Rdnr. 6 (zitiert nach juris).

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

¹⁴ gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

¹⁵ Vgl. nur VG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 22.09.2020 – 13 K 3129/19 –, Rdnr. 90 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 192.

¹⁶ BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rdnr. 16 (zitiert nach juris).

¹⁷ BVerwG, Beschl. v. 12.01.2012 – 4 B 39/11 –, Rdnr. 12 (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 12.01.2017 – 4 B 43/16 –, Rdnr. 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 –, Rdnr. 15 (zitiert nach juris).

3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Das Planvorhaben zur Revitalisierung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Bahnhofstraße in Senftenberg würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 2.3) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches 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.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff¹⁹ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Senftenberg spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb dieses Raums (bspw. in Lauchhammer oder Hoyerswerda).

Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kund:innen),

sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kund:innen).

Abb. 16: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung	
		in Mio. €	in %
Senftenberg, Innenstadt (ZVB)	6,2	0,3	4 %
Senftenberg, übriges Stadtgebiet	56,2	3,7	7 %
Großräschen, Stadtzentrum (ZVB)	10,8	0,2	2 %
Großräschen, Feldstraße (ZVB)	2,1	***	***
Großräschen, übriges Stadtgebiet	12,6	0,1	1 %
Lauta, Stadtzentrum (ZVB)	7,3	0,1	1 %
Lauta, übriges Stadtgebiet	11,4	0,2	1 %
Neupetershain	1,7	***	***
Schipkau	11,8	0,1	1 %
Schwarzheide	27,1	0,9	3 %
<i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i>		0,3	

Quelle:

cima 2024

***:

Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

¹⁹ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in

ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Abb. 17: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren

	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung	
		in Mio. €	in %
Senftenberg, Innenstadt (ZVB)	3,3	0,4	12 %
Senftenberg, übriges Stadtgebiet	9,2	2,3	25 %
Großräschen, Stadtzentrum (ZVB)	3,0	0,1	5 %
Großräschen, Feldstraße (ZVB)	0,2	***	***
Großräschen, übriges Stadtgebiet	0,6	***	***
Lauta, Stadtzentrum (ZVB)	1,0	***	***
Lauta, übriges Stadtgebiet	0,7	***	***
Neupetershain	0,1	***	***
Schipkau	0,9	***	***
Schwarzheide	4,9	0,9	18 %
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen		0,4	

Quelle: cima 2024

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Revitalisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums an der Bahnhofstraße in Senftenberg um insgesamt rd. 2.100 m² Verkaufsfläche messbare Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsraums ausgelöst werden würden, die zum Teil deutlich über dem Abwägungsschwellenwert (> rd. 10 % Umsatzumverteilung) liegen würden.

Nachfolgend wird daher in einer gutachterlichen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Erweiterungsvorhaben eine Verkaufsfläche von 1.205 m² und einen Umsatzzuwachs von maximal rd. 6,0 Mio. €.

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Senftenberg** wurde eine Umsatzumverteilungsquote prognostiziert, die mit rd. 4 % deutlich unter dem Abwägungsschwellenwert liegt. Der ansässige Wettbewerber (Norma Lebensmitteldiscounter) ist aufgrund seiner Verkaufsflächengröße, der Stellplatzsituation und seiner Gestaltung nur bedingt wettbewerbsfähig. Gleichwohl geht die cima davon aus, dass der Betrieb auch nach der prognostizierten Umsatzumverteilung weiterhin wirtschaftlich agieren kann und die Versorgungsfunktion für sein fußläufiges Umfeld aufrechterhalten kann. Auch der vielfältige Mix kleinteiliger Geschäfte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel dürfte durch das Vorhaben nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Somit sind für die Senftenberger Innenstadt insgesamt keine negativen städtebaulichen Folgen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.
- Die höchste Umsatzumverteilungsquote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wurde mit rd. 7 % für das **übrige Stadtgebiet von Senftenberg** prognostiziert. Hier sind als direkte Wettbewerber ein großer Verbrauchermarkt (Kaufland) sowie sieben Lebensmitteldiscounter

ansässig. Die Wettbewerbsstrukturen können insgesamt als hinreichend attraktiv und leistungsfähig bewertet werden, sodass infolge der Umsatzumverteilungseffekte keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen eintreten dürften. Mithin können negative städtebauliche Folgen, wie eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Senftenberger Bevölkerung, ausgeschlossen werden.

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Großräschen** sind aufgrund der geringen absoluten wie relativen Höhe der Umsatzumverteilungseffekte (rd. 0,2 Mio. € bzw. rd. 2 %) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO können daher ausgeschlossen werden.
- Auch für die insgesamt sehr leistungsfähig positionierten Wettbewerbsstrukturen in **Schwarzheide** sind bei einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 3 % (rd. 0,9 Mio. €) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Mithin können negative städtebauliche Folgen für die Nahversorgung in Schwarzheide ausgeschlossen werden.
- An allen weiteren Standorten im Untersuchungsraum liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten bei maximal rd. 1 % (übriges Stadtgebiet Großräschen, ZVB Stadtzentrum und übriges Stadtgebiet Lauta, Schipkau) bzw. sind so gering, dass sie unterhalb der Grenze zur rechnerischen Nachweisbarkeit liegen (ZVB Feldstraße Großräschen, Neupetershain). Auch an diesen Orten sind daher keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten.

Drogeriewaren:

Im Sortiment Drogeriewaren umfasst das Vorhaben rd. 770 m² Verkaufsfläche und maximal rd. 4,4 Mio. € Umsatz.

- Im Sortiment Drogeriewaren spiegeln sich die schwach ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraums in den Umsatzumverteilungseffekten wider: An den Standorten, an denen kein Drogeriemarkt als direkter Wettbewerber des Planvorhabens

ansässig ist, liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb der Grenze zur rechnerischen Nachweisbarkeit (ZVB Feldstraße und übriges Stadtgebiet Großräschen, ZVB Stadtzentrum und übriges Stadtgebiet Lauta, Neupetershain, Schipkau).

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Senftenberg** wurde eine Umsatzumverteilungsquote von 12 % prognostiziert. Der hier ansässige Wettbewerber des Planvorhabens, ein Rossmann Drogeriemarkt, ist einer der Ankermieter des Einkaufszentrums Schlossparkcenter. Der Markt hat insgesamt ein betreibertypisches, durchschnittliches Erscheinungsbild und ist dementsprechend leistungsfähig. Die CIMA geht davon aus, dass es hier zwar zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommen wird, die aber dem normalen Wettbewerbsverhältnis entsprechen und nicht in negative städtebauliche Effekte umschlagen würden. Wesentliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind daher nicht zu erwarten.
- Im **übrigen Stadtgebiet von Senftenberg** ist als direkter Wettbewerber des Planvorhabens ein dm Drogeriemarkt an der Straße des Bergmanns ansässig. Neben diesem Betrieb wären auch die Drogeriewaren-Randsortimente der im Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte von den Umsatzumverteilungseffekten in Höhe von 25% tangiert. Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungswirkungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der an der Straße des Bergmanns ansässige Drogeriemarkt seinen Betrieb einstellen müsste – zumal es wenig wahrscheinlich ist, dass zwei Filialen desselben Drogeriemarkt-Unternehmens in Senftenberg betrieben werden würden. Eine Geschäftsaufgabe dieses Betriebs hätte aber keine städtebaulich relevanten Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, weil 1.) die ansässigen Lebensmittelmärkte mit ihren Drogeriewaren-Randsortimenten die wohnortnahe Grundversorgung im westlichen Kernstadtgebiet von Senftenberg aufrechterhalten würden und 2.) eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Bahnhofstraße auch konzeptionell wünschenswert wäre, da dadurch eine Attraktivitätssteigerung

des gesamten Innenstadtbereichs (Innenstadt + ergänzendes Nebenzentrum) erwartet werden kann.

- Die Wettbewerbsstrukturen in **Schwarzheide** wären mit einer Quote von rd. 18 % von den Umsatzumverteilungswirkungen des Planvorhabens im Sortiment Drogeriewaren tangiert. Dort ist als direkter Wettbewerber ein Rossmann Drogeriemarkt an dem städtebaulich nicht integrierten Standort Heide-Center ansässig. Dieser Standort besitzt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und seinem dementsprechend großen Einzugsgebiet eine gute Leistungsfähigkeit. Die cima geht daher für Schwarzheide von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus, die jedoch nicht in städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO umschlagen würden. Das bedeutet, dass die wohnortnahe Versorgung mit Drogeriewaren in Schwarzheide nicht verschlechtert werden würde.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Revitalisierung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes Bahnhofstraße in Senftenberg deutliche Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums auslösen würde. In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass weder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche noch die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt würden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat auch gezeigt, dass infolge der Vorhabenrealisierung eine Schließung des an der Straße des Bergmanns in Senftenberg ansässigen Drogeriemarktes nicht ausgeschlossen werden könnte. Dies hätte jedoch keine städtebaulich relevanten Folgen für die Versorgung der Bevölkerung, da der im Nebenzentrum Bahnhofstraße neu entstehende sowie der bereits in der Innenstadt ansässige Drogeriemarkt – zusammen mit den Drogeriewaren-Randsortimenten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet – die Versorgungssituation aufrechterhalten würden. Gleichzeitig würde die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Bahnhofstraße gestärkt werden, wovon auch positive Synergieeffekte für die angrenzende Innenstadt erwartet werden könnten.

4 Einzelhandelskonzeptionelle & raumordnerische Einordnung

4.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Senftenberg – Fortschreibung 2018

Die Stadt Senftenberg verfügt über eine Fortschreibung ihres kommunales Einzelhandelskonzeptes (EHK)²⁰ aus dem Jahr 2018, welche von der Stadtverordnetenversammlung am 28.11.2018 beschlossen wurde.

Im EHK 2018 wurde der hier zur Rede stehende Vorhabenstandort an der Bahnhofstraße 38-42 als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Bahnhofstraße abgegrenzt, welcher „die Funktion eines ergänzenden Nebenzentrums für die Innenstadt“ übernehmen soll (a.a.O., S. 73).

In der Senftenberger Sortimentsliste wurde festgelegt, welche Sortimente für die örtliche Einzelhandelssteuerung als nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant einzuordnen sind. Die für die vorliegende Untersuchung bedeutsamen Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wurden in der Senftenberger Liste 2018 als nahversorgungsrelevante Sortimente festgelegt (a.a.O., S. 76).

In den „Ansiedlungsleitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung“ (a.a.O., Kap. 12.1) wurde als **Leitlinie 2: Entwicklung des Nebenzentrums Bahnhofstraße** formuliert:

„Die Bahnhofstraße übernimmt eine ergänzende Versorgungsfunktion zur Innenstadt Senftenberg. Das Ziel jeglicher Einzelhandelsentwicklung im Nebenzentrum Bahnhofstraße sollte es jedoch sein, keine Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen in der Innenstadt zu schaffen.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel sollte in der Bahnhofstraße nur sehr begrenzt und nur mit einem Nachweis der Verträglichkeit für die innerstädtischen Versorgungsstrukturen möglich sein.

Die Abgrenzung des Nebenzentrums Bahnhofstraße stellt somit in erster Linie eine konzeptionelle Absicherung der bestehenden Strukturen dar.“ (a.a.O., S. 83)

Relevant ist für die vorliegende Beurteilung außerdem die **Leitlinie 3: Entwicklung der Nahversorgung**:

„Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) sollte nach Möglichkeit in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. [...]“ (ebd.)

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das vorliegend zu bewertende Planvorhaben den Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Senftenberg entspricht: Es handelt sich ausschließlich um Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten; zentrenrelevante Betriebe sind nicht geplant. Der Vorhabenstandort ist außerdem Teil eines zentralen Versorgungsbereichs (ergänzendes Nebenzentrum Bahnhofstraße). Und im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben keine Konkurrenz zur Funktion der Innenstadt darstellen würde. Vielmehr könnte von den Frequenzgewinnen in der Bahnhofstraße auch der Einzelhandel in der Innenstadt profitieren.

²⁰ Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Senftenberg, cima, 17.10.2018

4.2 Einordnung in das Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die nachfolgende Bewertung 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 Planungsgemeinschaft 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 Senftenberg ist gemäß Z 3.6 LEP HR die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum (in Funktionsteilung mit Großräschen) 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)

In der vorausgegangenen ökonomischen Wirkungsprognose (Kap. 4.2) wurden detailliert die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Strukturen der verbrauchernahen Versorgung in Großräschen, Lauta, Neupetershain, Schipkau und Schwarzhöhe untersucht.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass in keinem dieser Orte wesentliche Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche oder für die sonstigen Strukturen der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten wären. Im Analogieschlussverfahren kann gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Wettbewerbsstandorte keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

Das Vorhaben erfüllt das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot.

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 Lebensmittelvollsortimenters von rd. 1.380 m² auf rd. rd. 2.200 m² Verkaufsfläche (inkl. Vorkassen-Backshop, Windfang und Pfandraum), um die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters von rd. 720 m² auf rd. 1.200 m² Verkaufsfläche sowie um die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche.

Bei den Zielgrößen aller drei Betriebe handelt es sich um marktübliche, der Stadtgröße und Bedeutung Senftenbergs angemessene Größenordnungen. Es kann daher zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass die Dimensionierung des Vorhabens der zentralörtlichen Funktion von

Senftenberg (Mittelzentrum in Funktionsteilung) und der Bevölkerungszahl (rd. 23.300 Ew.) 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“ (G 2.11 LEP HR)

Für das Planvorhaben wurde ein maximaler Zielumsatz von bis zu 14,3 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und bis zu 5,1 Mio. € im Sortiment Drogeriewaren ermittelt.

Dem steht in der Stadt Senftenberg eine sortimentsspezifische Kaufkraft von rd. 58,6 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 11,3 Mio. € im Sortiment Drogeriewaren gegenüber.

Somit würde der erweiterte Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu rd. 24 % der örtlichen Kaufkraft binden und im Sortiment Drogeriewaren bis zu rd. 45 % (Worst-Case-Ansatz).

Es zeigt sich, dass im Sortiment Drogeriewaren der Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung nicht eingehalten werden kann. Eine strikte Befolgung dieses Grundsatzes hätte zur Folge, dass sich in Senftenberg – und in vielen anderen Städten – kein zeitgemäßer Drogeriemarkt mehr ansiedeln könnte. Denn alle bundesweit agierenden, branchenführenden Betreiber (dm, Rossmann) weisen heute Filialgrößen von mindestens rd. 600 m² Verkaufsfläche oder mehr auf und erzielen Umsätze von durchschnittlich rd. 6,2 Mio. € (Rossmann) bis rd. 7,5 Mio. € (dm) pro Filiale²¹. Bei einer örtlichen Kaufkraft von 11,3 Mio. € dürfte ein Drogeriemarkt in Senftenberg also nur maximal rd. 2,8 Mio. € Umsatz generieren, was

einer Verkaufsfläche von rd. 380 bis 460 m² entspräche und nicht mehr marktfähig wäre. Im Interesse einer guten, der mittelzentralen Versorgungsfunktion angemessenen Angebotssituation hält die cima daher eine Abweichung vom Grundsatz der strukturverträglichen Kaufkraftbindung für das Sortiment Drogeriewaren bzw. für den Betriebstyp Drogeriemarkt für gerechtfertigt.

Das Vorhaben kann den Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung nicht erfüllen. Eine Abweichung von dem Grundsatz erscheint für den Betriebstyp Drogeriemarkt 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)

Bei den einzelnen Vorhaben-Bestandteilen handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, also um zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Senftenberger Sortimentsliste (EHK 2018).

Der Vorhabenstandort Bahnhofstraße 38-42 ist Teil des im EHK 2018 festgelegten zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Bahnhofstraße“.

Das Vorhaben erfüllt das raumordnerische Integrationsgebot.

²¹ Quelle: HAHN Retail Real Estate Report 2023/2024, HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hrsg.) / © Hahn Gruppe 2023

5 Zusammenfassung und Empfehlungen

In der Stadt Senftenberg wird derzeit die komplette Neugestaltung, Revitalisierung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Bahnhofstraße 38-42 diskutiert. Der Standort ist wesentlicher Bestandteil und Ankernutzung des im EHK 2018 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Bahnhofstraße, welches die Innenstadt Senftenberg funktional ergänzen soll.

Das Planvorhaben beinhaltet den Abriss des bestehenden REWE Supermarktes (rd. 1.380 m² Vklf.) sowie des nördlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshauses und den Neubau eines modernen REWE Verbrauchemarktes mit rd. 2.200 m² Verkaufsfläche an dieser Stelle. Der ansässige ALDI Lebensmitteldiscounter soll durch Anbauten an das Bestandsobjekt von rd. 720 m² auf rd. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Und an der Stelle des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße 36 soll ein neuer dm Drogeriemarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich direkt an der Bahnhofstraße, welche das nördliche Kernstadtgebiet von Senftenberg mit dem Stadtzentrum (Altstadt) verbindet. Über die einmündende Sedlitzer Straße werden die überörtlichen Hauptverbindungen B 96 und B 169 erschlossen, sodass der Standort sehr gut mit dem Pkw erreichbar ist. Beiderseits der Bahnhofstraße sind Fahrradwege vorhanden. Und fußläufig (max. 10 Minuten Gehdistanz) ist der Standort für rd. 3.700 Personen zu erreichen, was rd. 23 % der Wohnbevölkerung der Senftenberger Kernstadt entspricht. Über die Bushaltestelle „Senftenberg, Theaterpassage“ in unmittelbarer Nähe ist der Standort in dichter Taktung in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden. Zudem befinden sich der Busbahnhof und der Bahnhof Senftenberg in fußläufiger Entfernung.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass das Planvorhaben deutliche Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums auslösen würde. In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem

Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass weder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche noch die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt würden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat auch gezeigt, dass infolge der Vorhabenrealisierung eine Schließung des an der Straße des Bergmanns in Senftenberg ansässigen Drogeriemarktes nicht ausgeschlossen werden könnte. Dies hätte jedoch keine städtebaulich relevanten Folgen für die Versorgung der Bevölkerung, da der im Nebenzentrum Bahnhofstraße neu entstehende sowie der bereits in der Innenstadt ansässige Drogeriemarkt – zusammen mit den Drogeriewaren-Randsortimenten der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet – die Versorgungssituation aufrechterhalten würden. Gleichzeitig würde die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Bahnhofstraße gestärkt werden, wovon auch positive Synergieeffekte für die angrenzende Innenstadt erwartet werden könnten.

Eine Einordnung in das EHK 2018 hat ergeben, dass das Planvorhaben den Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Senftenberg entspricht: Es handelt sich ausschließlich um Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, für die das Nebenzentrum Bahnhofstraße (zentraler Versorgungsbereich) ein städtebaulich gewollter Standort ist. Und im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben keine Konkurrenz zur Funktion der Senftenberger Innenstadt darstellen würde. Vielmehr könnte von den Frequenzgewinnen in der Bahnhofstraße auch der Einzelhandel in der Innenstadt profitieren.

Die Einordnung in den LEP HR hat zudem ergeben, dass das Vorhaben die maßgeblichen Ziele der Raumordnung (Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) erfüllen würde.

Lediglich den Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung kann das Vorhaben in Bezug auf das Sortiment Drogeriewaren nicht erfüllen. Denn zeitgemäße Drogeriemärkte haben eine Größe von mindestens 600 m² und eine dementsprechend hohe Umsatzleistung, die nur mit hohen Kaufkraftbindungsanteilen erreicht werden kann. Eine Kaufkraftbindung von höchstens 25 % würde im Umkehrschluss bedeuten, dass in Senftenberg mindestens vier bis fünf Drogeriemärkte ansässig sein müssten – was in der Realität aber nicht tragfähig wäre. Insofern ist für das Sortiment Drogeriewaren eine Abweichung vom Grundsatz der strukturverträglichen Kaufkraftbindung gerechtfertigt, da in diesem Sortiment höhere Kaufkraftbindungsanteile durchaus üblich sind.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang empfehlen. Das Vorhaben lässt keinerlei negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Grundversorgung erwarten. Es steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und kann auch mit dem Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung in Einklang gebracht werden.

Gleichzeitig würde das Vorhaben dazu beitragen, den zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Bahnhofstraße“ nachhaltig zu stärken und langfristig zukunftsfähig zu positionieren. Durch die Realisierung eines attraktiven Koppelstandortes aus REWE Verbrauchermarkt, ALDI Lebensmitteldiscounter und dm Drogeriemarkt können auch die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet, bspw. nach Schwarzheide, reduziert werden und die innenstadtnahen Kundenfrequenzen können erhöht werden. Davon können auch positive Synergieeffekte für die angrenzende Innenstadt von Senftenberg erwartet werden.

6 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsraum wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im Juni 2024 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Vollständige Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Abb. 18: Die 31 cima-Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2024

Abb. 19: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Lebensmittel-Discounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.400 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

- Ca. 1.200 bis 2.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 2.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie und Dienstleister, i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: cima 2024

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2019)
 - Periodischer Bedarf: 3.438 € /Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 3.144 € /Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 6.552 € /Ew. p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz
(gewichtet mit der KKZ)