



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Rossmann Drogeriemarktes in **Jüterbog**, Große Straße

Auftraggeber: Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH, Burgwedel

Projektleitung: Dipl. Georg. Florian Schaeffer
Sophie Männel, M. Sc. Geogr.

Dresden, am 22.07.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Städten und Gemeinden wird das Recht eingeräumt, das Gutachten im Rahmen von Bauleitverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung zu verwenden und zu veröffentlichen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273

Telefax: 0351 / 8023895

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	8
3. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends	10
3.1 Angebotsstrukturen und Entwicklungen	11
3.2 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe	12
3.3 Zukünftige Entwicklungen	14
4. Daten zum Planvorhaben	16
II. Standortbeschreibung und -bewertung	17
1. Makrostandort Jüterbog	17
2. Mikrostandort „Große Straße“	19
3. Städtebauliche Anhaltspunkte zur Überprüfung der Regelvermutung	23
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	26
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	26
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
IV. Wettbewerbssituation	29
1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes bzw. in Jüterbog	29
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	30
3. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet	32
4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	34
V. Auswirkungen des Vorhabens	35
1. Umsatzprognose für den erweiterten Rossmann Drogeriemarkt	35
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	37
2.1 Methodik	37
2.2 Umsatzumverteilungen	37
2.3 Bewertung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen	39

3.	Überprüfung der Regelvermutung – Prüfung möglicher Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO	40
VI.	Zusammenfassung	41

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im Juni 2020 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der **geplanten Erweiterung des in Jüterbog ansässigen Rossmann Drogeriemarktes**. Der bestehende Drogeriemarkt am Standort Große Straße 64 verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 540 m² und soll nunmehr auf rd. 660 m² VK erweitert werden. Die Erweiterungsfläche beträgt somit ca. 120 m² (vgl. Karte 1).

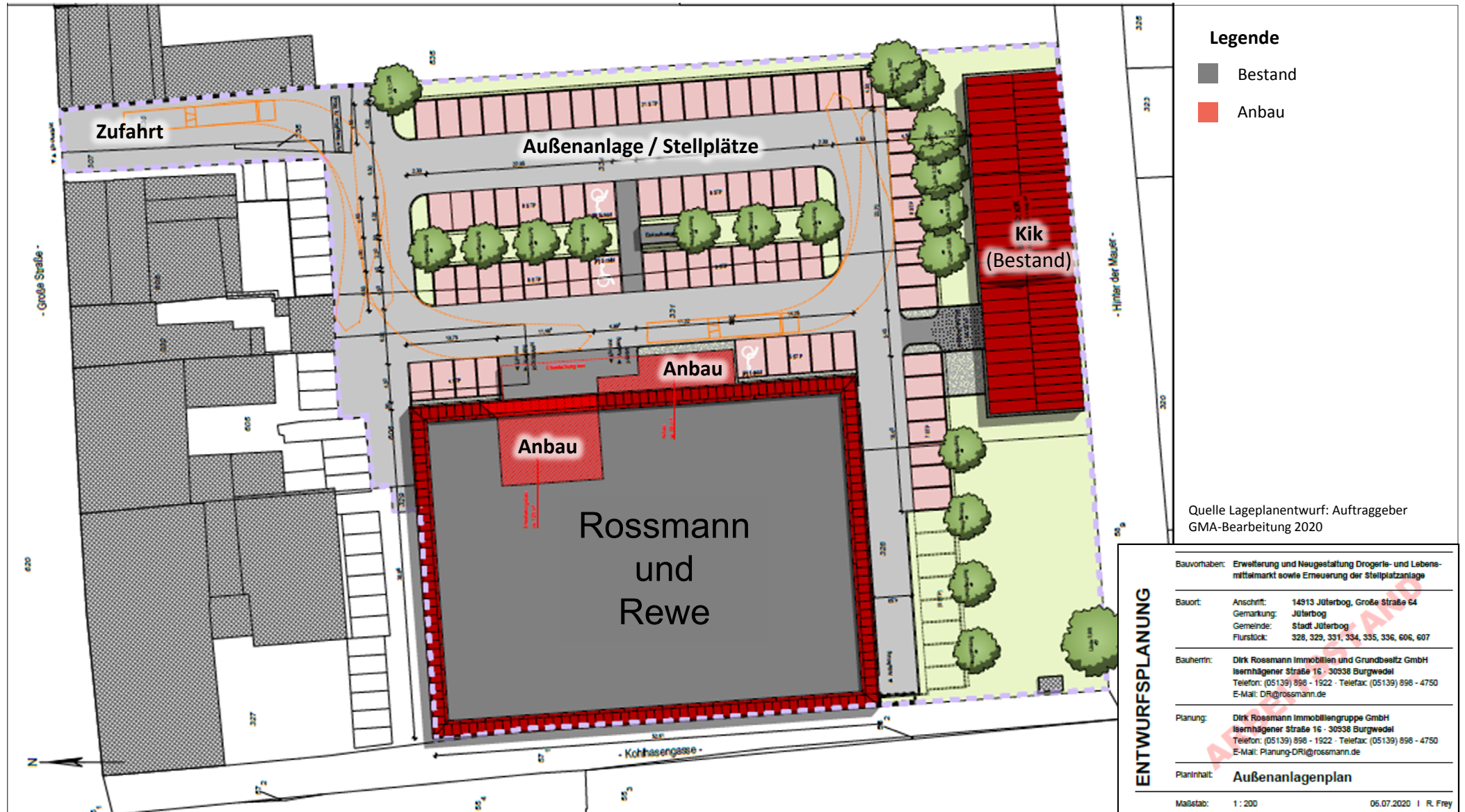
Der zu prüfende **Standort Große Straße 64** liegt nach Auskunft des Auftraggebers im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** „Nr. 020 Einkaufszentrum Große Straße 58 – 64“ der Stadt Jüterbog, wobei ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen ist. Der zur Erweiterung geplante Rossmann-Markt ist mit einer VK von rd. 660 m² zunächst **nicht als Einzelhandelsgroßprojekt** einzustufen. Als Einzelhandelsbetrieb fällt er unter die Zulässigkeit innerhalb eines Mischgebietes i. S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Mit dem ebenfalls am Standort bestehenden Rewe-Supermarkt ist allerdings bereits heute ein Einzelhandelsbetrieb mit über 1.200 m² Geschossfläche bzw. über 800 m² VK vorhanden, sodass im Falle einer „*aggregierten Betrachtung*“ mit Rossmann aktuell die Grenze zur Großflächigkeit überschritten würde. Da ein Markt mit einer Geschossfläche ab 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche ab 800 m² als großflächig gilt, wird die sog. Regelvermutung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. So wird bei Einzelhandelsvorhaben regelmäßig vermutet, dass ein großflächiges Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nach sich ziehen kann. Als Rechtsfolge hieraus wäre das Vorhaben nur in einem Kerngebiet oder in einem ausgewiesenen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zulässig. Nach **§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist die Regelvermutung widerlegbar**, wenn im konkreten Einzelfall Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine sog. atypische Fallgestaltung (Atypik) vorliegt.

Mit diesem Gutachten soll daher auch untersucht werden, ob für das Vorhaben **Anhaltspunkte für eine solche Atypik** vorliegen. Bei einer Widerlegung der Regelvermutung könnte der großflächige Einzelhandelsbetrieb auch ohne Ausweisung eines Sondergebietes zulässig sein. Hierzu sind v. a. die Nahversorgungswirkung, das Standortumfeld des Planvorhabens bzw. des Planstandortes sowie die Größe und Siedlungsstruktur der Standortkommune Jüterbog zu untersuchen.

Da der bestehende Rewe-Markt mit über 800 m² VK bzw. im Falle einer gemeinsamen Betrachtung auch der am Standort vorhandene Rossmann-Markt i. S. einer „**Agglomeration**“ über 800 m² VK aufweisen, liegt nach gutachterlicher Einschätzung schon heute ein atypischer Fall vor, da diese Konstellation von Einzelhandelsbetrieben i. d. R. ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erfordern. So ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation davon auszugehen, dass die **Vermutungsregel für die Bestandssituation (schon heutige Großflächigkeit im Mischgebiet) wiederlegt** ist.

Karte 1: Entwurfsplanung Rossmann, Große Straße in Jüterbog



Legende

- Bestand
- Anbau

Quelle Lageplanentwurf: Auftraggeber
 GMA-Bearbeitung 2020

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben: Erweiterung und Neugestaltung Drogerie- und Lebensmittelmarkt sowie Erneuerung der Stellplatzanlage

Bauort: Anschrift: 14913 Jüterbog, Große Straße 64
 Gemarkung: Jüterbog
 Gemeinde: Stadt Jüterbog
 Flurstück: 328, 329, 331, 334, 335, 336, 606, 607

Bauherrin: Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH
 Isernhägener Straße 16 · 30938 Burgwedel
 Telefon: (05139) 898 - 1922 · Telefax: (05139) 898 - 4750
 E-Mail: DR@rossmann.de

Planung: Dirk Rossmann Immobiliengruppe GmbH
 Isernhägener Straße 16 · 30938 Burgwedel
 Telefon: (05139) 898 - 1922 · Telefax: (05139) 898 - 4750
 E-Mail: Planung-DR@rossmann.de

Planinhalt: Außenanlagenplan

Maßstab: 1 : 200 06.07.2020 | R. Frey

Diese Einschätzung trifft auch für den auf ca. 660 m² VK erweiterten Rossmann Drogeriefachmarkt zu, da von einer prägenden Vorbildwirkung durch die aktuelle Situation auszugehen ist. Somit liegt auch hier eine atypische Fallgestaltung vor, so dass in einem zweiten Schritt die zu erwartenden **versorgungsstrukturellen und städtebaulichen** Auswirkungen, die sich aus der Rossmann-Erweiterung um ca. 120 m² VK ergeben, zu prüfen sind.

Folgende Aspekte¹ sind mit vorliegendem Gutachten darzulegen bzw. zu untersuchen:

- /// Darstellung der relevanten **Rechtsvorschriften** und Marktentwicklungen zur Nahversorgung
- /// Darstellung von ausgewählten **Marktentwicklungen bei der Nahversorgung**
- /// Beschreibung des **Makrostandortes** Jüterbog und des **Mikrostandortes** Große Straße
- /// Abgrenzung und ggf. Zonierung des Einzugsgebiets sowie **Berechnung des sortiments-spezifischen Kaufkraftpotenzials**
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation und Darstellung der **Wettbewerbssituation** im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum
- /// **Darstellung und Bewertung** möglicher wettbewerblicher, städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens
- /// Prüfung möglicher schädlicher städtebaulicher Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** und die **wohnnortnahe Versorgung** in Jüterbog bzw. im Untersuchungsraum
- /// Einordnung des Vorhabens im Hinblick auf die Vorgaben des **kommunalen Einzelhandelskonzeptes** Jüterbog.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im **Juli 2020 eine aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandels** im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum durchgeführt. Zudem erfolgte eine Begehung des Planstandortes Große Straße und weiterer relevanter Einzelhandelslagen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer), aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik, EHI Handelsdaten, Hahn Retail Report, Ergebnisse des Berichts der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 und den Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels vom 28.09.2017 zurückgegriffen.

¹ Im Falle des Nachweises einer atypischen Fallgestaltung, indem das Vorhaben nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen wäre, ist keine weitergehende raumordnerische Prüfung erforderlich.

2. Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:²

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein **Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt** einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.³
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

² Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3787).

³ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

Die **Regelvermutung** ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Die **Prüfung der Atypik und der Auswirkungen** erfolgt in **zwei aufeinander folgenden Schritten** (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12):

„1. Schritt:

Die Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handle es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Ordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat (1. Schritt: Prüfung der städtebaulichen oder betrieblichen Atypik, vgl. Kapitel II.3).

2. Schritt:

Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht ein, ist im Weiteren im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls abzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann (2. Schritt: Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall, vgl. Kapitel V.3).“⁴

Mit **Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere

- /// das Warenangebot des Betriebes (=betriebliche Atypik) und / oder
- /// die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (=städtebauliche Atypik)

zu berücksichtigen. Bereits an dieser Stelle ist hervorzuheben, dass für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels v. a. der **städtebaulichen Atypik eine entscheidende Rolle** zukommt. Diesem Umstand wird in der folgenden Untersuchung Rechnung getragen.⁵

⁴ vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017.

⁵ Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (S. 7) wird ausgeführt, dass Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels – unabhängig davon, ob es sich ggf. um einen Vollsortimenter oder einen Discounter handelt - nicht betrieblich atypisch sind (vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05).

3. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends

Der Begriff „**Nahversorgung**“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistern, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort ansässig sind.

Zu den **nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern** gehören üblicherweise

- /// Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- /// Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- /// Apothekenwaren
- /// Schnittblumen
- /// Zeitungen und Zeitschriften, Toto-Lotto
- /// Papier- und Schreibwaren (inkl. Bastelbedarf).

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsburg 2012, GMA-Bearbeitung 2020

Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen und andere Komplementäreinrichtungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule). Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz hinreichend leistungsfähiger (d. h. heutzutage großflächiger) **Lebensmittelangebote**.

3.1 Angebotsstrukturen und Entwicklungen

Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und **Betriebsformen** abgedeckt. Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

Anbieter wie Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinandersetzen; während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der kurz- und mittelfristigen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, verfügt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zu Supermärkten geringeren Artikelanzahl, über eine andere Rolle in der Nahversorgung.

Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu Voll- und Teilsortimentern dar und kann v. a. in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstücksortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. **Kleinflächenkonzepte** und **Dorfläden** wiederum konzentrieren sich mit ausgewählten Lebensmittelsortimenten auf einer kleinen Verkaufsfläche. Sie sind oftmals bereits langjährig etabliert und ergänzen das Nahversorgungsnetz bzw. stellen ausschnittsweise eine Grundversorgung her, um so das Defizit an Nahversorgung „in der Fläche“ auszugleichen.⁶ Im Einzelfall existieren auch „**mobile Läden**“, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen.

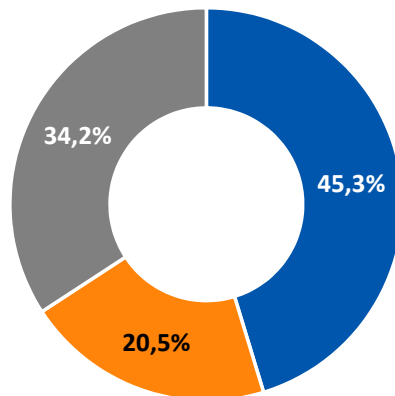
Auch die **Verschiebung der Marktanteile und unterschiedliche Entwicklung** der einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel. Nach einer längeren Konsolidierungsphase der Supermärkte zugunsten der Lebensmitteldiscounter scheint sich der Supermarkt als Vollsortimenter aktuell wieder stärker zu etablieren. Dennoch hat sich auch der Discounter mit einem Marktanteil von 45 – 46 % neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert.

Die **Drogeriebranche** erlebt in Deutschland nach der Insolvenz der Schlecker-Gruppe (Schlecker, Ihr Platz) einen fundamentalen Umbruch, als der Branche durch die Schließung der über 8.000

⁶ In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (v. a. Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren; regionale Produkte etc.) bewährt.

Schlecker- und Ihr Platz-Filialen rund zwei Drittel der Drogeriemärkte verloren gingen. Insgesamt wird der Drogeriehandel in Deutschland immer stärker von filialisierten Fachmarktbetrieben, d. h. einem Oligopol der dominierenden Anbieter dm, Rossmann und Müller, geprägt.⁷ Intensiviert wird der Wettbewerb durch Lebensmittelmärkte, auf die aktuell mehr als die Hälfte der Umsätze mit Drogeriewaren i. e. S. entfällt.

Abbildung 2: Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland im Jahr 2017



■ Drogeriemärkte ■ Discounter ■ andere Lebensmitteleinzelhändler

Quelle: GMA-Darstellung 2020 nach Statista 2018

Drogeriefachmärkte ihrerseits bieten längst nicht mehr nur Drogerie- und Parfümeriewaren, Hygiene- und Kosmetikartikel, Putz- und Reinigungsmittel an, sondern auch Fotoentwicklung, Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung, Geschenk- und Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Kleintextilien und Babybedarf. Alles in allem umfassen die Sortimente moderner Drogeriefachmärkte mehr als 12.000 unterschiedliche Artikel, bei Müller mit seinem „Fachkaufhaus“-Konzept sogar bis zu 50.000 Artikeln. Dementsprechend wurden viele Drogeriemarkt-Filialen mit Verkaufsflächen zwischen 600 und 800 m² zunächst an stark frequentierten Standorten in Innenstädten (1a- bis 1b-Lagen) oder in Einkaufs- und Fachmarktzentren realisiert. Auf den Marktaustritt von Schlecker erfolgte in den zurückliegenden Jahren eine weitere **Expansion in kleineren Städten** (mit rd. 10.000 Einwohnern); **hier wurden meist Fachmarktzentren oder Verbundstandorte mit einem weiteren Lebensmittelanbieter belegt.**

3.2 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe

Die **primäre Aufgabe der Nahversorgung** ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe (i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren sowie Ergänzungssortimente) der Bevölkerung abzudecken. Dazu gehören all jene Güter, die vom Verbraucher nahezu unmittelbar nach dem Kauf verwendet oder verbraucht werden. Neben der Versorgung der Bevölkerung mit

⁷ In Norddeutschland agieren außerdem Cloppenburg und Budnikowsky, wobei letzterer plant, auch darüber hinaus zu expandieren (in Kooperation mit EDEKA).

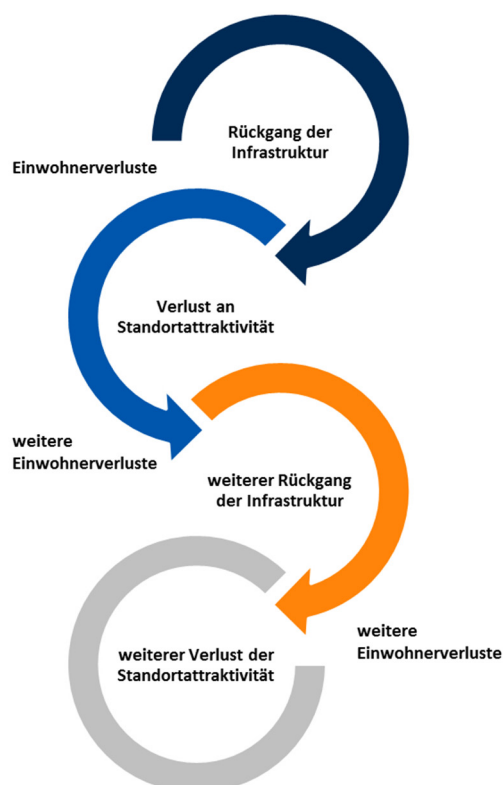
Waren des täglichen Bedarfs spielen solche Versorgungseinrichtungen auch eine besondere Rolle im kommunalen und damit auch sozialen Alltag der Bewohner.

Nahversorgung schafft Kundenfrequenz, die u. a. für Kopplungseffekte nutzbar gemacht werden kann. Diese Frequenz trägt maßgeblich zur Belebung einer Kommune bei. Angebote an Dienstleistungen und Gastronomie, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung können von der zusätzlichen Frequenz profitieren und so auch die sonstige Infrastruktur innerhalb einer Kommune stabil halten.

Neben der besonderen Rolle des Einzelhandels als Arbeitgeber ist zudem zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ausgaben für die Grundversorgung in die lokale Wirtschaft zurückfließt. V. a. Lebensmittelvollsortimenter beziehen regelmäßig Waren auch aus der Region und unterstützen damit regionale kleinräumige Wirtschaftskreisläufe.

Darüber hinaus ist eine attraktive Ausgestaltung der Nahversorgung ebenfalls eine Messgröße für die **Bewertung der Standort- und Lebensqualität**. Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass dort, wo die Lebensmittelversorgung fehlt oder nicht zeitgemäß aufgestellt ist, die örtliche Kaufkraftbindung (in allen Bereichen der Daseinsvorsorge) äußerst gering ist. Ein gutes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bürger und ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnortsuche. Dies gilt sowohl für die jüngere Bevölkerung als auch v. a. für Familien und ältere Bevölkerungsgruppen. Letztlich sind selbst die Immobilienwerte in einer Gemeinde eng mit der Sicherung der Grundversorgung verknüpft.

Abbildung 3: Abwärtsspirale der Standortattraktivität



GMA-Darstellung 2020

Neben Baulandverfügbarkeit und -preisen sind v. a. das Angebot an Versorgungsinfrastruktur, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie auch die medizinische Versorgung **wichtige Faktoren in der Entscheidung für einen Wohnstandort**. Nur durch passende Angebote im Bereich Versorgung, Medizin, Kultur, Datennetze, Bildung, Kinderbetreuung etc. können mobile (v. a. jüngere) Bevölkerungsschichten in der Kommune gehalten werden. Andernfalls drohen Abwanderung und damit der Beginn der Abwärtsspirale.

Auch für **Unternehmen** spielt bei ihrer Ansiedlungsentscheidung der Wohnstandort eine wichtige Rolle. Nur bei einer ausreichend hohen Qualität kann es gelingen, auch qualifizierte Mitarbeiter für den Standort zu gewinnen.

Ein Mangel oder Fehlen von Angeboten in einer Kommune hat direkte **Auswirkungen auf die Standortqualität** und damit auch auf die Stabilität der Kommune insgesamt. Fehlende oder wenig attraktive Angebote führen dazu, dass die Standortattraktivität für Unternehmen und Privatpersonen sinkt und Zuzug ausbleibt. Ergänzend kann ein fehlendes Angebot – insbesondere der Lebensmittelversorgung – dazu führen, dass Haushalte und ausgewählte Bevölkerungsgruppen ihren gegenwärtigen Wohnstandort überdenken und einen Fortzug erwägen.

Die Sicherstellung der Nahversorgung ist damit neben der Arbeitsplatzausstattung, sozialer und öffentlicher Infrastruktur sowie Kultur- und Bildungsangeboten letztlich eine **wichtige Stellenschraube für die Wohn- und Standortqualität**.

3.3 Zukünftige Entwicklungen

Für die Nahversorgung sind der demografische und technologische Wandel die bestimmenden Faktoren. Während der technologische Wandel (Stichpunkt: Onlinehandel) für den Handel insgesamt maßgeblich werden wird, spielt für die Sortimente der Nahversorgung (Lebensmittel / Drogeriewaren) der demografische Wandel mit all seinen Konsequenzen⁸ die wichtigste Rolle. Mit folgenden Veränderungen auf der Anbieterseite ist zu rechnen:

- /// Alle Betreiber im Lebensmittel- und Drogeriehandel werden ihre **Standortnetze optimieren und modernisieren** (bei fortsetzenden **Konzentrations- und Übernahmetendenzen**). Priorität haben integrierte Standorte mit ausreichender Mantelbevölkerung in den Ballungsräumen. Im ländlichen Raum werden nur sehr gute Standorte mit passender Kaufkraft belegt.
- /// **Regionale Disparitäten** gewinnen weiter an Bedeutung. Die bestehenden Regelungsmechanismen bei der Ansiedlung von Handel und Grundversorgern haben diesem Umstand zunehmend Rechnung zu tragen. Die für alle Räume gleichen Vorschriften werden der Lösung der Herausforderungen vor Ort oft nicht mehr gerecht. Hier ist Fingerpitzengefühl und Kreativität im Rahmen der Abwägung nötig, um auch im ländlichen

⁸ Stichworte v. a. bunter und ältere Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder, Zunahme der regionalen Disparitäten zwischen sich entleerenden ländlichen Regionen und überlasteten, erfolgreichen städtischen Regionen.

Raum moderne und leistungsfähige Nahversorgungskonzepte vorhalten zu können und weite Fahrstrecken für die Wohnbevölkerung zu vermeiden.

Tabelle 1: Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

mögliche / typische Angebots-elemente	benötigte Mindest-einwohnerzahl im Einzugsgebiet	angestrebte Verkaufsfläche	sonstige Standortbe-dingungen
Supermarkt	ca. 5.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 800 – 2.000 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 80 Stellplätze
Lebensmitteldiscounter	ca. 4.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 800 – 1.200 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 80 Stellplätze
Getränkemarkt	ca. 10.000	ca. 300 – 500 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 10 Stellplätze
Drogeriefachmarkt	ca. 8.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 600 – 800 m²	gute Sichtbarkeit mind. 40 Stellplätze
Bäckereifiliale	ca. 2.000 – 3.000	ca. 50 – 80 m ² (inkl. Verzehr-bereich)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Metzgereifiliale	ca. 10.000 – 15.000	ca. 20 – 50 m ² (ggf. inkl. Stehtische)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Apotheke	ca. 5.000 – 10.000	ca. 80 – 120 m ²	Arztpraxen im Umfeld mind. 6 Stellplätze
sonst. Fachgeschäfte (z. B. Schreibwaren, Blumen, Feinkost)	ca. 5.000 – 10.000	ca. 50 – 120 m ²	Nähe zum Magnetbetrieb

Quelle: GMA-Standortforschung 2020

- Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio**, **regionale Produkte**, **internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. Waren diese Produktgruppen lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich bereits der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ herausgebildet, der zumindest mittelfristig zur Reduzierung kleinflächiger „Bioläden“ führen wird. Darüber hinaus werden **kleinere Verpackungsgrößen** und die Weiterentwicklung von **Convenience** ihren Beitrag zur Flächenentwicklung haben, ergänzt um **breitere Gänge** und **niedrigere Regalhöhen** (Stichwort: Barrierefreiheit, demografischer Wandel).
- Die Ausdehnung **so-g. Eigenmarken**, insbesondere im Supermarktbereich, bzw. von Markenartikeln im Discountsegment, nimmt weiteren Platz in Anspruch. Dabei ist bereits heute eine zunehmende Auflösung der bisher harten Grenzen zwischen Discounter und Supermarkt festzustellen (Stichworte: Preiseinstieg, Upgrading).
- In der Konsequenz wird es **Verkaufsflächenentwicklungen** und **Verschiebungen zwischen den Betriebstypen** geben, wobei die beiden Betriebstypen Discounter und Supermarkt im Fokus der Entwicklung stehen: Wesentliche Veränderungen bei den **Discountern** sind aktuell die Ausweitung des Sortiments im Food-Segment bei gleichzeitiger Reduzierung des Nonfood-Segmentes (hier: Aktionswaren), die flächendeckende

Einführung von Backstationen, die Auslagerung der Pfandrückgaben, die Erhöhung der Artikelanzahl v. a. im Bereich Bio, Frischfleisch, Markenartikel. In diesem Zuge werden kleinflächige und schwächere Standorte modernisiert, angepasst und entsprechend erweitert.

- Strukturveränderungen zieht letztlich auch der **Onlinehandel** nach sich. Allerdings war der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konzentriert. Über den gesamten Lebensmittelhandel machte dieses noch einen Umsatzanteil von 2 % aus. Aktuell haben sich jedoch alle Händler des Themas angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgchancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. Edeka, Rewe, real).⁹
- Die aktuellen Diskussionen um Feinstaubbelastung und die Folgen der Mobilität sind deutliche Hinweise darauf, dass sich mittel- bis langfristig die Kosten für Mobilität deutlich erhöhen werden. Damit geht mit einer möglichst umfassenden Grundversorgung vor Ort auch die **Verkehrsvermeidung im Raum** einher.

4. Daten zum Planvorhaben

Das Planvorhaben sieht die **Vergrößerung des am Standort Große Straße bestehenden Rossmann Drogeriemarktes auf eine moderne und zeitgemäße Verkaufsfläche vor**, um auch zukünftig einen modernen und leistungsfähigen Drogeriemarkt in der Innen- bzw. Altstadt von Jüterbog anzubieten und so eine adäquate Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriewaren zu gewährleisten (vgl. Karte 1 und Kapitel II.2).

Rossmann und der ebenfalls am Standort ansässige Rewe-Markt sind derzeit in einer gemeinsam genutzten Immobilie mit getrennten Eingangsbereichen im östlichen Gebäudeteil untergebracht. Die Verkaufsflächenerweiterung von Rossmann soll u. a. durch einen kleinen Anbau im östlichen Gebäudeteil sowie Umstrukturierungen innerhalb der Kubatur erfolgen. Dabei sollen auch die vorgelagerten Pkw-Stellflächen umstrukturiert und die Bepflanzung erneuert werden. An der Zufahrt zum Areal über die Große Straße sind keine Änderungen vorgesehen.

Für den Betriebstyp **Drogeriefachmarkt** ist das geplante Konzept mit rd. 660 m² VK als marktüblich einzustufen. So werden von den derzeit präsentesten Unternehmen (dm und Rossmann) Verkaufsflächen zwischen 600 und 800 m² realisiert (vgl. Kapitel I. 3.3). Sortimentsseitig entfallen durchschnittlich rd. 70 – 75% der Fläche auf das Drogeriemarktkernsortiment und ca. 25 – 30 % auf sonstige Randsortimente (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Haushaltswaren, Tiernahrung, Babybekleidung).

⁹ Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Jüterbog

Die Stadt **Jüterbog** liegt südlich von Berlin im Landkreis Teltow-Fläming. Von der Landesplanung Berlin-Brandenburg ist Jüterbog als Mittelzentrum im weiteren Metropolraum eingestuft. Somit kommen der Stadt wesentliche Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich zu. Als nächst gelegene zentrale Orte fungieren in Brandenburg die Mittelzentren Luckenwalde (ca. 15 km nördlich) und Belzig (ca. 40 km nordwestlich) sowie in Sachsen-Anhalt die Lutherstadt Wittenberg (ca. 40 km südwestlich; vgl. Karte 2)).¹⁰

Derzeit leben **rd. 12.370 Einwohner**¹¹ in Jüterbog. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten Jahren leicht rückläufig. So verringerte sich die Einwohnerzahl zwischen 2008 und 2018 um rd. 4 % bzw. – 520 Einwohner¹². Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung des LBV Brandenburg 2017 – 2030 wird bis 2030 eine weiterhin leicht sinkende Bevölkerungszahl prognostiziert¹³.

Die **Siedlungsstruktur** Jüterbogs ist durch eine zusammenhängende Kernstadt sowie mehrere räumlich abgesetzte und hauptsächlich dörflich geprägte Ortsteile charakterisiert¹⁴. Der Einwohnerschwerpunkt liegt in der Kernstadt Jüterbog. Das Siedlungsgebiet umfasst neben landwirtschaftlichen Nutzflächen u. a. auch mehrere größere Waldflächen und das Naturschutzgebiet Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg.

Die verkehrliche **Erreichbarkeit** der Stadt Jüterbog ist als durchschnittlich einzustufen. Für den motorisierten Individualverkehr ist Jüterbog durch die regional bedeutsamen Bundesstraßen B 102 (Autobahn A 9 – Treuenbrietzen – Jüterbog – Luckau) und die B 101 (Herzberg/Elster – Jüterbog – Luckenwalde – A 10 südlicher Berliner Ring) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 115 (Jüterbog – Baruth/Mark) und die Landesstraße L 81 (Jüterbog – Seehausen) ergänzen das Verkehrsnetz. Die B 102 führt in diesem Zusammenhang als „Pferdestraße“ bzw. „Große Straße“ direkt in und durch die Kernstadt Jüterbog.

Jüterbog ist an das **Schiennetz** der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Der Bahnhof Jüterbog ist Halt für Regionalexpress- und Regionalbahnzüge auf den Strecken Berlin – Lutherstadt Wittenberg, Jüterbog – Falkenberg / Elster und Jüterbog – Beelitz – Potsdam – Berlin-Wannsee. Die Stadt ist im **ÖPNV** an das Busnetz der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming angeschlossen. Mehrere Buslinien – ergänzt durch Rufbusse – verbinden Jüterbog mit den Ortsteilen und umliegenden Gemeinden und stellen die innergemeindliche Nahverkehrserschließung her.

¹⁰ Angaben in Straßen-km, ermittelt mit googlemaps Routenplaner.

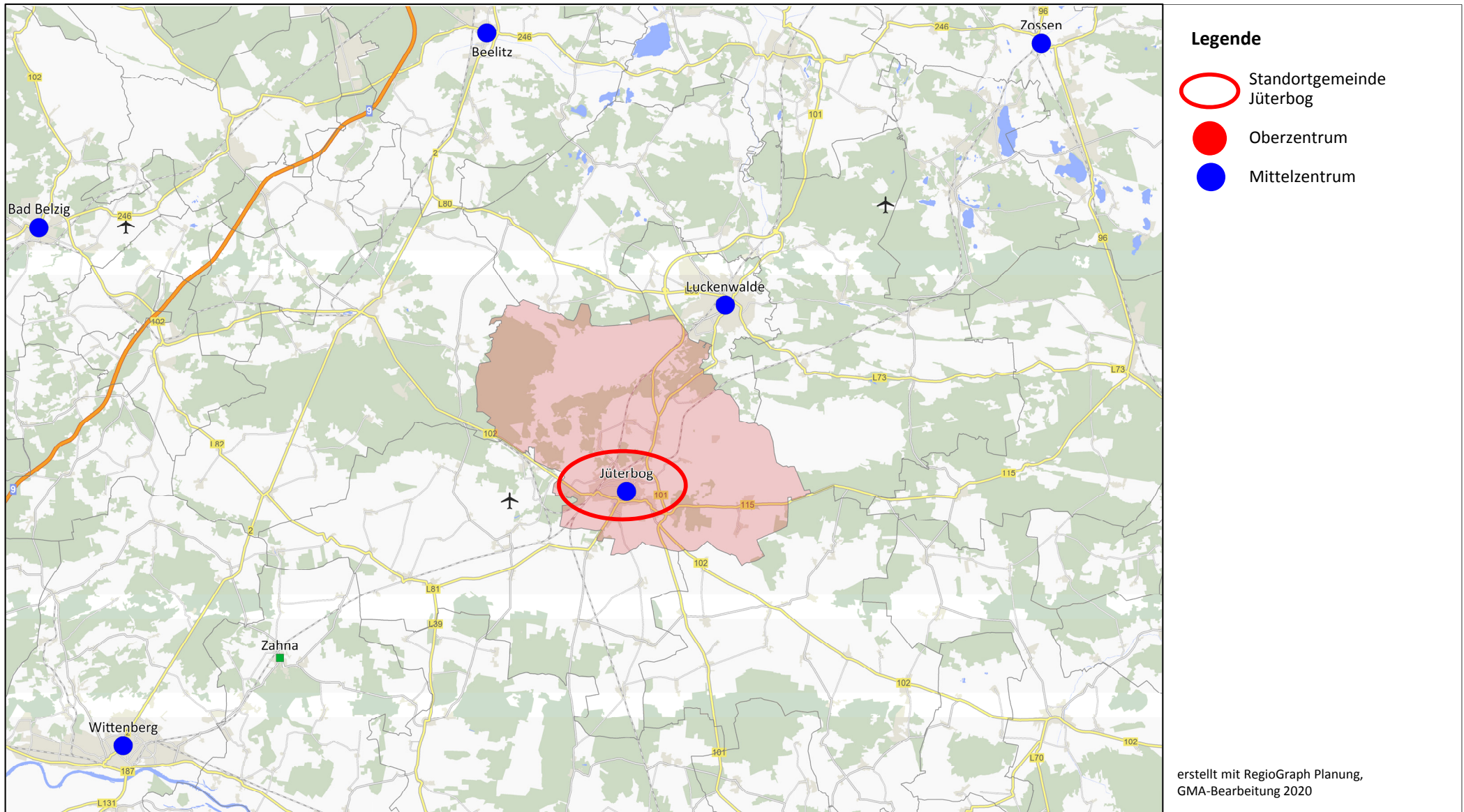
¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2019.

¹² 2008: rd. 12.830 EW zum 31.12.2008.

¹³ Bevölkerungsrückgang um rd. 6 % bis 2030 im Vergleich zu 2017.

¹⁴ Ortsteile: Fröhden, Grüna, Kloster Zinna, Markendorf, Neuheim, Neuhoof und Werder.

Karte 2: Lage von Jüterbog und zentralörtliche Struktur der Region



Die **Einzelhandelsstruktur** in Jüterbog wird neben der „Altstadt“ mit dem Hauptgeschäftsbereich Markt / Mönchenstraße / Zinnaer Straße / Pferdestraße sowie Teile der Großen Straße (u. a. Rewe und Rossmann) auch von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der „Altstadt“ bestimmt. Hier ist im Nahversorgungsbereich besonders auch auf das Nahversorgungszentrum Schloßstraße (Edeka Habedank, Ernsting's family, Schuh-Point) hinzuweisen. Neben den genannten Supermärkten (EDEKA und Rewe) sind vier Lebensmitteldiscounter (Penny, Lidl, Aldi und Netto) in Jüterbog ansässig.

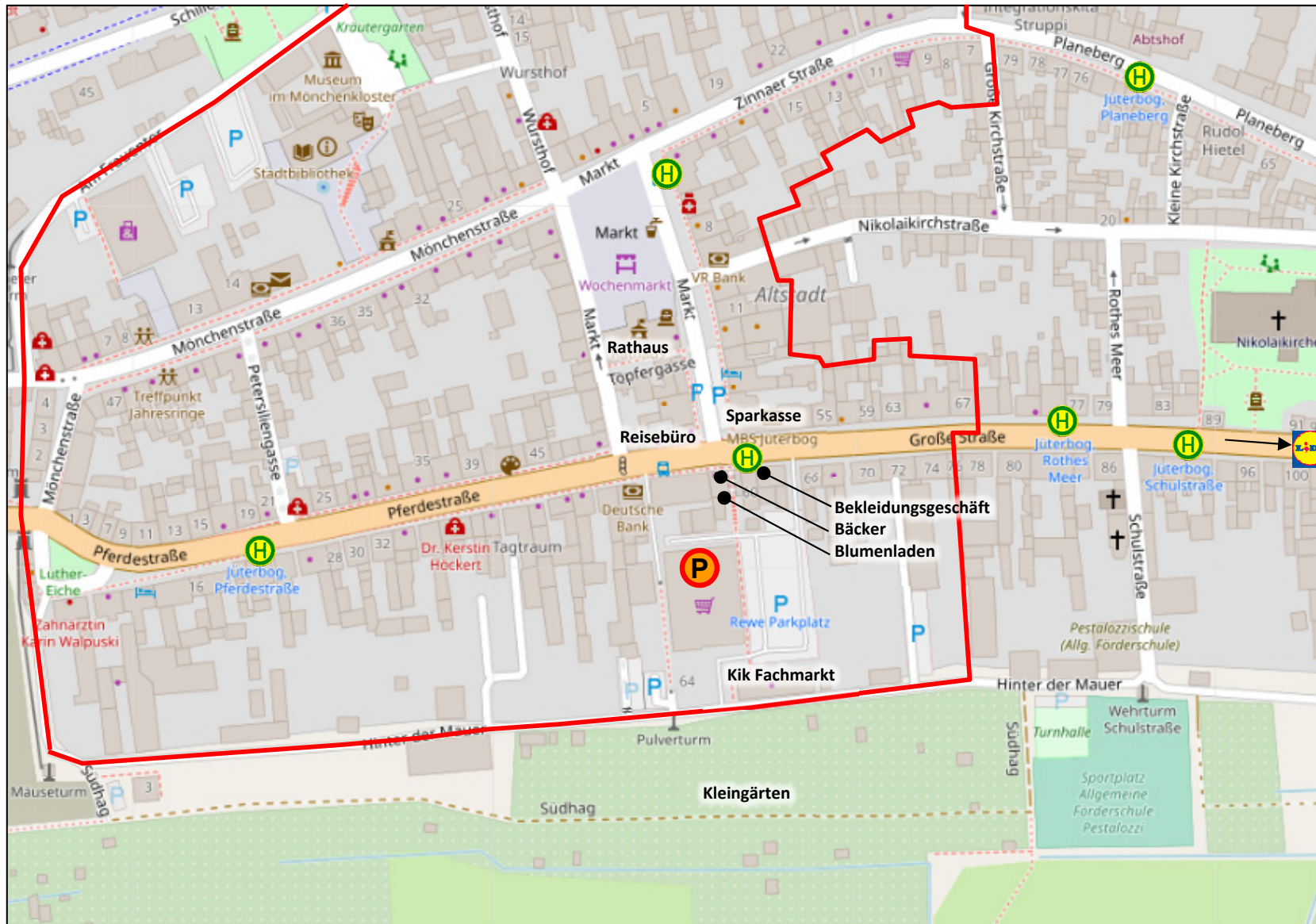
2. Mikrostandort „Große Straße“

Der **Planstandort** des zur Erweiterung vorgesehenen Rossmann Drogeriemarktes befindet sich in der Kernstadt Jüterbog, südlich der Großen Straße 64 und ist in diesem Zusammenhang im zVb Altstadt von Jüterbog gelegen (vgl. Kap. IV. 3.). Das Projektgrundstück wird im Norden durch die straßenbegleitende Wohnbebauung mit Gewerbebetrieben (u. a. Bekleidungsgeschäft, Bäcker, Blumenladen) in den Erdgeschosslagen entlang der Großen Straße begrenzt. Direkt östlich grenzt das Nachbargrundstück mit mehreren Gebäude sowie dichtem Grünwuchs an. Im südlichen Bereich des Grundstücks ist ein Kik-Bekleidungsfachmarkt sowie daran angrenzend, jenseits der Straße hinter der Mauer, eine Kleingartenanlage vorhanden. Westlich bzw. rückwärtig der Bestandsimmobilie von Rossmann und Rewe verläuft die Kohlhasengasse in Nord-Süd-Richtung. Auf der anderen Seite der Gasse grenzt die rückwärtige Bebauung der Großen Straße an.

Das weitere **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungen zu charakterisieren, wenngleich Wohn- und gewerblichen Nutzungen dominieren: Richtung Norden befindet sich der Marktplatz von Jüterbog sowie das Rathaus. Rund um den Marktplatz und die angrenzenden Straßenzüge Richtung Osten und Westen erstreckt sich straßenbegleitende Randbebauung mit hauptsächlich öffentlichen Einrichtungen und Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosslagen sowie Wohnnutzung in den oberen Etagen. Charakteristisch für die Innen- bzw. Altstadt sind hier die roten Ziegelsteindächer der Gebäude. In rd. 600 m Richtung Osten ist zudem ein Lidl Lebensmittelmarkt (Am Neumarkt / Oberhag) etabliert. Richtung Süden erstrecken sich weitläufig landwirtschaftliche Nutzflächen (vgl. Karte 3).

Die **Pkw-Erreichbarkeit** des Planstandortes ist über die Große Straße (B 102) gegeben, welche auch als Hauptverkehrsachse durch Jüterbog fungiert. Eine Zufahrt zum Planareal ist über die Große Straße eingerichtet. Die **ÖPNV-Erreichbarkeit** wird durch die Bushaltestelle „Jüterbog Markt“, die sich unmittelbar am Plangrundstück in der Großen Straße befindet, gesichert. Hier verkehrt u. a. die Linie 753 der „VTF Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH“. Somit besteht auch für Personen, die den Standort nicht mit dem PKW anfahren, eine sehr gute Erreichbarkeit im ÖPNV. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus den angrenzenden Wohnbereichen ist über einen beidseitigen Fuß- und Radweg entlang der Großen Straße/Pferdestraße gewährleistet.

Karte 3: Lage des Planstandortes und Umfeldnutzungen



Legende

- P Projektstandort
Rossmann Große Straße
- zVb Altstadt*

Im gesamten Innenstadtbereich im Wesentlichen Mischnutzung mit gewerblichen und öffentlichen Nutzungen in den Erdgeschosslagen und Wohnnutzung in den oberen Etagen.

*Abgrenzung gem. EZEK Jüterbog 2017

OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
GMA-Bearbeitung 2020

Für den Planstandort ist eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.¹⁵ Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert. In aufgelockerten Siedlungsbereichen sind dagegen i. d. R. bis zu 700 bis 800 m Fußwegedistanz anzusetzen. Im ländlichen Bereich sind auch größere Entfernungen bis zu 2.500 m möglich.

Foto 1: Planstandort, Große Straße



Foto 2: östlich vorgelagerter Parkplatz



Foto 3: Zufahrt von der Großen Straße und östlich angrenzende Nutzungen



Foto 4: Bushaltestelle an der Großen Straße



Foto 5: Blick in die Große Straße Richtung Westen



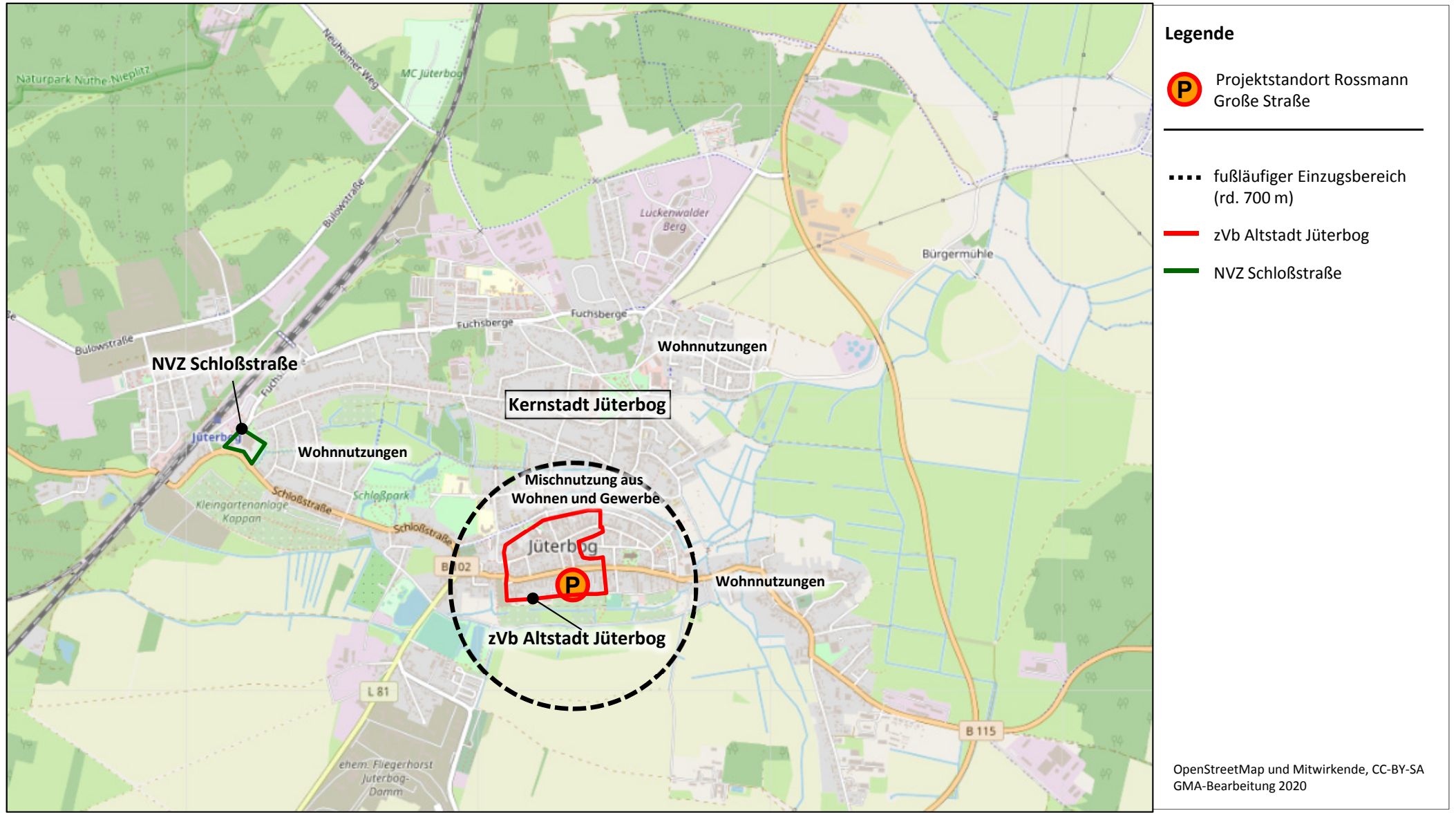
Foto 6: Große Straße, Zufahrt zum Planareal



GMA-Aufnahmen 2020

¹⁵ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.

Karte 4: Fußläufiger Einzugsbereich des Rossmann-Marktes in Jüterbog, Große Straße



In Anbetracht der teilweise verdichteten Blockrandbebauung bzw. Siedlungsstruktur in der Kernstadt Jüterbog ist für den Planstandort zunächst eine **fußläufige Nahversorgungsdistanz¹⁶ von bis zu ca. 700 m** zu konstatieren (vgl. Karte 4). Somit befinden sich weite Teile der Kernstadt Jüterbog bzw. der gesamte Innenstadtbereich in einer fußläufigen Entfernung zum Planstandort. Der Planstandort ist u. a. aus den umliegenden Wohnbereichen im gesamten Innenstadtbereich von Jüterbog fußläufig erreichbar. Hier wohnen aktuell ca. 2.425 Einwohner.¹⁷

In diesem Zusammenhang ist allerdings auch darauf hinzuweisen, dass der Planstandort im **zVb Altstadt** verortet ist, der **gesamstädtische Versorgungsfunktionen** zu erfüllen hat. Aufgrund dessen hat der Planstandort auch Versorgungsfunktionen zu erfüllen, die **über den Nahbereich hinausgehen** und sich auf die Gesamtstadt Jüterbog beziehen. Hier kommt die sehr gute verkehrliche Anbindung per Pkw und im ÖPNV zum Tragen.

Zusammengefasst kann der **Planstandort Große Straße** als **städtebaulich integriert eingestuft** werden, da er innerhalb des im Einzelhandelskonzept Jüterbog 2017 ausgewiesenen zVb Altstadt von Jüterbog sowie auch in zusammenhängenden Wohnbereichen der Kernstadt Jüterbog liegt.

3. Städtebauliche Anhaltspunkte zur Überprüfung der Regelvermutung

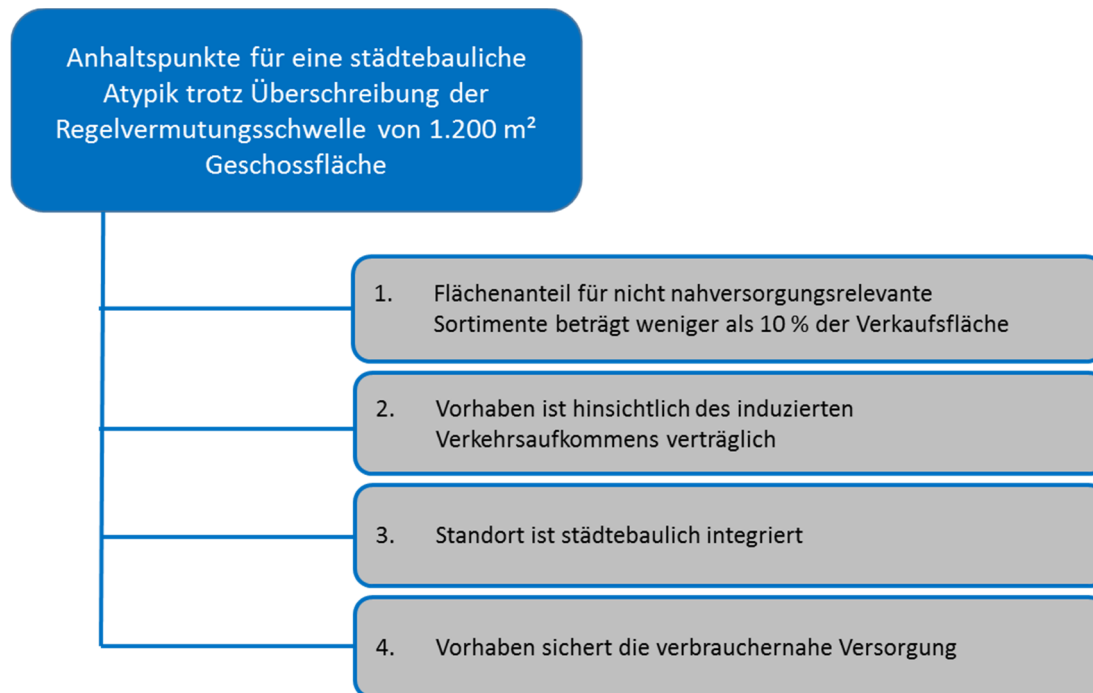
Zunächst ist auf die Bestandssituation am Standort Große Straße 64 hinzuweisen. Demnach liegt mit dem bestehenden Rewe-Supermarkt bereits heute ein Einzelhandelsbetrieb mit über 1.200 m² Geschossfläche bzw. über 800 m² VK vor, so dass im Falle einer „*aggregierten Betrachtung*“ mit Rossmann schon aktuell die Grenze zur Großflächigkeit überschritten würde. Diese Einschätzung trifft auch für den auf ca. 660 m² VK erweiterten Rossmann Drogeriefachmarkt zu, da von einer **prägenden Vorbildwirkung durch die aktuelle Situation** auszugehen ist.¹⁸ Daher liegt nach gutachterlicher Einschätzung schon heute ein atypischer Fall vor, da diese Konstellation von Einzelhandelsbetrieben i. d. R. ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erfordert. So ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation davon auszugehen, dass die **Vermutungsregel für die Bestandssituation (schon heutige Großflächigkeit im Mischgebiet) wiederlegt** ist (vgl. Kapitel I.1).

Ungeachtet dessen sollen nachfolgend kurz die Anhaltspunkte **für die Widerlegung der Regelvermutung** aufgezeigt werden, die den Standort als Standort der wohnortnahen Versorgung bzw. als städtebaulich integrierten Standort charakterisieren.

¹⁶ Entspricht dem Nahbereich gem. o. g. Leitfaden.

¹⁷ Berechnet mit RegioGaph Planung.

¹⁸ Im Falle einer einzelnen Betrachtung der Betriebseinheit des Rossmann Drogeriefachmarkt wäre dieser mit ca. 660 m² VK ohnehin im Rahmen eines Mischgebietes i. S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Abbildung 4: Prüfschema zum Vorliegen einer Atypik bei Nahversorgern¹⁹


GMA-Darstellung 2020

Der Planstandort Große Straße 64 befindet sich im **zVb Altstadt** von Jüterbog (vgl. Kapitel IV.3). Gemäß EHK Jüterbog 2017 sollen „Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt (...) keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht (sind).“²⁰ In diesem Zusammenhang rückt das Kriterium der Betrachtung der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Nachweis der Atypik des Planvorhabens in den Hintergrund. Der **Verkaufsflächen-schwerpunkt des Rossmann-Marktes liegt eindeutig im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich.**

Aufgrund des bereits bestehenden Verkehrsaufkommens entlang der Großen Straße wird mit der nur geringen Markterweiterung von Rossmann um ca. 120 m² VK keine wesentliche Attraktivitätssteigerung eintreten. Damit ist nur in geringem Maße mit zusätzlichen Kunden zu rechnen, so dass auch nur in geringem Maße neues und damit **verträgliches Verkehrsaufkommen** induziert wird. In Anbetracht dessen, dass die Große Straße (B 102) als frequentierte Hauptverkehrsstraße durch Jüterbog fungiert, ist der Anteil der zusätzlichen Kunden durch Rossmann als gering einzustufen.

Der Planstandort befindet sich im lt. EHK der Stadt Jüterbog 2017 ausgewiesenen zVb Altstadt. Der zVb erfüllt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen für ganz Jüterbog.

¹⁹ vgl. auch „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandel“, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017; hilfsweise werden die Ausführungen für den Betriebstyp Drogeriefachmarkt herangezogen.

²⁰ vgl. EHK Jüterbog 2017, S. 76 ff.

Aus **städtebaulicher Sicht** ist der Planstandort als städtebaulich integriert einzustufen, der für große Teil der Kernstadt Jüterbog bzw. nahezu die gesamte Kernstadt auch fußläufige Nahversorgungsfunktion übernimmt.

- Der bestehende Drogeriemarkt übernimmt bereits heute **maßgebliche Grundversorgungsfunktionen** für die in Jüterbog lebende Bevölkerung. Diese Funktion wird durch die Modernisierung des Marktes gestärkt. Ferner wird eine **fußläufige Nahversorgungsfunktion** für die im Nahbereich²¹ bzw. Umfeld lebende Bevölkerung gesichert. Hier wurde in Anbetracht der Siedlungsstrukturen im Standortumfeld bzw. in Jüterbog ein 700 m Radius angesetzt (vgl. Karte 4); hier leben ca. 2.425 Einwohner, was einem Anteil von ca. 20 % der Jüterboger Gesamtbevölkerung entspricht. Da der Planstandort in seiner funktionalen Einbindung in den zentraler Versorgungsbereich Altstadt auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen zu erfüllen hat, die über den Nahbereich hinaus reichen, ist für den Markt eine städtebauliche Atypik anzuerkennen. Der Standort ist an den **ÖPNV** mit einer Bushaltestelle angebunden und somit auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse gut erreichbar.

Für das Vorhaben von Rossmann kann somit von einer **besonderen städtebaulichen Situation** (nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, gesamtstädtische- und Nahversorgungsbedeutung durch Lage im zVb Altstadt, städtebaulich integrierte Lage, ÖPNV-Erreichbarkeit) ausgegangen werden, so dass hinreichende Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung vorliegen und eine **städtebauliche Atypik** für das Vorhaben von Rossmann festzustellen ist.

In der **Zusammenfassung** lässt die beschriebene Lagekonstellation und städtebauliche Einordnung eine Einstufung als verbrauchernahe Versorgungslage zu. Bei dem Planstandort des Rossmann Drogeriemarktes handelt es sich um einen bereits seit Jahren etablierten Standort der Nah- und gesamtstädtischen Versorgung, welcher einen wesentlichen Anbieter im Nahversorgungsgefüge der Stadt Jüterbog darstellt. Zur Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Jüterbog und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt, ist daher eine Modernisierung und die damit einhergehende Erweiterung des Marktes an die gegebenen Marktbedingungen geboten und mit einer **maßvollen Erweiterung um ca. 120 m² VK** auch geplant. Mit dieser Dimensionierung wird sichergestellt, dass auch zukünftig keine wesentlichen überörtlichen, weiträumigen Kaufkraftabzüge bzw. eine Umorientierung von Kunden aus umliegenden Orten erfolgen.

²¹ Nahbereich gem. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017.

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials bildet die Basis für die Umsatzprognose.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung und Zonierung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den modernisierten und erweiterten Rossmann Drogeriemarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine relativ gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung je Zone an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, städtebauliche und naturräumliche Barrieren)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in der Region
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Jüterbog und der Region (u. a. EHK Jüterbog, Trebbin, Jessen/Elster).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den modernisierten und erweiterten Rossmann Drogeriemarkt am Standort Große Straße 64 folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:²²

/// Zone I: Naheinzugsgebiet (Kernstadt Jüterbog)	ca. 9.950 Einwohner
/// Zone II: übriges Jüterboger Stadtgebiet (Ortsteile)	ca. 2.420 Einwohner
/// Einzugsgebiet gesamt:	ca. 12.370 Einwohner

²² Quelle: Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Blockebene mit WiGeoGIS nach Geomarkets (GfK-Daten, Stand: 30.09.2018) sowie Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2018

Durch den Drogeriemarkt wird ein Einzugsgebiet erschlossen, welches sich zunächst auf das Naheinzugsgebiet innerhalb der Stadt Jüterbog erstreckt und der Kernstadt Jüterbog entspricht (**Zone I**). Hier wird die höchste Marktdurchdringung erzielt. Dies ist v. a. auf die sehr gute Erreichbarkeit des Standortes aus der Innenstadt und den umliegenden Wohnbereichen zurückzuführen. Ergänzend zählt auch das übrige Stadtgebiet von Jüterbog bzw. die Ortsteile zum erweiterten Einzugsgebiet (**Zone II**). Hier ist von einer schwächeren aber immer noch starken Marktposition auszugehen, da das Planvorhaben den einzigen Drogeriemarkt im gesamten Stadtgebiet darstellt.

Ein weiteres Ausgreifen des regelmäßigen Einzugsgebietes ist v. a. durch die zunehmende räumliche Entfernung bzw. die Erreichbarkeit des Standortes aufgrund von Entfernungsparametern nicht zu erwarten. Darüber hinaus begrenzt der Wettbewerb in den umliegenden Städten (u. a. Luckenwalde) und Gemeinden mit eigenen Nahversorgungsstrukturen und Lebensmittelmärkten das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes Große Straße in Jüterbog. So verfügt u. a. die Stadt Luckenwalde über einen eigenen leistungsfähigen Drogeriemarkt sowie eine umfangreiche Drogeriewarenabteilung bei Kaufland, welche das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes begrenzen (vgl. Kapitel IV. 2).

Dieses Einzugsgebiet erschließt der Drogeriemarkt bereits heute und wird es auch zukünftig nach der Modernisierung und geringfügigen Erweiterung erschließen.

In geringem Umfang sind auch unregelmäßige Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten, z. B. durch Pendler. Diese Kunden werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als **Streuumsätze i. H. v. ca. 3 % des Umsatzes** berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.035.²³

Bezogen auf die konkreten Vorhaben in Jüterbog, dessen Sortimentsschwerpunkt im Drogeriewarenbereich liegt, beträgt die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

ca. 372 €²⁴.

²³ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²⁴ Nur Drogeriewarenkernsortiment i. e. S.: Drogeriemärkte haben regelmäßig Randsortimentsanteile von 20 – 25 % außerhalb des Drogeriewarenanteils (u. a. Haushaltswaren, Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel).

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das **lokale Kaufkraftniveau**²⁵ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Jüterbog bei 84,0 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Das Kaufkraftpotenzial bezogen auf das Planvorhaben im Drogeriewarenbereich im Einzugsgebiet liegt demnach aktuell bei rd. 3,9 – 4,0 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Drogeriemärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten generiert (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Haushaltswaren). Diese liegen im Fall von Rossmann bei ca. 25 %.

²⁵ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

IV. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Jüterbog bzw. im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

Die Einzelhandelssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Juli 2020 durch eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe untersucht. Als Wettbewerber des erweiterten **Rossmann Drogeriemarktes** wurden alle Geschäfte eingestuft, in denen Drogeriewaren als Kern- oder Randsortimente angeboten werden. Als direkte Wettbewerber sind v. a. solche Anbieter zu klassifizieren, die dem gleichen oder einem ähnlichen Betriebstyp (= Drogeriefachmarkt, -fachgeschäft) angehören. Ergänzend führen auch Lebensmittelmärkte Drogeriewaren als Randsortiment und sind daher als Wettbewerber zu berücksichtigen. Insbesondere SB-Warenhäuser / Große Supermärkte verfügen über umfangreiche Fachabteilungen mit hoher Sortimentstiefe und -breite.

1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes bzw. in Jüterbog

Innerhalb von Jüterbog (Zone I + II) besteht im Drogeriewarenbereich neben dem Bestandsmarkt von Rossmann derzeit kein moderner Drogeriefachmarkt. Das Angebot wird durch das Angebot des bestehenden Rossmann-Marktes sowie ausschnittsweise durch die Randsortimente der bestehenden Lebensmittelmärkte in Grundzügen abgebildet:

- /// **Edeka**, Schloßstraße (NVZ Schloßstraße)
- /// **Rewe**, Große Straße (zVb Altstadt Jüterbog)
- /// **Lidl**, Vorstadt Neumarkt
- /// **Penny**, Herzberger Straße
- /// **Netto**, Zinnaer Vorstadt
- /// **Aldi**, Promenade.

Ein qualitativ und quantitativ umfassendes Angebot i. S. eines Drogeriewarenvollsortimenters ist nur durch den zur Erweiterung geplanten Rossmann Drogeriemarkt gegeben, so dass dieser die eigengemeindliche Versorgung in diesem kurzfristigen Bedarfssegment gewährleistet. Somit kommt dem Planvorhaben eine wesentliche Funktion bei der Gewährleistung der Grund- und Nahversorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Jüterbog zu, so dass dieser Sortimentsbereich für ein Mittelzentrum abgedeckt wird.

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

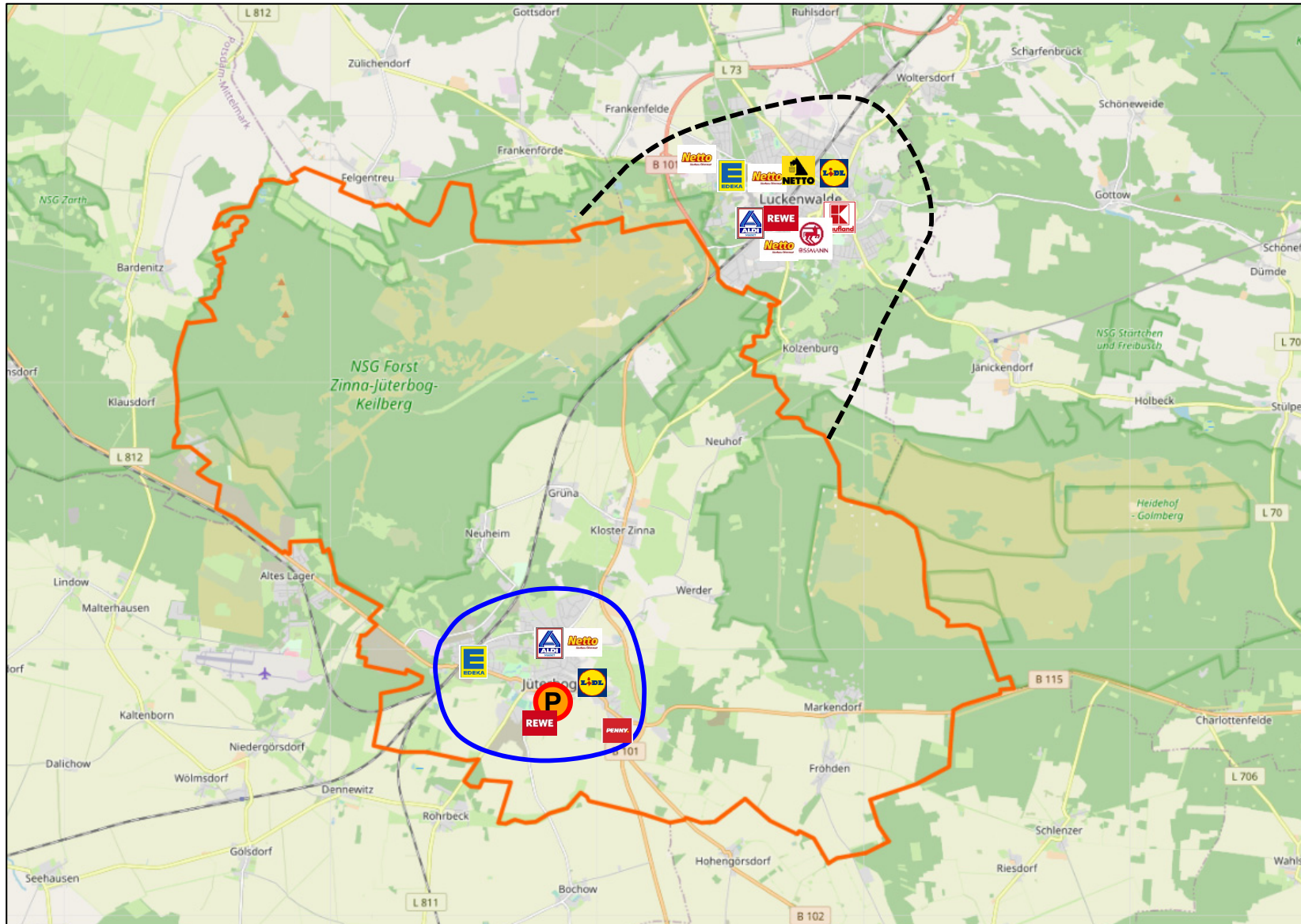
Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen ggf. auch noch wettbewerbliche Wirkungen von den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum aus. Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit Einzelhandelsstandorten in angrenzenden Städten bzw. Gemeinden, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden. In Anbetracht des ländlich geprägten Umlandes und der räumlich nächstgelegenen strukturprägenden Hauptwettbewerber wurde auch der Einzelhandel des Mittelzentrums Luckenwalde betrachtet.

In Karte 5 werden daher neben den Betrieben im Einzugsgebiet auch die strukturprägenden Betriebe des Untersuchungsraums (Luckenwalde) außerhalb des Einzugsgebietes dargestellt, wobei diese rd. 15 – 20 km bzw. 15 – 20 Minuten entfernt gelegen sind. Insgesamt wirken die Standorte in Luckenwalde als begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes in Jüterbog:

- /// **Rossmann**, Burg
- /// **Kaufland**, Burg
- /// **Netto**, Jüterboger Straße
- /// **Rewe Böker**, Am Nuthefließ
- /// **Aldi**, Beelitzer Straße
- /// **Netto**, Beelitzer Straße
- /// **Netto dansk**, Neue Beelitzer Straße
- /// **EDEKA Maltzahn**, Neue Beelitzer Straße
- /// **Lidl**, Schützenstraße
- /// **Netto**, Straße des Friedens.

Aufgrund der Entfernungen sowie der bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Jüterbog und Luckenwalde (jeweils eigener Drogeriemarkt) und der nur geringen geplanten Erweiterung von rd. 120 m² VK ist davon auszugehen, dass keine **wesentlichen Wettbewerbsbeziehungen mit Anbietern bzw. Wettbewerbern in Luckenwalde** auftreten werden. Auch die Einzelhandelsstrukturen in anderen umliegenden Zentralen Orte werden nicht spürbar tangiert.

Karte 5: Einzugsgebiet und projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Legende

P Projektstandort Rossmann
Große Straße

Einzugsgebiet

- Zone I – Naheinzugsgebiet
Kernstadt Jüterbog
- Zone II – weiteres
Stadtgebiet
- - - weiterer
Untersuchungsraum

Die Darstellung der Lebensmittelmärkte außerhalb des Einzugsgebiet dient lediglich dem Überblick und ist unvollständig

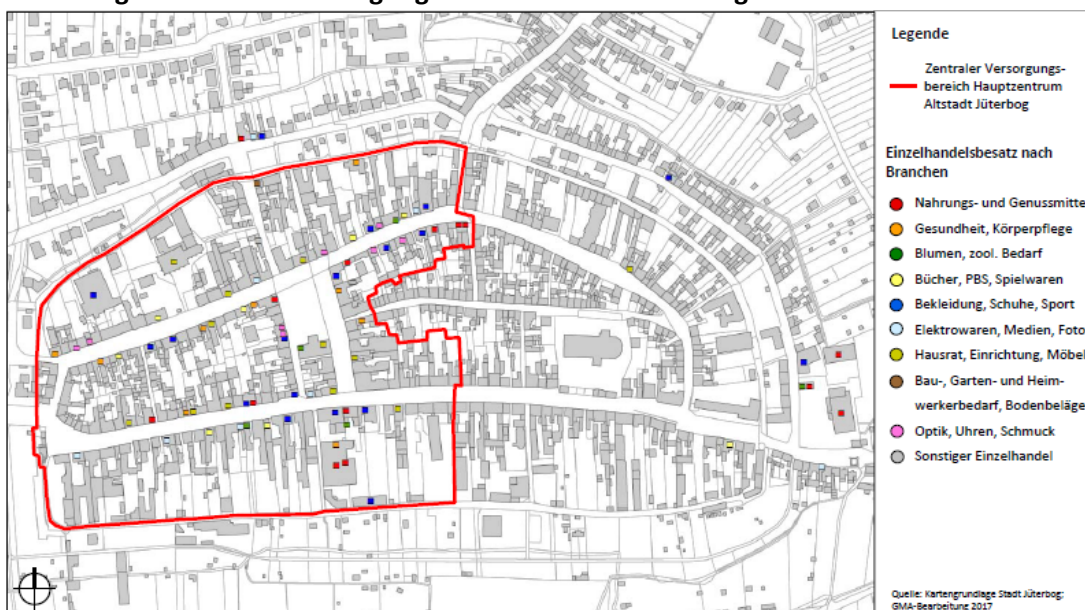
OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
GMA-Bearbeitung 2020

3. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet

Bei der Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ist zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (zVb) in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten. Insofern ist zunächst für Jüterbog zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen. Die Stadt Jüterbog verfügt über ein städtisches **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2017. Dieses definiert neben dem zVb Altstadt auch das NVZ Schloßstraße.

- / Der innerstädtische **Hauptgeschäftsbereich** der Innenstadt Jüterbogs (**zVb Altstadt**) umfasst weite Teile der historischen Altstadt innerhalb der Stadtmauer. Der abgegrenzte Bereich erstreckt sich zwischen der Straße „**Am Frauentor/Am Zinnaer Tor**“ im Norden bis zu „**Hinter der Mauer**“ im Süden. Im Westen bildet die ehemalige **Stadtmauer die Grenze**. Im Osten endet der zentrale Versorgungsbereich an der **Zinnaer Straße auf Höhe des Kreuzungsbereiches Planeberg / Große Kirchstraße**. An der Nikolaikirchstraße begrenzt sich der Bereich bereits hinter den zum Markt exponierten Gebäuden. An der Großen Straße wird der Bereich auf Höhe der HsNr. 76 begrenzt. Das Gebiet umfasst somit den Geschäftsbesatz entlang der Mönchenstraße / Zinnaer Straße sowie Pferdestraße / und zu Teilen an der Großen Straße. Der **Markt** bildet das Zentrum bzw. die Verbindung dieser Achsen. Darüber hinaus wurde gemäß EHK auch der **Planstandort** von Rossmann und Rewe in den zVb Altstadt einbezogen. Im EHK wird auch die Weiterentwicklung des Standortes angesprochen²⁶. Als wesentlichen Magnetbetriebe im Nahversorgungsrelevanten Bereich fungieren die Betriebe Rewe und Rossmann am Planstandort.

Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt Jüterbog



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Jüterbog 2017, S. 63

²⁶ vgl. EHK Jüterbog 2017.

- /// Der **zVb Altstadt** von Jüterbog stellt mit insgesamt 74 Einzelhandelsbetrieben und rd. 9.360 m² Verkaufsfläche die dominierende Einkaufslage im Stadtgebiet dar (Stand 2017)²⁷. Der Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb des zVb liegt u. a. im Nahrungs- und Genussmittel.
- /// **Insgesamt** ist für den **zVb Altstadt** in Jüterbog eine wirtschaftlich nachhaltige Situation festzuhalten. Trotz einzelner Leerstände in der Innenstadt, insb. in den Randbereichen des zVb, die vermehrt auf Nachfolgeprobleme und teilweise zu kleine Verkaufsflächengrößen zurückzuführen sind, ist insgesamt eine weitestgehend städtebaulich attraktive und stabile Innenstadt zu bescheinigen.
- /// Der zVb „**Nahversorgungszentrum Schloßstraße**“ (NVZ) ist im westlichen Kernstadtgebiet von Jüterbog, östlich des Kreuzungsbereiches Schloßstraße / Fuchsberge gelegen. Bei dem NVZ handelt es sich im Wesentlichen um ein Fachmarktzentrum, dessen Areal sich dabei auf die nördlich liegende Gewerbeimmobilie mit den ansässigen Geschäften, den südwestlich vorgelagerten Gebäuderiegel sowie das zugehörige Parkplatzareal erstreckt. Das NVZ Schloßstraße umfasst vier Einzelhandelsbetriebe, einen größeren Leerstand (ehem. Netto) und ergänzende Dienstleistungsbetriebe. Als Ankermieter fungiert ein großflächiger EDEKA Supermarkt. Der überwiegende Teil der vorhandenen Verkaufsfläche des NVZ liegt im kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Bereich.
- /// **Insgesamt** ist für das **NVZ Schloßstraße**, trotz des Leerstandes des ehem. Netto-Marktes, eine weitestgehend wirtschaftlich nachhaltige Situation festzuhalten. Das NVZ kann auch zukünftig wesentliche Nahversorgungsfunktionen, v. a. für die im östlichen Umfeld vorhandenen Wohngebiete erfüllen.

Foto 7: NVZ Schloßstraße, EDEKA**Foto 8: NVZ Schloßstraße, westlicher Bereich und Parkplatzareal**

GMA-Aufnahmen 2020

²⁷ Vgl. EHK Jüterbog, Seite 62.

4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung ist die **Wettbewerbsintensität** für den zu erweiternden Drogeriemarkt in Jüterbog **zunächst als gering** einzustufen. So ist neben dem Planobjekt von Rossmann derzeit kein weiterer Drogeriemarkt bzw. direkter Wettbewerber vorhanden. Lediglich die ansässigen Lebensmittelmärkte bieten Ausschnittsweise Drogeriewaren als Randsortimente an.

Zunächst ist festzuhalten, dass der **zVb Altstadt** der Stadt Jüterbog Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet übernimmt. Mit der **Modernisierung und Verkaufsflächenvergrößerung** des Rossmann-Marktes, der auch im zVb Altstadt positioniert ist, wird der zVb Altstadt weiter gestärkt und die Nahversorgung in Jüterbog zukunftsfähig aufgestellt. Somit wird sichergestellt, dass auch zukünftig ein Drogeriemarkt für die Jüterboger Bevölkerung für eine adäquate Nahversorgung zur Verfügung steht.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind im **Untersuchungsraum** bzw. in Luckenwalde ausdifferenzierte Angebotsstrukturen vorhanden, die das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens von Rossmann begrenzen. So verfügt die Stadt über einem eigenen Drogeriemarkt sowie Kaufland mit einer großen Drogeriewarenabteilung und mehrere Lebensmittelmärkte, die Drogeriewaren als Randsortimente führen. Aufgrund der gegebenen Angebotsstrukturen in Jüterbog und Luckenwalde bestehen keine wesentlichen Wettbewerbsbeziehungen im Drogeriewarenbereich zwischen Jüterbog und Luckenwalde.

Die nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet dar. Das Planobjekt Rossmann ausgeklammert, sind hier in Jüterbog ausschließlich Lebensmittelmärkte anzuführen.

Tabelle 2: Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet

Standortlage	Verkaufsfläche**		Umsatz (brutto)**	
	in m ²	in %	In Mio. €	in %
Einzugsgebiet insg. (Jüterbog) (Zone I und II)*	5.680	100	24,3	100
<i>davon Anbieter im zVb Altstadt</i>	<i>1.000</i>	<i>18</i>	<i>3,8</i>	<i>16</i>
<i>davon Anbieter im NVZ Schloßstraße</i>	<i>1.500</i>	<i>26</i>	<i>5,4</i>	<i>22</i>
<i>davon Anbieter in sonstigen Lagen</i>	<i>3.180</i>	<i>56</i>	<i>15,1</i>	<i>62</i>
projektrelevante Anbieter insgesamt	5.680	100	24,3	100

* alle Lebensmittelmärkte bzw. Hauptwettbewerber, ohne Rossmann-Bestandsmarkt in der Großen Straße

** Gesamtverkaufsfläche und -umsatz der Wettbewerber

ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Erhebung und Berechnung 2020

V. Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzprognose für den erweiterten Rossmann Drogeriemarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²⁸ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische **Umsatzherkunft des Vorhabens** ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2. ausführlich behandelt.

Die für das Vorhaben in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets erzielbaren Marktanteile hängen neben den **Standortrahmenbedingungen auch von betreiber- und betriebstypenspezifischen Besonderheiten** ab. So ist grundsätzlich davon auszugehen, dass im näheren Umfeld bzw. in Zone I des Einzugsgebietes höhere Abschöpfungsquoten erreichbar sind, die mit zunehmender Distanz bzw. steigendem Entfernungswiderstand und der Überlagerung durch die Einzugsgebiete benachbarter Einzelhandelsstandorte sinken.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten Rossmann Drogeriemarkt mit ca. 660 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²⁹

²⁸ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Synergieeffekte. Grundsätzlich wird dabei ein realitätsnahes worst-case Szenario angesetzt, das eine unter den gegebenen Rahmenbedingungen maximal erzielbare Umsatzprognose wiedergibt.

²⁹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 3: Umsatzprognose für den erweiterten Drogeriemarkt (ca. 660 m² VK)

Umsatzerk- kunft	Kaufkraft Drogerie- marktkern- sortiment in Mio. €	Marktanteil Drogerie- marktkern- sortiment in %	Umsatz Drogerie- marktkern- sortiment in Mio. €	Umsatz Randsorti- mente in Mio. €* in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	3,2	60 – 65	2,0	0,7	2,7	82
Zone II	0,7 – 0,8	50 – 55	0,4	0,1	0,5	15
Einzugsgebiet	3,9 – 4,0	60 – 62	2,4	0,8	3,2	97
Streuumsätze			0,1	<< 0,1	0,1	3
Insgesamt			2,5	0,8	3,3	100

* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt bei Rossmann Drogeriemärkten in der geplanten Größe durchschnittlich rd. 25 %.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Rossmann Drogeriefachmarkt mit ca. 660 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 3,3 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 2,5 Mio. € auf den Drogeriewarenkernbereich und ca. 0,8 Mio. € auf Randsortimente (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Haushaltwaren). **Innerhalb von Jüterbog bzw. im Einzugsgebiet ist derzeit kein weiterer gleichgerichteter Wettbewerber** bzw. Drogeriemarkt vorhanden, wenngleich die ansässigen Lebensmittelmärkte auch Drogeriewaren anbieten, so dass eine hohe Marktdurchdringung erzielt wird.

Es wird deutlich, dass rd. 97 % des Umsatzes aus dem betrieblichen Einzugsgebiet bzw. der Stadt Jüterbog stammen. Ein Umsatzanteil von ca. 3 % wird darüber hinaus durch Streuumsätze erwirtschaftet, was u. a. auf die Funktion Jüterbogs als Mittelzentrum zurückzuführen ist.

Zur Bewertung der **wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des erweiterten Rossmann Drogeriemarktes lassen sich Filialleistungen heranziehen. Diese variieren je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften stark und spiegeln die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß aktuellem Hahn Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 erreicht Rossmann eine durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität von rd. 5.274 € je m² VK. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt hier bei etwa 590 m²³⁰.

In Bezug auf den zur Erweiterung geplanten Drogeriemarkt in Jüterbog ist das begrenzte Einzugsgebiet (Stadtgebiet Jüterbog), das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau und die Größenordnung der geplanten Verkaufsfläche von rd. 660 m² zu beachten. In Anbetracht dieser Aspekte kann der Drogeriemarkt eine maximale Flächenproduktivität von rd. 5.000 €/m² erreichen. Demnach bewegt sich der prognostizierte Umsatz des Erweiterungsvorhabens in Jüterbog mit einem Umsatz von ca. 3,3 Mio. € auf einem etwa durchschnittlichen Niveau für Rossmann Drogeriefachmärkte³¹, was in Anbetracht der dargestellten Rahmenbedingungen dem **Worst Case-Ansatz der Untersuchung** entspricht.

³⁰ vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2019/2020, eigene Berechnungen.

³¹ vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2019/2020, Seite 36, eigene Berechnungen. Demnach lag der durchschnittliche Filialumsatz von Rossmann 2018 bei rd. 3,1 Mio. €.

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem **Prinzip des Gravitationsmodells** basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Darüber hinaus sind auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- /// die **aktuelle Einzelhandelsausstattung** im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum und den zentralen Versorgungsbereichen und die Sortimentsüberschneidungen mit den Planvorhaben
- /// die **Wettbewerbssituation im Umland** inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Umland bzw. **Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse**.

Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel. Weitere Anhaltspunkte können grundsätzlich auch die Distanz zu betroffenen Standortlagen und ein Verkaufsflächenvergleich liefern.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die **Bewertung des erweiterten Rossmann Drogeriemarktes** am Standort Große Straße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der erweiterte Rossmann Drogeriemarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 660m² eine **Umsatzleistung von ca. 3,3 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 2,5 Mio. € auf das Drogeriewarensortiment und ca. 0,8 Mio. € auf Randsortimente.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass Rossmann **bereits seit Jahren am Standort Große Straße auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 540 m² ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 2,7 Mio. €. Davon

entfallen rd. 2,0 Mio. € auf den Drogeriewarenbereich und rd. 0,7 Mio. € auf Randsortimente. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Große Straße in Jüterbog generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

- / Für den **erweiterten Rossmann Drogeriemarkt** ergibt sich demnach ein **Zusatzumsatz** i. v. insgesamt rd. 0,6 Mio. € (Drogeriewaren und Randsortimente). Dieser Umsatz wird vollständig gegenüber dem Gesamtumsatz der Wettbewerber des Rossmann Marktes in Jüterbog (i. W. Lebensmittelmärkte) umverteilt (worst-case-Ansatz).
- / Als **wesentliche Wettbewerber für den erweiterten Drogeriemarkt** sind im Einzugsgebiet lediglich die ansässigen Lebensmittelmärkte in Jüterbog zu nennen, die Drogeriewaren als Randsortiment sowie auch einige Randsortimente des Drogeriemarktes anbieten (u. a. Lebensmittel) und somit von Umsatzumverteilungen betroffen sind. Es ist zu berücksichtigen, dass die ansässigen Lebensmittelmärkte ihren Umsatz nur teilweise mit Drogeriewaren sowie weiteren Randsortimenten generieren, so dass der umzuverteilende Umsatz de facto gegenüber dem Gesamtumsatz der Lebensmittelmärkte gerechnet werden muss. Somit erfolgt eine kumulative Umsatzumverteilung des gesamten Zusatzumsatzes von Rossmann gegenüber den Jüterboger Lebensmittelmärkten (worst-case-Ansatz).

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Drogeriewaren und Randsortimente	▪ Umsatzleistung des bestehenden Rossmann-Marktes inkl. Streuumsätze	-	2,7	--
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet bzw. Jüterbog (Zone I und II)*	24,3	0,6	2 – 3
	▪ davon ggü. Anbietern im zVb Altstadt	3,8	0,2	5
	▪ davon ggü. Anbietern im NVZ Schloßstraße	5,4	0,1	2
	▪ davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	15,1	0,3	2
Umsatz erweiterter Rossmann Markt insgesamt		-	3,3	-

*ohne Rossmann-Bestandsmarkt, Große Straße

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

2.3 Bewertung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind nachfolgende **versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben** von Rossmann zu erwarten:

Gegenüber den Wettbewerbsbetrieben im **Einzugsgebiet bzw. in Jüterbog** werden bei den Bestandsbetrieben bei einem derzeitigen Bestandsumsatz i. H. v. rd. 24,3 Mio. € etwa 0,6 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 2 – 3 %) umverteilt. Aus dem Erweiterungsvorhaben von Rossmann, Große Straße in Jüterbog resultieren demnach nur geringe wettbewerbliche Effekte.

Lagespezifisch sind folgende Auswirkungen durch die Erweiterung Rossmann zu erwarten:

- Im **zVb Altstadt Jüterbog** werden gegenüber den dort ansässigen Anbietern rd. 0,2 Mio. € umsatzumverteilungsrelevant. Aufgrund der Sortimentsüberschneidungen und der Nahlage zum Planstandort wird als wesentlicher Wettbewerber der ebenfalls am Standort ansässige Rewe-Markt von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Die Umsatzumverteilungsquote liegt rechnerisch bei rd. 5 %. Somit treten zwar geringe wettbewerbliche Auswirkungen auf, allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass Rossmann und Rewe gegenseitig Kopplungswirkungen bzw. Synergieeffekte erzeugen und somit Kundenfrequenz für beide Märkte generieren. Darüber hinaus ist der Planstandort ebenfalls im zVb Altstadt gelegen. Mit der Modernisierung und Verkaufsflächenvergrößerung des Rossmann-Marktes wird der zVb Altstadt weiter gestärkt und die Nahversorgung in Jüterbog zukunftsfähig aufgestellt. Somit wird sichergestellt, dass auch zukünftig ein Drogeriemarkt für die Jüterboger Bevölkerung für eine adäquate Nahversorgung zur Verfügung steht. Schädliche städtebauliche Effekte sind auszuschließen.
- Im „**NVZ Schloßstraße**“ ist derzeit ein EDEKA Supermarkt ansässig, der Drogeriewaren als Randsortiment führt. Die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber diesem Markt liegen mit rd. 0,1 Mio. € bei max. 2 %. Somit sind geringe wettbewerbliche Auswirkungen möglich, allerdings sind städtebauliche Auswirkungen und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen auszuschließen. Das NVZ Schloßstraße bzw. der EDEKA-Markt werden auch weiterhin die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete gewährleisten können.
- Die weiteren im Einzugsgebiet bzw. in Jüterbog betroffenen Hauptwettbewerber liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Insgesamt sind hier vier weitestgehend leistungsfähige Lebensmittelmärkte der Betreiber Lidl, Penny, Netto und Aldi vorhanden. Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber diesen Märkten liegen bei

insgesamt max. 0,3 Mio. € bzw. geringen 2 %. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungswirkungen sind zwar geringe wettbewerbliche Auswirkungen möglich, allerdings sind Betriebsschließungen eines dieser Anbieter als Folge der Rossmann-Erweiterung auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung ist somit nicht gegeben.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben von Rossmann ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Einzugsgebiet sowie im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Rossmann-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

3. Überprüfung der Regelvermutung – Prüfung möglicher Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO ist zu vermerken, dass diese für das geplante Vorhaben von Rossmann, Große Straße wiederlegt werden kann. Die Art der in § 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 2 genannten Auswirkungen sind aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht durch das Vorhaben auszuschließen (vgl. Kapitel V. 2.). So werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Vielmehr wird die Innenstadt bzw. der zVb Altstadt gestärkt und die wohnortnahe Versorgung in Jüterbog aufgewertet, da der Markt im Rahmen der Erweiterung als moderne und zukunftsfähige Filiale aufgestellt und im Bestand am Standort gesichert wird.

Der Rossmann-Markt ist aus allen Teilen der Kernstadt von Jüterbog gut erreichbar und fungiert ferner z. T. als fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit für die Bewohner der Innenstadt. So leben ca. 2.425 Personen im Nahbereich, der aufgrund der Siedlungsstruktur in Jüterbog in etwa einem 700 m Radius entspricht. Der zVb Altstadt als auch der Planstandort übernehmen allerdings v. a. auch Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt Jüterbog. Diesem Aspekt wird auch der modernisierte Rossmann-Markt gerecht. Nahezu der gesamte Umsatz des erweiterten Marktes stammt aus Jüterbog (vgl. Kapitel V.1).

Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO können in der Gesamtbetrachtung ausgeschlossen werden.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung der Verkaufsfläche des Rossmann-Drogeriemarktes in Jüterbog, Große Straße, von ca. 540 m² VK auf ca. 660 m² VK ▪ städtebaulich integrierte Lage, Lage im zVb Altstadt von Jüterbog, Wohngebiete im direkten und weiteren Standortumfeld, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für Teile des Stadtgebietes von Jüterbog (Anschluss an das Gehwegnetz und an den ÖPNV vorhanden)
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO ▪ Nachweis der Atypik gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (Widerlegung der Regelvermutung)
Standortrahmenbedingungen Jüterbog	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Stadt Jüterbog mit rd. 12.370 Einwohnern ▪ Einzelhandelsstrukturen: ein Drogeriemarkt (Planstandort) und ein Rewe-Markt im zVb Altstadt ansässig, EDEKA im NVZ Schloßstraße, vier weitere Lebensmitteldiscounter im weiteren Stadtgebiet vorhanden
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet: Zone I – Kernstadt Jüterbog; Zone II – übriges Stadtgebiet Jüterbog (OT) ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 12.370 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial für Drogeriewarenkernsortiment im Einzugsgebiet: ca. 3,9 – 4,0 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 660 m² VK: ca. 3,3 Mio. €, davon ca. 2,5 Mio. € Drogeriewaren und ca. 0,8 Mio. € Randsortimente
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ innerhalb des Einzugsgebietes insgesamt: 2 – 3 % <ul style="list-style-type: none"> ▪ im zVb Altstadt: max. 5 % ▪ im NVZ Schloßstraße: ca. 2 % ▪ in sonstigen Lagen: ca. 2 %
Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Planvorhaben führt zu einer Stärkung des zVb Altstadt sowie zu einer Verbesserung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Jüterbog. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung in Jüterbog sind auszuschließen. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben in Jüterbog und in zentralen Lagen im Einzugsgebiet und Untersuchungsraum führen nur zu geringen wettbewerblichen Effekten. Der Orientierungswert von 10 % Umsatzumverteilung wird bei weitem nicht erreicht. ▪ Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe- reiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sowohl im Untersuchungsraum als auch darüber hinaus sind nicht zu erwarten. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowohl im Einzugsgebiet als auch in anderen Gemeinden nicht beeinträchtigt. Durch das Erweiterungsvorhaben wird vielmehr der Rossmann Drogeriemarkt in seinem Bestand gesichert und die Nah- und Grundversorgung in Jüterbog qualitativ ausgebaut.

Bewertung des Tatbestandes der Regelvermutung

gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (= atypische Fallgestaltung)

städtebauliche Anhaltspunkte	<p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Planvorhaben bei einer einzelbetrieblichen Betrachtung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen (VK < 800 m²) und im zVb Altstadt von Jüterbog gelegen ist.</p> <p>Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (= siedlungsstrukturell und städtebaulich integriert, Wohngebiete direkt anschließend sowie auch fußläufige Versorgungsfunktion für weite Teile der Kernstadt Jüterbog), aber auch aufgrund von Nahversorgungsaspekten liegen Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung vor. Mit der bedarfsangepassten Erweiterung auf ca. 660 m² VK i. S. eines zeitgemäßen Drogeriemarktes für die kommunale Eigenversorgung wird sichergestellt, dass keine wesentlichen überörtlichen weiträumigen Kaufkraftabzüge bzw. eine Umorientierung von Kunden aus umliegenden zentralen Orten zu erwarten ist. Das Vorhaben dient der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt und einer Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Jüterbogs.</p>
Prüfung möglicher Auswirkungen	<p>Die Art der in § 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 2 genannten Auswirkungen sind aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht durch das Vorhaben auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.</p>
Widerlegung der Regelvermutung	<p>Aus städtebaulicher Sicht liegen hinreichende Anhaltspunkte vor, die das Vorhaben nicht als großflächigen Einzelhandelbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erscheinen lassen. Darüber hinaus wurde für den konkreten Einzelfall von Rossmann in Jüterbog widerlegt, dass die vermuteten Auswirkungen § 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 2 eintreten werden. Damit ist das Vorhaben nicht als großflächiger Einzelhandelbetrieb einzustufen. Das Vorhaben ist im Rahmen des bestehenden Mischgebietes grundsätzlich zulässig. Eine SO-Ausweisung ist nach gutachterlicher Einschätzung für das mit ca. 660 m² VK nicht großflächige Vorhaben nicht erforderlich (vgl. Kapitel I.1).</p> <p>Auch in kumulativer Betrachtung mit dem schon heute großflächigen Rewe-Markt, der im Bebauungsplangebiet als atypisch einzustufen ist, kann nicht von einem „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO gesprochen werden. So ist durch die besondere städtebauliche Situation (u. a. Lage im zVb Altstadt, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion) und den erbrachten Verträglichkeitsnachweis gewährleistet, dass das Erweiterungsvorhaben von Rossmann konform zum Bebauungsplan ist.</p> <p>Die Belange der Landes- und Regionalplanung werden demnach nicht berührt.</p>

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Entwurfsplanung Rossmann, Große Straße in Jüterbog	6
Karte 2: Lage von Jüterbog und zentralörtliche Struktur der Region	18
Karte 3: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen	20
Karte 4: Fußläufiger Einzugsbereich des Rossmann-Marktes in Jüterbog, Große Straße	22
Karte 5: Einzugsgebiet und projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	31
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	15
Tabelle 2: Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet	34
Tabelle 3: Umsatzprognose für den erweiterten Drogeriemarkt (ca. 660 m ² VK)	36
Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	38
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung	10
Abbildung 2: Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland im Jahr 2017	12
Abbildung 3: Abwärtsspirale der Standortattraktivität	13
Abbildung 4: Prüfschema zum Vorliegen einer Atypik bei Nahversorgern	24
Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt Jüterbog	32
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Planstandort, Große Straße	21
Foto 2: östlich vorgelagerter Parkplatz	21
Foto 3: Zufahrt von der Großen Straße und östlich angrenzende Nutzungen	21
Foto 4: Bushaltestelle an der Großen Straße	21
Foto 5: Blick in die Große Straße Richtung Westen	21
Foto 6: Große Straße, Zufahrt zum Planareal	21
Foto 7: NVZ Schloßstraße, EDEKA	33
Foto 8: NVZ Schloßstraße, westlicher Bereich und Parkplatzareal	33