



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Die Gemeinde Groß Kreutz als Standort für ein Nahversorgungszentrum**

Verträglichkeitsgutachten zu den  
Auswirkungen eines  
Einzelhandelsvorhabens



## **Endbericht**

Im Auftrag der VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH  
Hamburg, 20.11.2023



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Gemeinde Groß Kreutz als Standort für ein Nahversorgungszentrum**

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

Projektnummer: 23DLP3397

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Jonas Hopfmann

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Aaron Albertsen

Im Auftrag der

**VLP von Lehmden Projektmanagement GmbH**

**Industriering 10a**

**49393 Lohne**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	6
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>12</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	12
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	15
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>17</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	17
4.2	Wettbewerb im Raum	18
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	20
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	22
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>24</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	24
5.2	Exkurs: Potenzielles Nahversorgungszentrum in Kloster Lehnin-Damsdorf	31
5.3	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets	33
5.4	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	36
5.4.1	Prägende Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets	37
5.4.2	Prägende Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets	38

<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>42</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	42
6.1.1	Szenario 1	42
6.1.2	Szenario 2	46
6.2	Wirkungsprognose	49
6.2.1	Vorbemerkungen	49
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Szenario 1	51
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Szenario 2	56
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>59</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	59
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	61
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	67
7.3.1	Nahrungs- und Genussmittel	68
7.3.2	Gesundheits- und Pflegeartikel	74
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	79
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>81</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Die Bundesstraße 1 im Bereich des Vorhabenstandorts (Blick in Richtung Westen)	5
Abbildung 3: Kleinteilige Wohnbebauung beiderseits der Potsdamer Landstraße	6
Abbildung 4: Lageplan zur Grundstücksbebauung	8
Abbildung 5: Lage im Raum	12
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	19
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	21
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im prospektiven Einzugsgebiet	27
Abbildung 9: Der kleine Edeka-Verbrauchermarkt an der Potsdamer Straße 79	28
Abbildung 10: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Potsdamer Straße 60a	29
Abbildung 11: Norma-Lebensmitteldiscounter an der Potsdamer Straße 46b	29
Abbildung 12: Lage des Projektstandorts im Siedlungsgebiet von Damsdorf	31
Abbildung 13: Fehlender Nutzungsbesatz im mittleren Teil des Ortskerns von Groß Kreuz	37
Abbildung 14: Sankt-Annen-Galerie und Rossmann-Drogeriemarkt in der Brandenburger Innenstadt	38
Abbildung 15: Das EKZ Werderpark (links) sowie der direkt an der B 1 gelegene dm-Drogeriemarkt	39
Abbildung 16: Fachmarktzentrum „Havelauen“ im nördlichen Kernstadtgebiet von Werder (Havel)	40
Abbildung 17: Brandenburger EKZ Wust (links) und Edeka-Markt in Kloster Lehnin (rechts)	41

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächen-/Sortimentsstruktur des Vorhabens – Szenario 1	10
Tabelle 2: Verkaufsflächen-/Sortimentsstruktur des Vorhabens – Szenario 2	11
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	15
Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	21
Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	22
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	25
Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	25
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel)	33
Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)	35
Tabelle 10: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets – Szenario 1	43
Tabelle 11: Umsatzstruktur des Vorhabens – Szenario 1	44
Tabelle 12: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets – Szenario 2	46
Tabelle 13: Umsatzstruktur des Vorhabens – Szenario 2	47
Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (Szenario 1) im Segment Nahrungs- und Genussmittel	52
Tabelle 15: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorten (Segment Nahrungs- und Genussmittel) – Szenario 1	53
Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (Szenario 1) im Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren	54
Tabelle 17: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorten (Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) – Szenario 1	55
Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (Szenario 2) im Segment Nahrungs- und Genussmittel	57
Tabelle 19: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorten (Segment Nahrungs- und Genussmittel) – Szenario 2	58

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Auf einem derzeit noch unbebauten, direkt an der Bundesstraße 1 gelegenen Areal im Ortsteil Jeserig der brandenburgischen Gemeinde Groß Kreutz (Havel) (LK Potsdam-Mittelmark) besteht die Planung zur **Neuentwicklung eines nahversorgungsorientierten Einkaufszentrums**. Als zentraler Bestandteil des Nahversorgungszentrums soll ein **Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm** fungieren. Ergänzend ist die Ansiedlung eines Fachmarkts mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (< 800 qm VKF) sowie kleinerer Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment vorgesehen.

Hinsichtlich der Belegung der zusätzlich zum Edeka-Markt geplanten Ladenflächen stehen derzeit noch keine konkreten Anbieter fest. Für den zusätzlich geplanten Fachmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment kommen aus der Marktperspektive allerdings nur ein Drogeriefachmarkt oder ein größerer Getränkemarkt in Frage. Die vorliegende Untersuchung umfasst deshalb die beiden folgenden Szenarien:

- **Szenario 1:** Neben dem Edeka-Verbrauchermarkt wird am Standort zusätzlich ein **Drogeriefachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von 750 qm angesiedelt. Die noch verfügbaren 440 qm Verkaufsfläche entfallen vollständig auf kleinere Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente. Im Rahmen dieses Szenarios sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren separat abzu prüfen.
- **Szenario 2:** Neben dem Edeka-Verbrauchermarkt wird am Standort zusätzlich ein **Getränkemarkt** mit einer Verkaufsfläche von 750 qm angesiedelt. Die noch verfügbaren 440 qm Verkaufsfläche entfallen vollständig auf kleinere Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente. Im Rahmen dieses Szenarios beschränkt sich das Prüferfordernis auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel, da dieses sowohl das Kernsortiment des Edeka-Markts als auch das Kernsortiment des Getränkemarkts darstellt.

Das Vorhaben soll über die **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** umgesetzt werden, welcher als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzen wird. In diesem Zuge ist im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen, ob das Vorhaben zu negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen führen könnte. Zudem war zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Groß Kreutz gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 zwar über keine zentralörtliche Funktion verfügt, die Funktionen der Grundversorgung aber gleichwohl in allen Gemeinden abgesichert werden sollen.



Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbraucher-nahen Versorgung. Zudem ist das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung in Brandenburg zu prüfen. Prüfungsmaßstab waren damit § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Eine gesonderte Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der zentralen Zielstellungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts halten Dr. Lademann & Partner nicht für notwendig, da mit der Vorhabenrealisierung eines der zentralen Entwicklungsziele dieses Konzepts verfolgt wird.

## 1.2 Vorgehensweise

Um die Aufgabenstellung progressiv bearbeiten zu können, wurde folgendes **Untersuchungs- und Analysekonzept** angewandt:

- Kurzbewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort Groß Kreutz (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens (in zwei Szenarien) im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des **Mikrostandorts** und des Standortumfelds und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Abgrenzung des **Untersuchungsraums** und Bewertung der vorhabenspezifischen **Wettbewerbssituation** im Raum;
- Analyse und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie quantitative (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität) und qualitative (Betriebstypenstruktur, räumliche Verteilung des Angebots) Bewertung der Versorgungssituation in Groß Kreutz (Havel);
- städtebauliche und versorgungstrukturelle Analyse **der Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen** zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren; hierbei waren auch ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Vorhabeneinzugsgebiets zu identifizieren und zu analysieren;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets und dessen Zonierung, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), der Marktanteile des Vorhabens (Kaufkraftabschöpfung) sowie des zu erwartenden Vorhabenumsatzes in zwei Szenarien;
- **absatzwirtschaftliche, sortimentsspezifische Wirkungsprognose** (in zwei Szenarien) bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das



Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Raum; Wirkungsprognosen waren dabei für die folgenden Sortimenten durchzuführen:

- Nahrungs- und Genussmittel<sup>1</sup> als Kernsortiment des geplanten Edeka-Markts sowie eines potenziellen Getränkemarkts (Szenario 1) sowie
- Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel<sup>2</sup> als Kernsortiment eines potenziellen Drogeriemarkts (Szenario 2).
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Brandenburg. Hierbei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten Wirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann; darüber hinaus wurde das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019<sup>3</sup> und dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havel-land-Fläming 3.0 (Entwurf aus dem Oktober 2021) bzw. insbesondere dem zugehörigen Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ bewertet.

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

- **Sekundäranalyse** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung**<sup>4</sup> der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;
- **intensive Begehungen** des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

---

<sup>1</sup> Inkl. Getränke und Tabakwaren sowie Zeitungen/Zeitschriften.

<sup>2</sup> Inkl. Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und pharmazeutischer Bedarf

<sup>3</sup> Im Fokus stehen hier das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot.

<sup>4</sup> Die Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen der Einzelhandelslokale und einer hierfür programmierten Smartphone-App durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen werden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Das **Vorhabenareal** befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreuz (Havel) und ist administrativ dem dortigen Ortsteil Jeserig zuzuordnen. Gegenwärtig ist das mehrere Flurstücke und eine Fläche von 1-1,5 Hektar umfassende Grundstück vollständig unbebaut. In seiner räumlichen Ausdehnung wird es im Süden von der Bundesstraße 1 bzw. der Potsdamer Landstraße, im Norden von der dort verlaufenden Bahntrasse und im Westen und Osten von kleinteiliger Bestandsbebauung begrenzt.

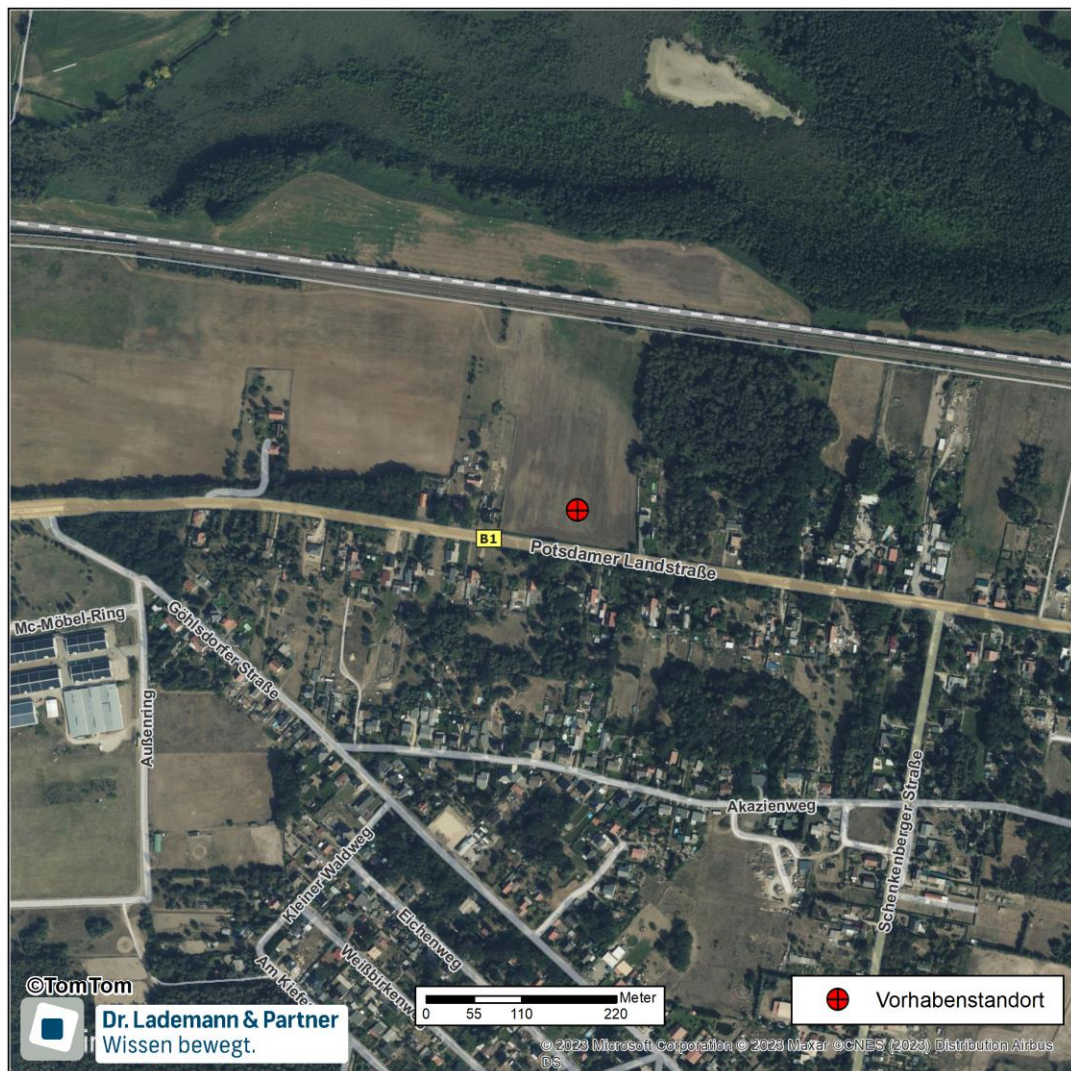


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die örtliche sowie überörtliche **verkehrliche Anbindung** des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums wird über die unmittelbar südlich am Vorhabenareal vorbeiführende Bundesstraße 1 bzw. Potsdamer Landstraße erfolgen, wobei eine Erschließung der künftigen Stellplatzanlage aus beiden Fahrrichtungen möglich sein wird. Die Bundesstraße 1 fungiert als wichtigste Verkehrsachse innerhalb des Gemeindegebiets von Groß Kreutz (Havel) und durchquert dieses in Ost-West-Richtung. Sie verbindet dabei nicht nur die beiden einwohnerstärksten Ortsteile Jeserig und Groß Kreutz unmittelbar miteinander, sondern nimmt zusätzlich auch den Verkehr aus den weiteren, dünner besiedelten Ortsteilen von Groß Kreutz (Havel) auf. Unweit des Vorhabenstandorts mündet z.B. die Schenkenberger Straße in die B 1 und bindet somit den OT Schenkenberg an diese Verkehrsachse an. **Somit ist der Vorhabenstandort mit dem Pkw aus dem gesamten Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) sehr gut zu erreichen.**



**Abbildung 2: Die Bundesstraße 1 im Bereich des Vorhabenstandorts (Blick in Richtung Westen)**

Der nächstgelegene Anschluss an den ortsüblichen **ÖPNV** besteht an einer rd. 400 Meter östlich des Vorhabenareals gelegenen Bushaltestelle („Jeserig (bei Götz), Abzweig Schenkenberg“). Hier verkehrt v.a. die überörtlich bedeutsame Buslinie 554 in stündlicher Taktung, wobei der Fahrplankontakt an Schultagen verdichtet wird. An Schultagen und während der Ferien wird der Bushaltestepunkt zudem von der Buslinie 556 bedient, welche allerdings v.a. dem Schülertransfer dient, deshalb nur zu bestimmten Zeiten (in den Morgenstunden und während der Mittagszeit) verkehrt und ausschließlich Haltestellen innerhalb von Groß Kreutz (Havel) anfährt. Wenngleich der Vorhabenstandort über keine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV verfügt, **befindet sich eine Bushaltestelle doch in fußläufiger Entfernung.** Es muss jedoch darauf verwiesen werden, dass der ÖPNV als Zubringer zu Grundversorgungsstandorten v.a. im ländlicher geprägten Raum eine deutlich untergeordnete Rolle spielt.



Das **Standortumfeld** kennzeichnet sich durch eine weitgehend dörflich geprägte Bebauungsstruktur, wobei kleinteilige Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern dominiert. Zudem sind Grün- und Freiflächen im Standortumfeld sehr präsent. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass von der nördlich des Planstandorts verlaufenden Bahntrasse erhöhte Schallemissionen ausgehen. Aus diesem Grund ist im Nahumfeld des Vorhabenstandorts auch keine weitere Wohnbebauung möglich.



Abbildung 3: Kleinteilige Wohnbebauung beiderseits der Potsdamer Landstraße

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Groß Kreuz (Havel) sieht für den Vorhabenstandort die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vor. Hiermit soll die verbrauchernahe Versorgung im Ortsteil Jeserig bzw. im derzeit unterversorgten westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreuz (Havel) nachhaltig gestärkt werden. **Das Planvorhaben geht entsprechend mit der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs einher und steht vollständig im Einklang mit den zentralen Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.**

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **geplante Neuentwicklung eines nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandorts** im Ortsteil Jeserig der brandenburgischen Gemeinde Groß Kreuz (Havel). Als wesentlicher Funktionsträger des Nahversorgungszentrums soll ein strukturprägender Lebensmittelmarkt fungieren, wobei konkret die **Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm** vorgesehen ist.

Im Gemeindegebiet von Groß Kreuz (Ortsteil Groß Kreuz) befindet sich bereits heute ein kleiner Edeka-Verbrauchermarkt mit rd. 950 qm Verkaufsfläche. Derzeit ist noch offen, wie die Firma Edeka nach der Vorhabenrealisierung mit ihrem im Ortskern von

Groß Kreutz gelegenen Bestandsmarkt umgehen wird. Es ist somit auch denkbar, dass der Edeka-Markt (zumindest temporär) weiter betrieben werden wird. Das **Edeka-Vorhaben** wurde deshalb (und auch im Sinne des der Untersuchung zugrundeliegenden Worst-case-Ansatzes) nicht als Verlagerung und Erweiterung eines bereits in Groß Kreutz ansässigen Anbieters behandelt, sondern stattdessen als eine **vollständige Neuansiedlung**. Entsprechend war die für den Edeka-Verbrauchermarkt geplante Verkaufsfläche auch vollständig in die Prüfung einzustellen.

Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner erscheint die Bestrebung der Firma Edeka, sich in Groß Kreutz neu aufzustellen nachvollziehbar, da moderne Super- und Verbrauchermärkte heutzutage Verkaufsflächen zwischen 1.500 und 2.000 qm benötigen, um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben. Der gestiegene Flächenbedarf der Vollsortimenter resultiert vor allem aus den folgenden Aspekten:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf an.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), welches für Lebensmittelvollsortimenter unabdingbar ist, um sich entscheidend von discountorientierten Anbietern abheben zu können und ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich kam es in den letzten Jahren zu erheblichen Produktdifferenzierungen und -innovationen. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.<sup>5</sup>
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.
- Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Flächenansprüche durch die Integration von Pfandrückgabesystemen und Bake-Off-Stationen.

---

<sup>5</sup> Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

Ergänzend zur „gesetzten“ Edeka-Neuansiedlung soll am Planstandort zusätzlich ein Fachmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (< 800 qm VKF) angesiedelt werden, wobei den aktuellen Planunterlagen entnommen werden kann, dass einem solchen Fachmarkt eine Fläche von etwa 750 qm zur Verfügung stehen würde<sup>6</sup>. Zur Abrundung des Angebots ist auf einer Fläche von insgesamt rd. 440 qm die Neuansiedlung mehrerer kleinerer Fachanbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortiment (und/oder anderer konsumnahen Nutzungen wie Dienstleister) vorgesehen<sup>7</sup>. In Summe könnte im worst-case am Vorhabenstandort somit eine Gesamtverkaufsfläche in Höhe von rd. 2.700 qm neu entstehen.

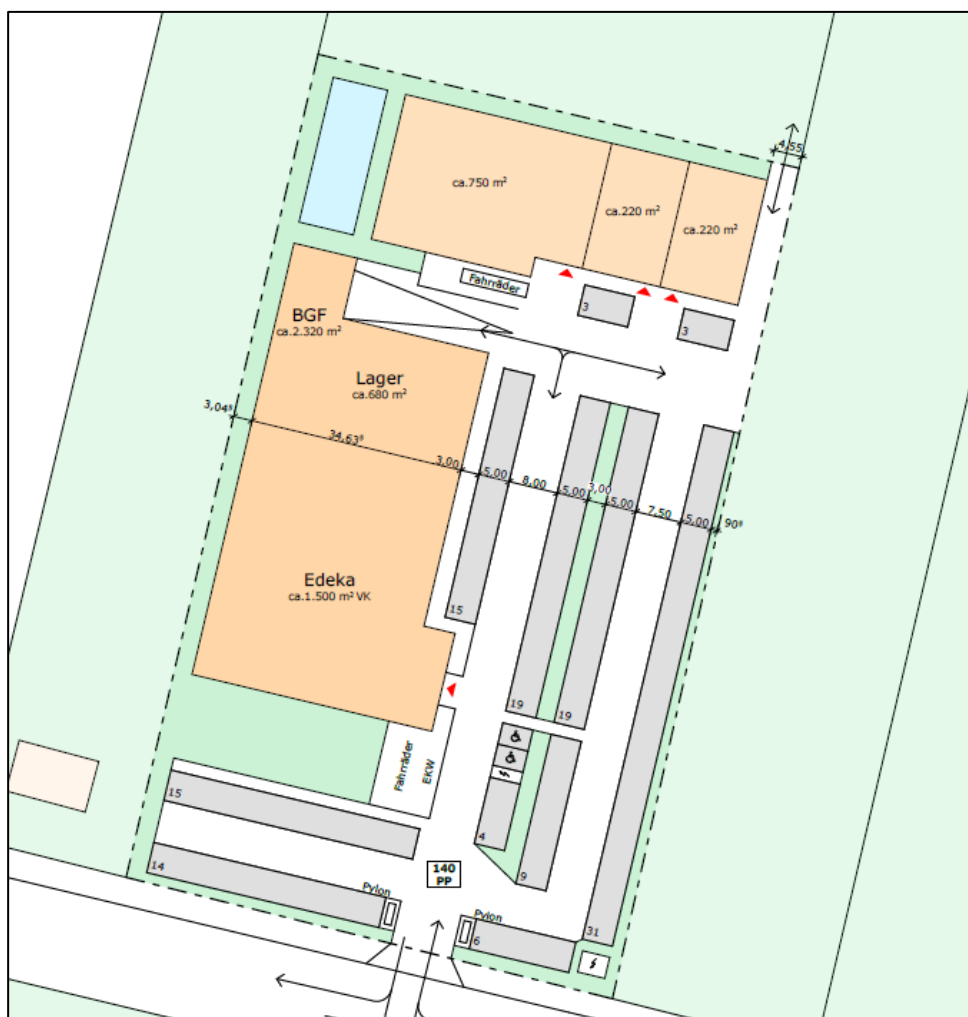


Abbildung 4: Lageplan zur Grundstücksbebauung<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wurde die zur Verfügung stehende Fläche vollständig als umsatzgenerierende Verkaufsfläche behandelt. Es wurde somit unterstellt, dass einem zusätzlichen Fachmarkt am Vorhabenstandort eine Verkaufsfläche von etwa 750 qm zur Verfügung stünde.

<sup>7</sup> Analog zum Umgang mit der Fachmarktfläche wurde auch in diesem Fall unterstellt, dass die zur Verfügung stehenden 440 qm vollständig als Verkaufsfläche genutzt werden. Dies entspricht dem der Untersuchung zugrundeliegenden worst-case-Ansatz ebenfalls, da die Fläche (oder ein Teil hiervon) letztlich auch von anderen, nicht als Einzelhandel einzustufenden Nutzungen (z.B. Friseur, Post) belegt werden könnte.

<sup>8</sup> Quelle: VLP von Lehnden Projektmanagement GmbH; Bauer & Partner Architekten 2022

Wie die vorstehende Abbildung veranschaulicht wird sich das Nahversorgungszentrum aus zwei Immobilien funktionaler Architektur zusammensetzen, wobei sich der Baukörper des Edeka-Markts über den westlichen Teil des Planareals erstrecken und etwas näher zu Straße gelegen sein wird. Der zweite Baukörper, welcher der Unterbringung der zusätzlich anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe (Fachmarkt + kleinteiliger Fachhandel) dienen soll, wird hingegen im südlichen Teil des Planareals entstehen und mehrere räumlich voneinander getrennte Mieteinheiten mit entsprechend separaten Zugängen beherbergen. Das örtliche Stellplatzangebot wird ebenerdig organisiert und soll nach jetzigem Planungsstand 140 Parkplätze (sowie einige Fahrradstellplätze) umfassen.

Hinsichtlich der Belegung der den Edeka-Markt ergänzenden Ladenflächen stehen derzeit noch keine konkreten Betreiber fest. Während für den zusätzlich geplanten Fachmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment aus der Marktperspektive wohl nur ein Drogeriefachmarkt oder ein größerer Getränkemarkt in Frage kommen<sup>9</sup>, könnten auf den zusätzlichen Flächen verschiedene, kleinere Spezialanbieter (z.B. Bäcker, Fleischer, Blumenladen) untergebracht werden. Um die beiden denkbaren Konstellationen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung vollständig abdecken zu können, wurden **zwei unterschiedliche Szenarien** betrachtet.

### **Szenario 1**

Im Rahmen von Szenario 1 wird unterstellt, dass neben dem Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm am Standort zusätzlich ein **Drogeriefachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von 750 qm angesiedelt wird. Wie beschrieben, wird zudem angenommen, dass die verfügbaren 440 qm Verkaufsfläche vollständig auf kleinere Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente (bzw. Anbieter des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel) entfallen.

Während der Sortimentsschwerpunkt des Verbrauchermarkts im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt, bietet der Drogeriefachmarkt im Kern Gesundheits- und Körperpflegeprodukte sowie Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel an. Damit stellen die beiden Betriebe **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Während für den Edeka-Verbrauchermarkt ein Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente (Non-Food ohne Drogeriewaren) in Höhe von 5 % angenommen wird, kann für einen potenziellen Drogeriemarkt ein betriebsformentypischer Randsortimentsanteil von etwa 20 %<sup>10</sup> unterstellt werden. Zudem bieten Drogeriemärkte regelmäßig in signifikantem Umfang auch

---

<sup>9</sup> Für einen Biosupermarkt (z.B. Alnatura oder denn's) reicht das Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum bei Weitem nicht aus, um eine ökonomische Tragfähigkeit sicherzustellen. Die Betrachtung einer dritten Fallkonstellation halten Dr. Lademann & Partner deshalb für obsolet. Ohnehin werden auch im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Groß Kreuz (Seiten 45 und 51) ein Getränkemarkt und ein Drogeriemarkt als denkbare Alternativen für einen ergänzenden Fachmarkt benannt.

<sup>10</sup> Drogeriefachmärkte (und insbesondere die Vertriebslinie Rossmann) bieten typischerweise v.a. in ländlich geprägten Räumen, wo die Angebotsdichte im aperiodischen Einzelhandel verhältnismäßig gering ausgeprägt ist, auf größeren Teilen ihrer Verkaufsfläche aperiodische Sortimente an. Hierzu zählen u.a. Haushaltswaren, Babybekleidung sowie Spielwaren.



Nahrungs- und Genussmittel an (v.a. im Biosegment), wobei deren Anteil für die Verträglichkeitsprüfung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche geschätzt wird.

Da mit der potenziellen Ansiedlung eines Drogeriemarkts ein signifikanter Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel verbunden wäre, kann sich die Wirkungsprognose im Rahmen von Szenario 1 nicht nur auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beschränken. **Es müssen für diese Vorhabenkonstellation stattdessen auch die Auswirkungen des Vorhabens im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel ermittelt und bewertet werden.**

#### Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens - Szenario 1

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>1.865</b>
<i>davon Edeka-Verbrauchermarkt</i>	1.350
<i>davon Drogeriemarkt</i>	75
<i>davon kleinteiliger Einzelhandel</i>	440
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren</b>	<b>600</b>
<i>davon Edeka-Verbrauchermarkt</i>	75
<i>davon Drogeriemarkt</i>	525
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>225</b>
<i>davon Edeka-Verbrauchermarkt</i>	75
<i>davon Drogeriemarkt</i>	150
<b>Gesamt</b>	<b>2.690</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

**Tabelle 1: Verkaufsflächen-/Sortimentsstruktur des Vorhabens - Szenario 1**

## Szenario 2

Im Rahmen von Szenario 2 wird unterstellt, dass neben dem Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm am Standort zusätzlich ein **Getränkefachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von 750 qm angesiedelt wird. Wie beschrieben, wird zudem angenommen, dass die verfügbaren 440 qm Verkaufsfläche vollständig auf kleinere Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente (bzw. Anbieter des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel) entfallen.

Da es sich bei einem Getränkemarkt um einen stark spezialisierten Fachmarkt handelt, dient dessen Verkaufsfläche nahezu vollständig der Präsentation eines breiten und tiefen Getränkesortiments. Es handelt sich bei einem Getränkemarkt somit ebenfalls um einen typischen Nahversorgungsanbieter, wobei sich diese Betriebsform regelmäßig in Nachbarschaft zu frequenzstarken Lebensmittelmärkten ansiedelt und daher zu den typischen Bestandteilen eines Nahversorgungszentrums zählt.

Da ein Getränkemarkt auf nahezu 100 % seiner Verkaufsfläche Getränke und somit Nahrungs- und Genussmittel anbietet, erübrigt sich im Rahmen von Szenario 2 eine Prüfung der Auswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren. Dieses Sortiment wird nur als Randsortiment von Edeka und somit nicht in signifikantem Umfang angeboten<sup>11</sup>. **Im Rahmen von Szenario 2 werden somit nur die Auswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel untersucht,** welches unter der Maßgabe der Ansiedlung eines Getränkemarkts auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.540 qm angeboten werden würde.

#### Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens – Szenario 2

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>2.540</b>
<i>davon Edeka-Verbrauchermarkt</i>	1.350
<i>davon Getränkemarkt</i>	750
<i>davon kleinteiliger Einzelhandel</i>	440
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren</b>	<b>75</b>
<i>davon Edeka-Verbrauchermarkt</i>	75
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>75</b>
<i>davon Edeka-Verbrauchermarkt</i>	75
<b>Gesamt</b>	<b>2.690</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 2: Verkaufsflächen-/Sortimentsstruktur des Vorhabens – Szenario 2

Auf einem derzeit noch unbebauten und verkehrsgünstig an der Bundesstraße 1 gelegenen Areal im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) (OT Jeserig) besteht die Planung zur Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums. Als „Anker“ des neuen Einzelhandelsstandorts soll ein Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm fungieren. Für die weiteren anzusiedelnden Nutzungen (nahversorgungsrelevanter Fachmarkt mit max. 750 qm Verkaufsfläche sowie kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit insgesamt max. 440 qm Verkaufsfläche) stehen noch keine konkreten Anbieter, weshalb die vorliegende Untersuchung zwei unterschiedliche Szenarien (Edeka + Drogeriemarkt sowie Edeka + Getränkemarkt) umfasst.

<sup>11</sup> Es sei an dieser Stelle auf das Kapitel 6 der vorliegenden Untersuchung verwiesen. Bereits über die reine Marktanteilsbetrachtung lässt sich ableiten, dass das Vorhaben im Rahmen von Szenario 2 zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum oder der verbrauchernahen Versorgung mit Drogeriewaren führen würde.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die amtsfreie **Gemeinde Groß Kreutz (Havel)** befindet sich im Westen des Bundeslands Brandenburg sowie im nördlichen Teil des zugehörigen Landkreises Potsdam-Mittelmark. Am westlichen Rand des Ballungsraums Berlin sowie unmittelbar nördlich der Havel gelegen, grenzt das Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) in nördlicher Richtung an den Landkreis Havelland und in westlicher Richtung an die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel an.

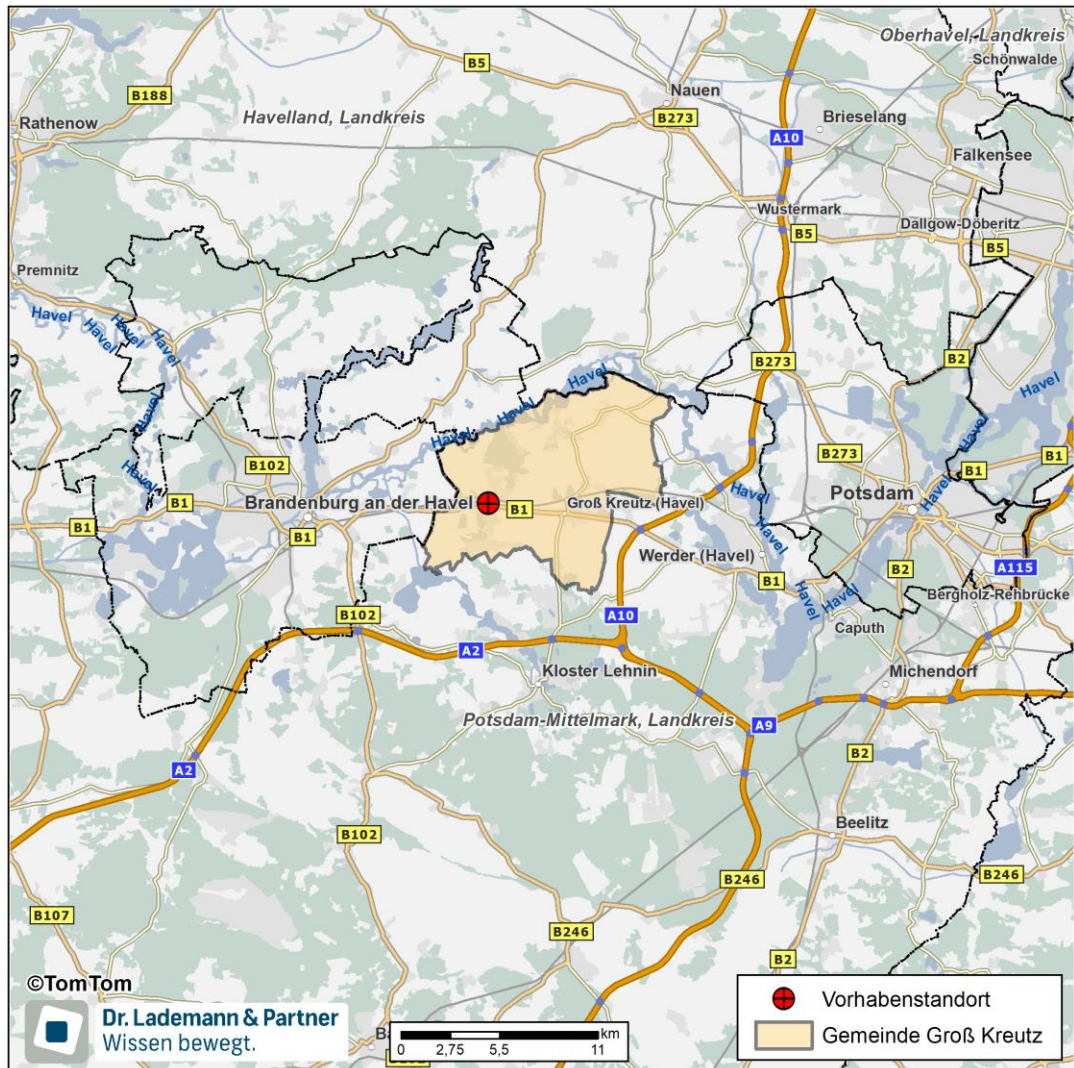


Abbildung 5: Lage im Raum

Im Jahr 2003 wurden die ehemals selbstständigen Gemeinden Bochow, Deetz, Groß Kreutz, Krielow und Schmergow des damaligen Amtes Groß Kreutz sowie die ehemals

ebenfalls selbstständigen Gemeinden Götz, Jeserig und Schenkenberg des damaligen Amtes Emster-Havel gesetzlich verordnet zur Gemeinde Groß Kreutz/Emster zusammengeschlossen, welche ein Jahr später in Groß Kreutz (Havel) umbenannt wurde. Die heutige Gemeinde Groß Kreutz (Havel) besteht deshalb aus insgesamt acht Ortsteilen, die sich relativ dispers über das Gemeindegebiet verteilen.

Diese wenig kompakte Siedlungsstruktur hat einen erheblichen Einfluss auf die Perspektiven der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine flächendeckende wohnungsnah und fußläufige Versorgung wird sich realistischerweise auch künftig nicht sicherstellen lassen, da die Tragfähigkeitspotenziale in den einzelnen und überwiegend straßenbegleitend besiedelten Ortsteilen kaum ausreichen, um leistungsfähige Grundversorgungsstrukturen zu etablieren. **Stattdessen sollte die Grundversorgung an solchen Standorten innerhalb des Gemeindegebiets gesichert werden, die für einen großen Teil der örtlichen Verbraucher verkehrlich gut zu erreichen sind.**

Hierfür eignen sich insbesondere Baugrundstücke an der Bundesstraße 1, welche hinsichtlich der **verkehrlichen Anbindung** der Stadt Groß Kreutz (Havel) von übergeordneter Bedeutung ist. Wie bereits beschrieben, verläuft die B 1 als Potsdamer Landstraße in Ost-West-Richtung durch das Gemeindegebiet, wobei alle Ortsteile gut an diese Verkehrsachse angebunden sind. Während die B 1 in westlicher Richtung nach Brandenburg an der Havel führt und dort ebenfalls eine der wichtigsten Erschließungsstraßen darstellt, durchquert sie in östlicher Richtung zunächst das Stadtgebiet von Werder (Havel), ehe sie über Potsdam weiter bis in das Berliner Stadtgebiet reicht und dort in die BAB 103 mündet. **Insofern kann der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) eine sehr gute Anbindung an ihr urban geprägtes Umland attestiert werden.**

Von einer **sehr guten überregionalen Anbindung** kann die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ebenfalls profitieren, da sich die B 1 etwa 1,5 km östlich des Gemeindegebiets mit der BAB 10 kreuzt (Anschlussstelle „Groß Kreutz“). Die BAB 10 bildet einen Teil des Berliner Autobahnringes, von welchem zahlreiche weitere Autobahnen in verschiedene Himmelsrichtungen abzweigen. Hierzu zählt u.a. auch die BAB 2, die südlich von Groß Kreutz (Havel) verläuft und große Teile der Bundesländer Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen erschließt. An diese Autobahn ist das Groß Kreutzer Gemeindegebiet an der Anschlussstelle „Lehnin“, die sich etwa 3,5 km südlich der Gemeindegrenze befindet, auch nahezu direkt angebunden.

**Die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit schließt auch den ÖPVN mit ein.** Im Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) befinden sich zwei Bahnhöfe („Götz“ und „Groß Kreutz“), die in stündlicher Taktung beide von der Regionalexpresslinie 1 bedient werden. Die Linie RE 1 pendelt zwischen Magdeburg und Frankfurt (Oder) und fährt zahlreiche Bahnhöfe im Berliner Stadtgebiet an. Sie fungiert daher als ein wichtiger Zubringer nach Berlin (bzw. zum für den Fernverkehr besonders bedeutsamen Berliner



Hauptbahnhof), ist von erhöhter Bedeutung für den regionalen Pendlerverkehr und zählt entsprechend zu den wichtigsten Zugverbindungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im Hinblick auf die Anbindung an den regionalen bzw. überregionalen ÖPNV ist die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) damit deutlich besser aufgestellt als andere und ähnlich große Kommunen im Umland (Kloster-Lehnin, Ketzin (Havel)), die nicht an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen sind. Ergänzt wird der schienengebundene Nahverkehr durch ein leistungsfähiges Busnetz, wobei die Linien 554 (Brandenburg – Lehnin) und 550 (Groß Kreutz – Lehnin) hervorzuheben sind.

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

Von Seiten der Landesplanung wird der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) **keine zentral-örtliche Funktion** zugewiesen. Wie beschrieben, sollen die Funktionen der Grundversorgung, zu welchen u.a. die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zählt, gleichwohl auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion abgesichert werden. Erweiterte Entwicklungsspielräume werden dabei den im Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ festgelegten grundfunktionalen Schwerpunkten eingeräumt. Ein solcher ist in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) im Ortsteil Groß Kreutz festgelegt. Bei der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist zu beachten, dass der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) kein überörtlicher Verflechtungsbereich zugewiesen ist und ihr stattdessen nur eine „Selbstversorgungsfunktion“ zukommt.

Die **nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion** sind die Oberzentren Brandenburg an der Havel (rd. 15 km westlich) und Potsdam (rd. 20 km östlich) sowie das zwischen Groß Kreutz und Potsdam liegende Mittelzentrum Werder (Havel) (rd. 10 km südöstlich), welches mittelzentrale Versorgungsaufgaben in Funktionsteilung mit der Stadt Beelitz (rd. 25 km südöstlich) wahrnimmt.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Den offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamts zufolge verlief die **Bevölkerungsentwicklung in Groß Kreutz (Havel)** seit dem Jahr 2017 mit einem jährlichen Zuwachs von rd. + 1,4 % sehr positiv. Damit ist die Gemeinde dem allgemeinen Wachstumstrend im Landkreis Potsdam-Mittelmark sowie dem Bundesland Brandenburg insgesamt gefolgt, wobei sich dieser in Groß Kreutz (Havel) aber deutlich überdurchschnittlich niedergeschlagen hat. Ein Blick auf die jüngsten Bevölkerungsentwicklungen in den umliegenden Kommunen verdeutlicht die Wachstumstendenzen im Berliner „Speckgürtel“, die u.a. auf eine anhaltende Stadt-Umland-Wanderung (Suburbanisierung) zurückzuführen sind, ebenfalls.

Insgesamt lebten in Groß Kreutz (Havel) Anfang 2022

**rd. 8.860 Einwohner.**

Einwohnerentwicklung in Groß Kreutz im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22		Veränderung p.a. in %
				in %		
<b>Groß Kreutz</b>	<b>8.275</b>	<b>8.856</b>	<b>581</b>	<b>7,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>
KlosterLehmin	10.903	11.101	198	1,8	0,4	0,4
Roskow	1.188	1.165	-23	-1,9	-0,4	-0,4
Ketzin/Havel	6.474	6.609	135	2,1	0,4	0,4
Werder (Havel)	25.345	26.767	1.422	5,6	1,1	1,1
Brandenburg an der Havel	71.664	72.461	797	1,1	0,2	0,2
<b>Potsdam Mittelmark</b>	<b>212.207</b>	<b>219.521</b>	<b>7.314</b>	<b>3,4</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Brandenburg</b>	<b>2.494.648</b>	<b>2.537.868</b>	<b>43.220</b>	<b>1,7</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

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

**Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Groß Kreutz (Havel) kann in Anlehnung an die Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamts für Bauen und Verkehr<sup>12</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden<sup>13</sup>. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in der Stadt Groß Kreutz (Havel) daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von **rd. 9.140 Einwohnern.**

<sup>12</sup> Die Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, die im Juni 2021 veröffentlicht wurde, wurde auf der Ebene von Ämtern, Verbandsgemeinden und amtsfreien Gemeinden, wie Groß Kreutz (Havel) eine solche darstellt, erarbeitet. Dabei stellt der 31.12.2019 den letzten offiziellen Bevölkerungsstand und somit die Prognosebasis dar. Als ein zentrales Ergebnis der Prognose kann festgehalten werden, dass sich das Berliner Umland voraussichtlich auch künftig weiter positiv entwickeln wird, während im weiteren Metropolraum mit fortschreitenden demographischen Schrumpfungprozessen zu rechnen ist.

<sup>13</sup> Hierfür spricht auch die Tatsache, dass die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) fortlaufend Anstrengungen unternimmt, um der großen Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen. So hat die Gemeindevertretung erst kürzlich die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Trechwitz Wegs“ beschlossen, dessen Planungsziel die Umnutzung einer ausgewiesenen gewerblichen Baufläche und die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland im Ortsteil Jeserig (und somit im Umfeld des Vorhabenstandorts) ist.

Groß Kreutz (Havel) verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>14</sup>** von 95,0. Die Kaufkraftkennziffer bewegt sich damit zwar unterhalb des Durchschnitts des Landkreises Potsdam-Mittelmark (102,6), jedoch in etwa auf dem Niveau des Bundeslandes Brandenburg insgesamt (94,6).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren angesichts der erwartbaren signifikanten Bevölkerungsgewinne zusätzliche Entwicklungspotenziale für den örtlichen Einzelhandel. Dies wurde im Sinne eines dynamischen Prognosemodells bei der nachfolgenden Wirkungsbetrachtung berücksichtigt.

Wenngleich der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) von Seiten der Raumordnung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, sollen die Funktionen der Grundversorgung (u.a. die Bereitstellung von Gütern des täglichen Bedarfs) in allen Gemeinden abgesichert werden. Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur, die eine flächendeckende wohnungsnah bzw. fußläufige Grundversorgung innerhalb des Groß Kreutzer Gemeindegebiets kaum ermöglicht, eignen sich hierfür v.a. verkehrsgünstig gelegene Standorte, die für einen möglichst großen Teil der örtlichen Bevölkerung gut zu erreichen sind.

---

<sup>14</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.



## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Leistungsfähige Verbrauchermärkte mit 1.500 qm Verkaufsfläche und mehr sprechen üblicherweise relativ weiträumige Einzugsgebiete an, welche in dünn besiedelten und ländlich geprägten Räumen durchaus Ausdehnungen von bis zu 15 Fahrminuten erreichen können. Voranzustellen ist weiterhin, dass Dr. Lademann & Partner nicht davon ausgehen, dass die konkrete Ausgestaltung des ergänzenden Fachmarkts (Drogeriemarkt oder Getränkemarkt) einen maßgeblichen Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des prospektiven Einzugsgebiets des Gesamtvorhabens bzw. des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums hätte<sup>15</sup>. Diese wird vielmehr von der „gesetzten“ Vorhabenkomponente Edeka bestimmt. Insofern wurde in Bezug auf das Einzugsgebiet keine Unterscheidung zwischen den beiden Untersuchungsszenarien vorgenommen.

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Groß Kreutz übertragen. Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das Filialnetz von Edeka zu berücksichtigen.<sup>16</sup>

Letztlich können auch städtebauliche und naturräumliche Barrieren (wie z.B. Bahntrassen und Flussverläufe) einen wesentlichen Einfluss auf die Erreichbarkeitsbeziehungen und Nachfrageströme im Raum ausüben und somit auch die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts wesentlich tangieren. Eine solche naturräumliche Barriere stellt die Havel dar, die unmittelbar nördlich von Groß Kreutz (Havel) verläuft und die Gemeinde von ihrem nördlichen Umland abtrennt. Im gesamten Gemeindegebiet von Groß Kreutz gibt es keine befestigten Überquerungsmöglichkeiten (diese befinden sich erst in Brandenburg an der Havel und in Werder (Havel)) und stattdessen lediglich eine Fährverbindung (nahe der Ketziner Siedlung).

---

<sup>15</sup> Für einen potenziellen Drogeriefachmarkt am Vorhabenstandort kann davon ausgegangen werden, dass dieser durchaus dazu in der Lage wäre, vermehrt Verbraucher aus den südlich der BAB 2 gelegenen Teilen des Gemeindegebiets von Kloster-Lehlin anzusprechen. Dort gibt es derzeit keinen spezialisierten Drogeriefachanbieter. Für einen Drogeriemarkt könnte entsprechend von einem erhöhten Streuumsatzanteil ausgegangen werden, was sich mindernd auf den innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz auswirken würde. Auf eine derartige Annahme haben Dr. Lademann & Partner im Sinne des der Untersuchung zu Grunde liegenden worst-case-Ansatzes allerdings verzichtet.

<sup>16</sup> Raumordnerische Bestimmungen sollten bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsvorhabens zwar durchaus berücksichtigt werden, sind letztlich aber nicht der ausschlaggebende Faktor. Die Ermittlung der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens (und somit auch die Einschätzung, ob sich dieses verträglich in die bestehenden Handelsstrukturen einfügen lässt) basiert auf einem marktanalytischen Ansatz, womit auf die realen Einkaufsorientierungen im Raum bzw. deren Prognose abgestellt wird.

Dies wirkt sich in erheblichem Maße verlängernd auf zurückzulegende Fahrzeiten aus, weshalb bereits ohne eine Berücksichtigung wettbewerblicher Effekte ausgeschlossen werden kann, dass das Vorhaben Verbraucher aus dem nördlich der Havel gelegenen Groß Kreutzer Umland ansprechen wird.

## 4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel (strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte > 400 qm Verkaufsfläche) dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Im Wettbewerb steht der geplante Edeka-Markt vorrangig mit den umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment). Von besonderer Bedeutung für die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets ist dabei vor allem die Lage von umliegenden Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Planvorhaben (oder größer) agieren.

Wie der Karte auf der nachfolgenden Seite entnommen werden kann, sind **innerhalb des Gemeindegebiets von Groß Kreutz (Havel)** gegenwärtig insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelanbieter ansässig. Hierbei handelt es sich zum einen um zwei discountorientierte Anbieter (Netto und Norma), welche die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets aufgrund überschaubarer Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem vollsortimentierten Edeka-Markt allerdings nicht wesentlich begrenzen. Wesentliche einzugsgebietslimitierende Effekte induziert zum anderen auch der bereits in Groß Kreutz (Havel) ansässige Edeka-Verbrauchermarkt nicht, da dieser deutlich kleiner dimensioniert ist als es der am Vorhabenstandort geplante Edeka-Markt sein wird und den aktuellen Marktanforderungen an moderne Vollversorger nicht mehr umfassend gerecht werden kann (und im Zuge der Vorhabenrealisierung möglicherweise aufgegeben werden wird). Insofern ist davon auszugehen, dass der geplante Edeka-Verbrauchermarkt eine gesamtörtliche Kundenansprache wird entfalten können.

Im **Umland von Groß Kreutz (Havel)** nimmt die Wettbewerbsdichte erheblich zu, wobei sich das Angebot v.a. auf die Städte Brandenburg an der Havel und Werder (Havel) konzentriert. Dort sind zahlreiche mit dem Planvorhaben vergleichbare Lebensmittelvollsortimenter (und auch zahlreiche Drogeriemärkte) verortet, welche die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets wesentlich begrenzen werden und wovon einige aktuell auch für die Verbraucher aus Groß Kreutz (Havel) v.a. im Hinblick auf den großvolumigen Versorgungs-/Wocheneinkauf relevante Einkaufsalternativen darstellen dürften. Lediglich für die nahe der Gemeindegebietsgrenze von Groß Kreutz (Havel) gelegenen Ortsteile dieser beiden Kommunen (v.a. Derwitz als westlich der BAB 10 gelegener Ortsteil von Werder) kann noch angenommen werden, dass die dort lebenden

Verbraucher aufgrund größerer Entfernungen zu den jeweiligen örtlichen Angeboten regelmäßig am Vorhabenstandort einkaufen würden.

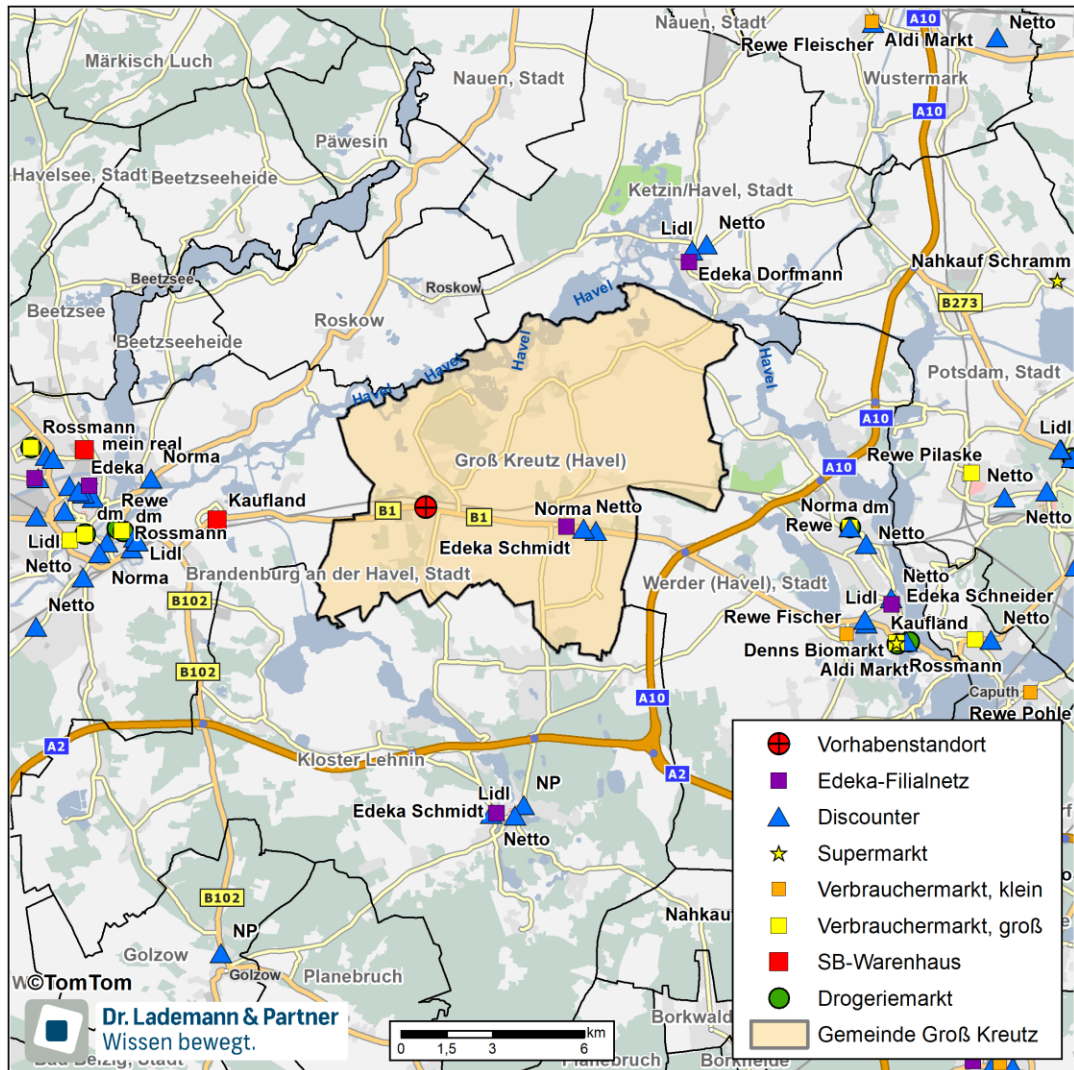


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Relativ umfassende Grundversorgungsstrukturen weist auch die südlich an Groß Kreuz (Havel) angrenzende Gemeinde Kloster-Lehnin auf, wobei sich das strukturprägende Angebot, bestehend aus drei Lebensmitteldiscountern und einem kleinen Edeka-Verbrauchermarkt, aber vollständig auf den Ortsteil Lehnin konzentriert. Ähnlich wie in Groß Kreuz (Havel) kennzeichnet sich auch das weitläufige Gemeindegebiet von Kloster-Lehnin durch eine disperse Siedlungsstruktur, weshalb einige Ortsteile bereits relativ weit von den örtlichen Lebensmittelmärkten entfernt sind. Dies gilt insbesondere für die nördlich der BAB 2 gelegenen Ortsteile (z.B. Damsdorf und Trechwitz), die unmittelbar südlich von Groß Kreuz (Havel) gelegen und an diese Gemeinde bzw. deren Siedlungs- und Versorgungskerne verkehrlich sehr gut angebunden sind. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben in signifikantem Maße dazu in der Lage sein wird, die dort lebenden Verbraucher anzusprechen, auch weil sich

der in Kloster Lehnin verortete Edeka-Markt nicht mehr als zeitgemäß aufgestellter Vollversorger positionieren kann.

Insgesamt kann somit von einer **moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation** ausgegangen werden, was insbesondere für das Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) gilt. Während die Wettbewerbsintensität im städtisch geprägten östlichen und westlichen Umland erheblich zunimmt und die Ausstrahlungskraft des Vorhabens dort entsprechend deutlich begrenzt wird, sind die Angebotsstrukturen im unmittelbaren südlichen Umland ebenfalls ausgedünnt, was sich hier tendenziell begünstigend auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) und umfasst somit auch die abseits der B 1, verkehrlich aber gut an diese angebundenen Ortsteile. Überdies können auch die von den jeweiligen Kernstädten deutlich separierten und verkehrlich sehr gut an Groß Kreutz (Havel) angebundenen Ortsteile Derwitz und Plötzin (nur teilweise) der Stadt Werder (Havel) und Gollwitz der Stadt Brandenburg an der Havel dem Einzugsgebiet zugeordnet werden. Gleiches gilt auch für die Ortsteile Trechwitz, Damsdorf und Göhlsdorf der Gemeinde Kloster-Lehnin, welche allesamt nördlich der BAB 2 gelegen und verkehrlich ebenfalls gut an den Planstandort im Groß Kreutzer Ortsteil Jeserig angebunden sind.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in zwei Zonen untergliedert wurde.

Der Kernbereich (**= Zone 1**) umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel). Für die örtliche Bevölkerung wird der geplante Edeka-Markt künftig den größten Lebensmittelmarkt im näheren Umfeld und zugleich den nächstgelegenen zeitgemäß aufgestellten Vollsortimenter mit hoher Service- und Frischekompetenz darstellen. Entsprechend wird das Vorhaben in der Zone 1 seine größte Marktdurchdringung (= Nachfrageabschöpfung) erlangen.

Das weitere Einzugsgebiet (**= Zone 2**) umfasst die oben bereits benannten Ortsteile der an Groß Kreutz (Havel) angrenzenden Städte/Gemeinden, für deren Bevölkerung der geplante Edeka-Markt künftig nicht nur zu den nächstgelegenen Einkaufsalternativen im Vollsortiment zählen wird, sondern auch den am modernsten aufgestellten „klassischen“ Vollversorger in der näheren Umgebung darstellen wird. In diesen Bereichen wird die erreichbare Nachfrageabschöpfung dennoch spürbar abnehmen, da die dort lebenden Verbraucher weiterhin mehrere alternative Versorgungsangebote in ihrem näheren Umfeld (z.B. Lebensmittelmärkte im Ortsteil Lehnin der Gemeinde Kloster-Lehnin) vorfinden können.



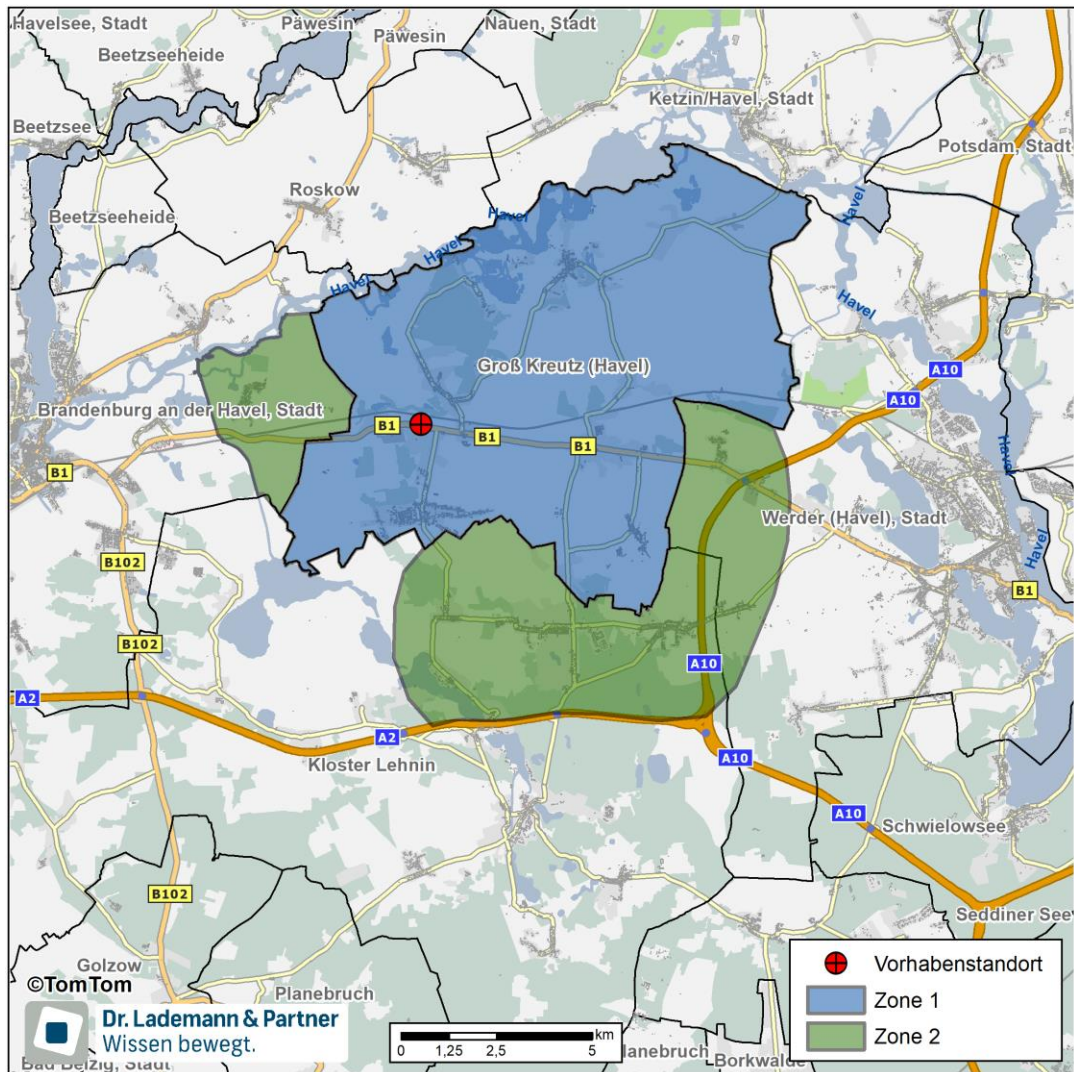


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 13.410 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsgewinne kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial bis zum Jahr 2025** ausgegangen werden, sodass für das Jahr der Marktwirksamkeit

**rd. 13.720 Einwohner** im Einzugsgebiet des Vorhabens zu erwarten sind.

#### Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens in Groß Kreuz

Bereich	2022	2025
Zone 1	8.856	9.140
Zone 2	4.553	4.580
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>13.409</b>	<b>13.720</b>

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

Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). Hierbei handelt es sich u.a. um Touristen oder Berufspendler, die Groß Kreutz (Havel) zwar nicht ursächlich zur Deckung ihres täglichen Bedarfs aufsuchen, Versorgungseinkäufe jedoch gelegentlich mit anderen Aktivitäten (z.B. dem täglichen Arbeitsweg) koppeln. Dies ist insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs nicht ungewöhnlich und generiert dem örtlichen Einzelhandel ein zusätzliches Umsatzpotenzial, woran das Planvorhaben aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Standortlage an der regional bedeutsamen Bundesstraße 1 und der dort zu etablierenden attraktiven Versorgungsstrukturen in besonderem Maße partizipieren können.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>17</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>18</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 89,6 Mio. €. Hiervon entfallen knapp 44,4 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 6,1 Mio. € auf Gesundheits- und Pflegeartikel.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung von einem **Anstieg des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 91,6 Mio. € (+ 2 Mio. €)**, wovon knapp 45,5 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 6,3 Mio. € auf Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren entfallen.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>34,4</b>	<b>17,3</b>	<b>51,7</b>
<i>Nahrungs- und Genussmittel*</i>	<i>30,3</i>	<i>15,2</i>	<i>45,5</i>
<i>Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	<i>4,2</i>	<i>2,1</i>	<i>6,3</i>
<b>Aperiodischer Bedarf**</b>	<b>26,5</b>	<b>13,3</b>	<b>39,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>61,0</b>	<b>30,7</b>	<b>91,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \* inkl. Zeitungen/Zeitschriften \*\*ohne Möbel.

**Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

<sup>17</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

<sup>18</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Dezember 2022: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Zeitungen/Zeitschriften) = 3.484 €; Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren = 481 €.

Angesichts der moderaten Wettbewerbssituation im Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) ist von einer gesamtörtlichen Ausstrahlungskraft des Vorhabens auszugehen, wohingegen die weitere räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets einerseits durch den Flussverlauf der Havel (nördlich) sowie andererseits durch die erhöhte Angebotsdichte im Umland (v.a. westlich und östlich) begrenzt wird. Lediglich in Richtung Süden, wo das weitläufige Gemeindegebiet von Kloster Lehnin angrenzt, kann von einem signifikanten Umlandeinzugsgebiet ausgegangen werden.

Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens, welches neben der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) auch einige Ortsteile benachbarter Kommunen umfasst, wird im Jahr der Marktwirksamkeit 2025 etwa 13.700 Personen betragen. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial innerhalb des Einzugsgebiets wird bis zu diesem Zeitpunkt auf rd. 51,7 Mio. € ansteigen.



## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen innerhalb sowie unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, ob sich im Untersuchungsraum besonders zu berücksichtigende zentrale Versorgungsbereiche identifizieren lassen. Sofern dies der Fall ist, werden diese Zentren einer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im April 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands<sup>19</sup> im in Kapitel 4.3 dargestellten prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Die **Umsätze** für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Die Tabelle auf der nachfolgenden Seite stellt zunächst die **aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel** innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wird den Ergebnissen der Erhebung zufolge im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Zeitungen/Zeitschriften) von**

**rd. 3.380 qm** vorgehalten.

Mit rd. 3.270 qm Verkaufsfläche entfällt der Angebotsschwerpunkt erwartungsgemäß deutlich auf die Zone 1 bzw. das Gemeindegebiet von Groß Kreuz (Havel). Hier sind aktuell drei strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet, welche sich allesamt im Ortskern befinden. Dieser Standort stellt entsprechend den angebotsstärksten Einzelhandelsstandort in Groß Kreuz (Havel) dar. Der weitere Verkaufsflächenbestand in

---

<sup>19</sup> Erhoben wurden die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung gemäß der von der Landesplanung Berlin-Brandenburg definierten „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ (S. 63 und 64 des LEP HR 2019) und somit Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren), Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel (inkl. Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel), pharmazeutischer und medizinischer Bedarf (Apotheken) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf. Die benannten Sortimente wurden zu den beiden Gruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel zusammengefasst.

Zone 1 entfällt zum großen Teil auf einen kleinen Supermarkt (< 400 qm Verkaufsfläche) im Ortsteil Schenkenberg. In der dörflich geprägten Umlandzone 2 ist hingegen so gut wie kein Angebotsbestand im Segment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel*	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Groß Kreuz	2.895	14,1
Streulage	375	2,2
<b>Zone 1</b>	<b>3.270</b>	<b>16,3</b>
Streulage	105	0,7
<b>Zone 2</b>	<b>105</b>	<b>0,7</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>3.375</b>	<b>17,0</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

\*inkl. Zeitungen/Zeitschriften

**Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

**Die aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im ebenfalls prüfungsrelevanten Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens wird in der Tabelle auf der nachfolgenden Seite veranschaulicht. Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell eine **Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren von lediglich**

**rd. 200 qm** vorgehalten.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets

Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Groß Kreuz	165	1,0
Streulage	30	0,1
<b>Zone 1</b>	<b>195</b>	<b>1,2</b>
Streulage	0	0,0
<b>Zone 2</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>195</b>	<b>1,2</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Das verkaufsflächenseitige Angebot fällt an allen untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets gering aus, was in erster Linie darauf zurückzuführen ist, dass

es im gesamten Einzugsgebiet derzeit keinen spezialisierten Drogeriefachmarkt gibt. Stattdessen entfällt das Angebot auf kleinflächige Anbieter wie Apotheken sowie die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Da derartige Anbieter innerhalb der Zone 2 nicht vertreten sind, werden dort aktuell (und aufgrund des begrenzten Nachfragepotenzials in diesen dörflichen Bereichen wohl auch künftig) überhaupt keine Drogeriewaren angeboten.

Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt derzeit rd. 270 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner<sup>20</sup>). Dies deutet auf eine relativ entspannte Wettbewerbssituation hin. Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Zielstellung, die Grundversorgung in allen Gemeinden der Planungsregion Berlin-Brandenburg sicherzustellen, lassen sich hierüber noch **erhebliche Entwicklungspotenziale für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel** ableiten. Diese sollten bedarfsgerecht und bevorzugt zur Qualifizierung der örtlichen Nahversorgungsstruktur eingesetzt werden.

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Abb. 9) lässt sich hinsichtlich der räumlichen Verteilung feststellen, dass sich das Angebot vollständig auf den Ortsteil Groß Kreutz und damit auf das östliche Gemeindegebiet konzentriert. Mit den beiden Lebensmitteldiscountern Norma und Netto und einem kleinen Edeka-Verbrauchermarkt sind hier drei strukturprägende Anbieter verortet. Im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz, wo die Siedlungsstrukturen der Ortsteile Jeserig und Schenkenberg nahezu fließend ineinander übergehen und sich auch der ebenfalls relativ einwohnerreiche Ortsteil Götz befindet, ist derzeit allerdings kein strukturprägender Nahversorger ansässig, und dass, obwohl in Jeserig, Schenkenberg und Götz zusammen mehr als 4.300 Einwohner leben. In diesem Bereich von Groß Kreutz (Havel) besteht somit eine **räumliche Versorgungslücke**. Die Vorhabenrealisierung würde zu einer Schließung dieser Versorgungslücke und somit zu einer räumlichen Optimierung des Grundversorgungsangebots in Groß Kreutz (Havel) führen.

Wirft man einen Blick auf die Verteilung der unterschiedlichen Betriebstypen im strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel lässt sich weiterhin eine **gewisse Schiefelage zu Lasten vollsortimentierter Anbieter** erkennen. Diese mag auf den ersten Blick zwar nicht allzu gravierend erscheinen, jedoch kommt verschärfend hinzu, dass der Edeka-Verbrauchermarkt an der Potsdamer Straße den aktuellen Marktanforderungen an moderne Vollversorger in seiner derzeitigen Dimensionierung (< 1.000 qm Verkaufsfläche) kaum mehr entsprechen kann. Der Anbieter ist gegenwärtig nur sehr bedingt dazu in der Lage, sich gegenüber den beiden Discountern im Einzugsgebiet bzw. in Groß Kreutz entscheidend abzuheben, da er die typischen Qualitätsvorteile eines

---

<sup>20</sup> Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Vollversorgers (u.a. umfangreiches Frischeangebot mit entsprechender Inszenierung der Ware) nicht hinreichend „ausspielen“ kann.

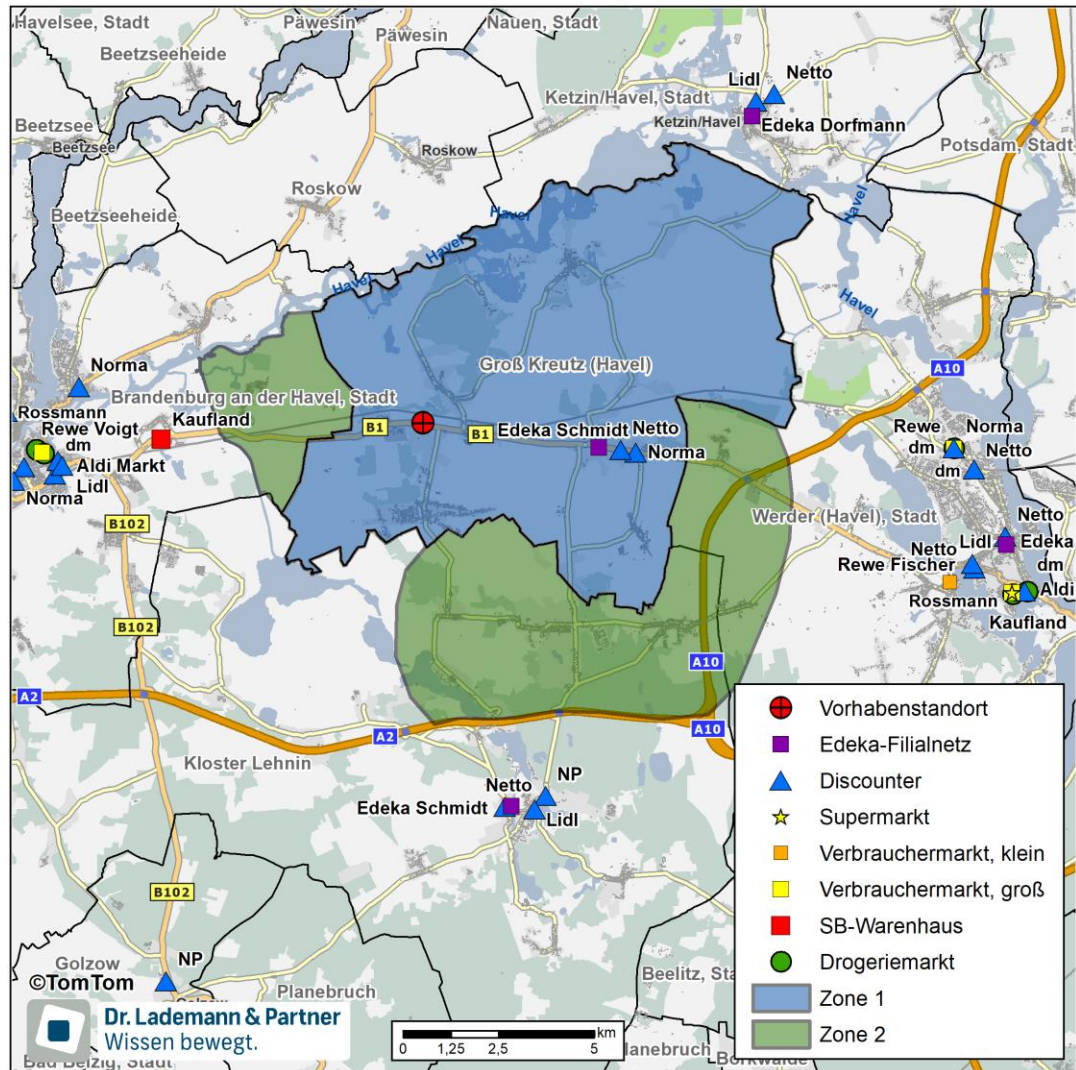


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im prospektiven Einzugsgebiet

Das Übergewicht discountorientierter Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets verdeutlicht auch ein vergleichender Blick auf die verkaufsfächenbezogenen Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH. Während der verkaufsfächenseitige Anteil der Vollsortimenter bezogen auf ganz Deutschland bei etwa 62 % liegt, erreichen discountorientierte Anbieter im Bundesgebiet einen Verkaufsflächenanteil von gegenwärtig etwa 38 %<sup>21</sup>. Für das Einzugsgebiet ergibt sich hingegen eine Verteilung von rd. 35 % für Vollsortimenter sowie von rd. 65 % für Discounter und somit eine beträchtliche Abweichung gegenüber dem Bundesschnitt (- 27 %). Auch unter Berücksichtigung des

<sup>21</sup> Dr. Lademann & Partner beziehen über das renommierte Marktforschungsinstitut Nielsen TradeDimensions Einzelhandelsbestandsdaten für das gesamte Bundesgebiet. Einen wesentlichen Bestandteil des Datenpakets bilden die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (> 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb Deutschlands, deren konkrete Standorte und Verkaufsflächen Dr. Lademann & Partner zur Verfügung gestellt werden. Die Bestandsdaten werden seitens des Datenanbieters in einem halbjährlichen Turnus auf Vollständigkeit und Aktualität geprüft (aktueller Datenstand: Oktober 2022).



leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus innerhalb des Untersuchungsraums, welches eine erhöhte Präsenz discountbasierter Betriebsformen grundsätzlich nahelegt, lässt sich das deutliche Missverhältnis zwischen vollsortimentierten und discountorientierten Anbietern nur teilweise relativieren.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung eines modernen Edeka-Verbrauchermarkts wird sich die Betriebstypenverteilung künftig (auch im Falle der möglichen Betriebsaufgabe des Edeka-Bestandsmarkts) in Richtung eines ausgewogenen Verhältnisses bewegen. Das derzeit in Groß Kreuz (Havel) bestehende, aus dem Fehlen eines modernen und zeitgemäß dimensionierten Vollversorgers, welcher sich im Wettbewerb mit den Discountern im Einzugsgebiet zukunftsfähig positionieren kann, resultierende **qualitative Versorgungsdefizit innerhalb des Einzugsgebiets wird mit der Realisierung des Vorhabens ebenfalls abgebaut werden können, womit sich die Qualität der örtlichen Nahversorgung insgesamt verbessern wird.**

Im Hinblick auf das Untersuchungsszenario 1 und somit bezogen auf das **Drogeriesegment** ist zudem zu konstatieren, dass sich mit dem Fehlen eines spezialisierten Drogeriefachmarkts mit breitem Sortiment eine wesentliche (für kleinere Gemeinden allerdings auch nicht untypische) Angebotslücke in der Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets auftut. Die Verbraucher aus der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) bzw. aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens müssen für den Einkauf bei einem breit aufgestellten Drogeriefachanbieter derzeit erhöhte Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen. Mit der Ansiedlung eines potenziellen Drogeriemarkts könnte die Angebotslücke im Drogeriesegment geschlossen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der wachsenden Gemeinde Groß Kreuz (Havel) noch weiter verbessert werden.



Abbildung 9: Der kleine Edeka-Verbrauchermarkt an der Potsdamer Straße 79





Abbildung 10: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Potsdamer Straße 60a



Abbildung 11: Norma-Lebensmitteldiscounter an der Potsdamer Straße 46b

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

**rd. 18,1 Mio. €,**

wovon der deutlich überwiegende Teil auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Zeitschriften/Zeitungen) entfällt.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für das Segment Nahrungs- und Genussmittel beträgt insgesamt rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche und wird einerseits von der relativ entspannten Wettbewerbssituation sowie andererseits von der relativ geringen Dimensionierung der strukturprägenden Anbieter begünstigt. Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel fällt die Flächenproduktivität mit rd. 5.900 € je qm Verkaufsfläche höher aus, wobei dies v.a. darauf zurückzuführen ist, dass die vorhandene Nachfrage auf ein sehr überschaubares Angebot trifft und die Flächenleistungen hierdurch entsprechend begünstigt werden.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 36 % für das Einzugsgebiet, die auf bestehende erhebliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Wenngleich die Zentralitätskennziffer bezogen auf die Zone 1 bzw. das Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) höher ausfällt, liegt sie auch dort deutlich unterhalb von 100 %. Insgesamt kann hieraus geschlossen werden, dass ein beträchtlicher Teil der Einwohner im Einzugsgebiet des Vorhabens die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets deckt. Verstärkt wird dieser Effekt durch das bestehende qualitative Versorgungsdefizit, welches sich aus dem Fehlen eines modern aufgestellten Lebensmittelvollsortimenters ergibt, wobei ein solcher v.a. hinsichtlich des großvolumigen Versorgungs-/Wochen-einkaufs von erhöhter Relevanz wäre. Bezogen auf das Drogeriesegment muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Drogeriewaren regelmäßig an besser aufgestellten Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets bedienen, da es im Einzugsgebiet vollständig an einem Fachanbieter fehlt und auch das Drogeriewarenangebot der Lebensmittelmärkte eher überschaubar ausfällt.

In diesem Zusammenhang ist vor allem den unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen, gut erreichbaren und attraktiven Vollsortimentern eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zuzuschreiben. Diese Standortlagen können von den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren. Hierzu zählen u.a. der Kaufland-Verbrauchermarkt im Brandenburger Einkaufszentrum Wust, der über die B 1 sehr gut an das Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) angebunden ist, sowie die zahlreichen Anbieter im Einkaufszentrum Werderpark (bzw. dessen Umfeld), welches für die Verbraucher aus Groß Kreutz über die B 1 ebenfalls sehr gut erreichbar ist. Darüber hinaus ist auch den Drogeriefachmärkten im Umfeld von Groß Kreutz (Havel) (u.a. in der Brandenburger Innenstadt) eine nicht unerhebliche Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet zuzuschreiben.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 3.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 18 Mio. € Umsatz generiert. Über die deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte, räumliche und qualitative Mängel in der örtlichen Nahversorgungsstruktur und die derzeit bestehenden, erheblichen Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets lassen sich noch erhebliche Entwicklungspotenziale ableiten. Das Vorhaben würde in erheblichem Maße zu einer (auch räumlichen) Qualifizierung der Grundversorgung beitragen.

## 5.2 Exkurs: Potenzielles Nahversorgungszentrum in Kloster Lehnin–Damsdorf

Im Ortsteil Damsdorf der südlich an Groß Kreutz (Havel) angrenzenden Gemeinde Kloster Lehnin besteht zum Zweck der Verbesserung der Grundversorgungssituation im nördlich der BAB 2 gelegenen und deutlich vom Kernort separierten Teil des Gemeindegebiets bereits seit geraumer Zeit das Bestreben zur Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums. Für einen Standort in Ortsausgangslage an der Alten Berliner Straße liegt mittlerweile die Genehmigung für den Bau eines Nahversorgers mit 800 qm Verkaufsfläche vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer größeren Verkaufsfläche (ca. 1.500 qm) zu schaffen, wird von der Gemeinde derzeit ein Bauleitplanverfahren vorangetrieben.



Abbildung 12: Lage des Projektstandorts im Siedlungsgebiet von Damsdorf

Dr. Lademann & Partner ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt, ob bereits ein Betreiber für den geplanten Lebensmittelmarkt gefunden werden konnte. Aus Marktsicht ist allerdings festzustellen, dass ein solcher nur auf ein sehr überschaubares Einzugsgebiet abstellen könnte und entsprechend mit einem stark begrenzten Nachfragepotenzial zurechtkommen müsste. Im Ortsteil Damsdorf lebten nach Angaben der Gemeinde im April 2023 rd. 1.955 Personen. Zwar könnten auch benachbarte Ortsteile (z.B. Trechwitz) angesprochen werden, diese sind jedoch dünn besiedelt. Insbesondere die Grundversorgungsangebote in Lehnin und in der Gemeinde Groß Kreutz (jeweils drei Lebensmittelmärkte) würden die räumliche Ausstrahlungskraft eines potenziellen

Nahversorger in Damsdorf wesentlich begrenzen, zumal sowohl in Groß Kreutz (Edeka, Netto, Norma) als auch in Lehnin (Edeka, Netto, Lidl) sowohl das Lebensmittelvollsortiment als auch das Discountsegment abgedeckt ist.

Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner erscheint es vor diesem Hintergrund ausgeschlossen, dass sich ein moderner Lebensmittelvollsortimenter, der i. d. R. ein Einzugsgebiet von mindestens 10.000 Personen benötigt und einen direkten Wettbewerber des am Vorhabenstandort in Groß Kreutz (Havel) geplanten Edeka-Markts darstellen würde, in Damsdorf ansiedeln wird. Denkbar wären stattdessen Formate wie „nah & gut“ oder „nahkauf“, die als „klassische“ Nahversorger fungieren und auch mit kleinräumigen Einzugsgebieten auskommen. Die marktführenden Formate Aldi und Lidl, die ebenfalls Standorte mit Einzugsbereichen von mindestens 10.000 Personen nachfragen, ausgenommen, erscheint aber auch die Ansiedlung eines Discountformats (z.B. Netto) nicht gänzlich unrealistisch.

Die genannten Angebotsformate stünden mit dem geplanten Nahversorgungszentrum in Jeserig bzw. dem dort anzusiedelnden Edeka-Markt jedoch nur bedingt im Wettbewerb. Insbesondere hinsichtlich der Sortiments-, Frische- und Servicekompetenz würde sich der Edeka-Markt deutlich von einem Nahversorger in Damsdorf abheben können, womit er für die Verbraucher aus den gut an Groß Kreutz angebotenen Ortsteilen der Gemeinde Kloster Lehnin (v.a. hinsichtlich des großvolumigen Versorgungs- und Wocheneinkaufs) auch dann noch attraktiv wäre, wenn diesen künftig eine Einkaufsalternative mit begrenztem Warenangebot vor Ort bzw. im näheren Umfeld zur Verfügung stünde. Dies gilt auch in Anbetracht der am Projektstandort in Groß Kreutz (Havel) entstehenden Agglomerations- und Synergieeffekte, wobei sich v.a. die ergänzende Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts (Szenario 1) positiv auf die Sogkraft des Vorhabens auswirken würde.

Auf die gutachterlichen Annahmen zum prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens in Jeserig sowie zur erzielbaren Nachfrageabschöpfung dieses Vorhabens in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets hätte die Neuentwicklung eines im Wesentlichen auf die Ortsteilversorgung ausgerichteten Nahversorgungszentrums in Damsdorf somit keinen Einfluss. **Selbst wenn sich in naher Zukunft ein Nahversorger in Damsdorf ansiedeln würde, hätten die Aussagen im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten auch weiterhin Bestand.**



## 5.3 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben im Groß Kreuztzer Ortsteil Jeserig dazu in der Lage sein wird, einen nicht unwesentlichen Teil der beschriebenen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen, wird es durch die Vorhabenrealisierung auch zu Umsatzrückgängen an Standortbereichen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner auch an diesen Versorgungsstandorten umfangreiche Erhebungen vorgenommen. Da von den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen vornehmlich die vollsortimentierten Anbieter (im Segment Nahrungs- und Genussmittel) sowie Drogeriefachmärkte (im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) profitieren und diese somit auch ganz überwiegend von den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein werden, wurden die Erhebungen an den untersuchten Standortlagen auf diese Anbieter beschränkt. Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf noch weitere „Schultern“ verteilen werden, wird damit auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen.

Den Ergebnissen dieser ergänzenden Erhebung zufolge wird an den untersuchten Standorten und von den untersuchten Betrieben (Lebensmittelvollsortimenter) unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** vorgehalten von **rd. 13.100 qm**.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Brandenburg	1.630	8,0
EKZ Wust Brandenburg	5.200	24,3
B-Zentrum Am Strengfeld Werder	3.930	19,1
B-Zentrum Havelauen Werder	1.480	7,8
Streulage Kloster Lehnin (Edeka)	880	4,3
<b>Gesamt</b>	<b>13.120</b>	<b>63,4</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel)**

Der Schwerpunkt entfällt recht deutlich auf das Brandenburger Einkaufszentrum Wust im östlichen Stadtgebiet von Brandenburg. Das dortige Kaufland SB-Warenhaus generiert als Großflächenformat eine hohe Sogkraft auf die Verbraucher im Raum<sup>22</sup>, zumal

<sup>22</sup> Nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI belief sich der Umsatzanteil der SB-Warenhäuser/Großflächenformate am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2021 immerhin auf rd. 14,9 %.



es aufgrund seiner Lage an der stark frequentierten B 1 eine hohe Verkehrsgunst genießt und von den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den weiteren am Standort ansässigen Einzelhandelsbetrieben profitieren kann. Vor diesem Hintergrund und allein schon aufgrund seiner räumlichen Nähe zu den Verbrauchern ist davon auszugehen, dass dieser Anbieter gegenwärtig in beträchtlichem Maße von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren kann.

Erhöhte Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens dürfte derzeit auch der Edeka-Verbrauchermarkt in Kloster Lehnin verzeichnen, der für die südlichen Teile des Einzugsgebiets (Ortsteile von Kloster Lehnin) zu den nächstgelegenen Einkaufsalternativen zählt. Da der Edeka-Markt in Kloster Lehnin, wie auch der bereits in Groß Kreutz ansässige Edeka-Markt, allerdings nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellt ist, werden sich gegenüber dem am Vorhabenstandort geplanten Edeka-Markt nicht unerhebliche Wettbewerbsnachteile einstellen, was zu vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungen führen wird. Es ist also davon auszugehen, dass sich die Verbraucher aus dem nördlichen Gemeindegebiet von Kloster Lehnin künftig verstärkt auf die Versorgungsangebote in Groß Kreutz (Havel) bzw. das neue Nahversorgungszentrum in Jeserig umorientieren werden.

Für die Verbraucher aus dem östlichen Teil des Einzugsgebiets sind auch Angebotsstandorte in der Stadt Werder (Havel) relevant. Hervorzuheben ist zum einen das Einkaufszentrum Werderpark als Teil des ausgewiesenen B-Zentrums „Am Strengfeld“. An diesem Standort können die Verbraucher ein nahezu „komplettes“ Nahversorgungsangebot (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemärkte, Biosupermarkt) vorfinden, womit er den beobachtbaren Trend des „One-Stop-Shopping“ bedient. Zum anderen befindet sich nahe der der BAB 10-Anschlussstelle „Phöben“ das Fachmarktzentrum „Havelauen“ (B-Zentrum „Havelauen“), welches auch für die Verbraucher aus Groß Kreutz (Havel) aufgrund der Autobahnverbindung sehr schnell zu erreichen ist und wo sich mit einem Rewe-Verbrauchermarkt ein modern aufgestellter Vollversorger in Kombination mit einem Drogeriemarkt und weiteren Anbietern befindet.

Die Innenstadt von Brandenburg an der Havel wird bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel nur geringfügig von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens (z.B. aus dem Ortsteil Gollwitz) profitieren können und von dem Vorhaben daher (zumindest bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel) daher auch nur sehr geringfügig tangiert werden<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Für die Innenstadt von Werder (Havel) kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens ihre Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs regelmäßig dort decken. Die in der Werderaner Innenstadt ansässigen Lebensmittelmärkte (Netto und Edeka) generieren gegenüber den Anbietern innerhalb des Einzugsgebiets (oder anderen für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet ähnlich schnell zu erreichenden Versorgungsstandorten in Werder) keine „echten“ Wettbewerbsvorteile, womit sich eine Inkaufnahme erhöhter Zeit- und Wegeaufwände aus Verbrauchersicht kaum rechtfertigen lässt. Dies gilt in Bezug auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel ebenfalls, da in der Innenstadt von Werder (Havel) kein Drogeriefachmarkt verortet ist.

Im **Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** wird an den untersuchten Standorten und von den untersuchten Betrieben (Drogeriefachmärkte) unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens eine Verkaufsfläche vorgehalten von **rd. 3.100 qm**.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Brandenburg	800	5,0
EKZ Wust Brandenburg	550	2,5
B-Zentrum Am Strengfeld Werder	1.150	6,7
B-Zentrum Havelauen Werder	510	3,4
Streulage Kloster Lehnin (Edeka)	60	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>3.070</b>	<b>17,9</b>

**Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)**

Für das Drogeriesegment ist ebenfalls davon auszugehen, dass das Kaufland-SB-Warenhaus im Einkaufszentrum Wust, welches als Randsortiment zumindest hinsichtlich der Flächendimensionierung ein Drogeriewarenangebot auf Fachanbieterniveau vorhält, in stärkstem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren dürfte. Die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte befinden sich hingegen in den bereits benannten Nebenzentren in Werder (Havel) (dm im B-Zentrum „Havelauen“ sowie Rossmann und dm im B-Zentrum „Am Strengfeld“) sowie in der Innenstadt von Brandenburg an der Havel (Rossmann und dm). Diese Versorgungsstandorte werden derzeit somit ebenfalls in signifikantem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Für den Edeka-Markt in Kloster Lehnin lässt sich dahingegen nur eine sehr geringe Betroffenheit ableiten, da er Drogeriewaren nur auf kleiner Fläche als Randsortiment vorhält.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 16.200 qm wird an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz in Höhe von rd. 81 Mio. € generiert. Die stärkste Betroffenheit lässt sich für das Brandenburger Einkaufszentrum Wust ableiten, da es v.a. für die Bevölkerung aus den unterversorgten Teilen des Gemeindegebiets von Groß Kreutz (Havel) sehr gut zu erreichen ist und das dortige Kaufland SB-Warenhaus eine allgemein große Sogkraft entfaltet.

## 5.4 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war durch Dr. Lademann & Partner mittels intensiver Vor-Ort-Begehungen aber auch eine Überprüfung durchzuführen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch faktisch erfüllen können.

Die Stadt Gemeinde Groß Kreutz (Havel) verfügt über ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2021, in dessen Rahmen zentrale Versorgungsbereiche planerisch abgegrenzt wurden. Den derzeit einzigen zentralen Versorgungsbereich in Groß Kreutz (Havel) stellt der im Ortsteil Groß Kreutz lokalisierte Ortskern dar, der als eine „traditionelle“ Einzelhandelslage im Bewusstsein der Verbraucher etabliert ist. **Die intensiven Vor-Ort-Begehungen von Dr. Lademann & Partner haben ergeben, dass der Ortskern von Groß Kreutz die durch die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur<sup>24</sup> aufgestellten Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich der Mindestausstattung erfüllen kann und somit auch anhand der faktischen städtebaulichen Situation als zentraler Versorgungsbereich aufzufassen ist.** Mit dem Nahversorgungszentrum Jeserig wurde zudem ein zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Dessen Entwicklung ist Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

**Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets lassen sich weitere zentrale Versorgungsbereiche ausmachen,** welche infolge der vorhabeninduzierten Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft von dem Vorhaben betroffen sein werden und im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ebenfalls besonders zu berücksichtigen waren. Hierbei handelt es sich zum einen um die Innenstadt von Brandenburg an der Havel sowie zum anderen um die beiden Nebenzentren (B-Zentren) „Havelauen“ und „Am Strengfeld“ in der Stadt Werder (Havel). Die planerischen Überlegungen aus den kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten konnten anhand der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort bestätigt werden. Die benannten zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend einer kurzen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen.

<sup>24</sup> Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09.NE -, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

## 5.4.1 Prägende Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets

### Ortskern Groß Kreutz

Der planerisch abgegrenzte Ortskern von Groß Kreutz (Havel) erstreckt sich straßenbegleitend entlang der Potsdamer Straße/B 1 und ist aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreichbar. Der dichteste Nutzungsbesatz lässt sich im Bereich des Edeka-Markts identifizieren, der am westlichen Rand des Ortskerns verortet ist. In den weiteren Teilen des Ortskerns ist der Nutzungsbesatz stark ausgedünnt und von Wohnnutzungen durchsetzt. Teilweise bestehen große Lücken zwischen den einzelnen zentren-typischen Nutzungen. Die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Norma fungieren zwar grundsätzlich als Frequenzbringer, jedoch fehlt es auch in deren jeweiligem Umfeld an ergänzenden Nutzungen, sodass sich insgesamt keine durchgängige Laufachse herausbildet. Vor diesem Hintergrund kann der Ortskern nur bedingt als zusammenhängende Einzelhandelslage wahrgenommen werden, was auch daran liegt, dass es (bedingt durch die gewachsene straßenbegleitende Struktur) an einem kompakten Zentrumskern sowie erhöhten Aufenthalts- und Verweilqualitäten fehlt.



Abbildung 13: Fehrender Nutzungsbesatz im mittleren Teil des Ortskerns von Groß Kreutz

**Die Funktionsfähigkeit des Ortskerns ist eng an dessen Nahversorgungsfunktion für das östliche Gemeindegebiet geknüpft.** Wenngleich der Edeka-Markt im Zuge der Vorhabenrealisierung möglicherweise aufgegeben werden wird, wird die Nahversorgung im östlichen Gemeindegebiet aufgrund der Präsenz zwei weiterer Lebensmittelmärkte innerhalb des Ortskerns auch weiterhin gesichert bleiben. Hierauf deutet bereits das nur eingeschränkte Wettbewerbsverhältnis zwischen diesen Lebensmitteldiscountern und dem im Stadtteil Jeserig geplanten Edeka-Vollversorger hin. Mit Vorgriff auf das Kapitel 7 **sehen Dr. Lademann & Partner die Funktionsfähigkeit des Ortskerns daher nicht bedroht.** Hinsichtlich der künftigen Entwicklung wird es vor dem Hintergrund des (nach wie vor wachsenden) Online-Handels und einem begrenzten Nachfragepotenzial für den aperiodischen Einzelhandel v.a. darauf ankommen, den Ortskern noch stärker als Dienstleistungszentrum zu positionieren.



## 5.4.2 Prägende Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

### Innenstadt Brandenburg an der Havel

Die Innenstadt bzw. das Hauptzentrum der Stadt Brandenburg an der Havel bezieht sich gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts<sup>25</sup> auf den gewachsenen historischen Stadtkern in der Brandenburger Neustadt, wobei die Sankt-Annen-Straße/Hauptstraße und die Steinstraße die Hauptgeschäftsachsen bilden. Aus städtebaulicher Perspektive bildet der Neustädtische Markt mit der Katharinenkirche den traditionellen Mittelpunkt des Zentrums. Mit dem innerstädtischen Einkaufszentrum „Sankt Annen-Galerie“ befindet sich in diesem Bereich auch der klare Einzelhandelschwerpunkt des Hauptzentrums.



Abbildung 14: Sankt-Annen-Galerie und Rossmann-Drogeriemarkt in der Brandenburger Innenstadt

Wie für eine oberzentrale Innenstadt typisch, entfällt der Sortimentsschwerpunkt in der Brandenburger Innenstadt auf zentrenrelevante Sortimente. Diese konzentrieren sich u.a. auf die Sankt-Annen-Galerie, wo mit dem Elektrofachmarkt Media Markt und dem Bekleidungskaufhaus C&A zwei sogstarke Magnetbetriebe ansässig sind. In einem modernen Geschäftshaus westlich des Marktplatzes sind mit H & M sowie Intersport zudem zwei weitere innenstadttypische Anbieter verortet. Etwas abseits des Marktplatzes nimmt der Einzelhandels-/Nutzungsbesatz eine zunehmend kleinteilige Struktur an, in den Randbereichen (z.B. in Richtung Altstadt) nimmt zudem die Einzelhandelsdichte deutlich ab. Hier sind auch vereinzelte leerstehende Ladenlokale auszumachen. **Insgesamt lässt sich die Passantenfrequenz im Innenstadtbereich, der sich durch einen breiten Nutzungsmix und eine entsprechend ausgeprägte Multifunktionalität kennzeichnen lässt, jedoch als hoch bewerten.**

Nahversorgungsrelevante Sortimente werden v.a. von einem Rewe-Markt in der Sankt-Annen-Galerie, einem Penny-Markt am Rande der Innenstadt (Jacobistraße) sowie zwei Drogeriemärkten (Rossmann und dm) angeboten. Da der aperiodische Einzelhandel durch den weiteren und durch die Corona-Pandemie befeuerten Vormarsch des

<sup>25</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Stadt Brandenburg an der Havel – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, 2014 sowie Stadt Brandenburg: Anpassung der Zentrenstruktur zur Grund- und Nahversorgung, 2021.



Online-Handels stark unter Druck steht, kommt den Anbietern periodischer Sortimente (und auch handelsergänzenden Nutzungen) eine immer stärkere Bedeutung als Frequenzbringer für die Innenstadt zu. Dies hat sich zuletzt daran gezeigt, dass die ehemals von C & A genutzte Immobilie am Rande der Innenstadt von einem Penny-Markt im Erdgeschoss und einem Fitnessstudio im Obergeschoss neu belegt wurde.

**In einem gewissen Wettbewerb mit dem Vorhaben steht die Innenstadt von Neubrandenburg v.a. deshalb, weil sich hier zwei Drogeriefachmärkte befinden, die für die Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet gegenwärtig als Einkaufsalternative relevant sein dürften.** Diesbezüglich spielt auch die allgemeine Sogkraft der Brandenburger Innenstadt, die für die Bevölkerung aus Groß Kreutz (Havel) über die B 1 verkehrlich sehr gut zu erreichen ist, eine bedeutende Rolle.

Insgesamt bildet die Brandenburger Innenstadt mit einem breiten Mix an Einzelhandelsnutzungen, einer dicht besetzten und gut frequentierten Handelslage im Bereich des Neustädtischer Markts, ihrer in Teilen hohen städtebaulichen Qualität und einer Vielzahl handelsergänzenden Nutzungen ein **vitales und leistungsfähig aufgestelltes Zentrum** mit einem relativ weiträumigen Einzugsgebiet.

### **B-Zentrum „Am Strengfeld“ Werder (Havel)**

Gemäß dem in Erarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werder (Havel) stellt dieser wohngebietsintegriert gelegene Einzelhandelsstandort im südlichen Werderaner Kernstadtgebiet eines von zwei Stadtteilzentren dar, welches in Angebotsergänzung zur eher kleinteilig strukturierten Innenstadt tritt und für die mittelzentrale Funktionswahrnehmung von übergeordneter Bedeutung ist. Den Kern des Zentrums bildet das EKZ Werderpark, zu dessen Ankermieter ein Kaufland-Verbrauchermarkt, ein Rossmann-Drogeriemarkt und ein Biosupermarkt der Marke „denn’s“ zählen. Ergänzt wird der Handelsbesatz v.a. durch den unmittelbar an der B 1 befindlichen Verbundstandort eines Aldi-Lebensmitteldiscounters und eines dm-Drogeriemarkts. **Dieses äußerst umfassende und vielfältige Nahversorgungsangebot generiert dem Zentrum eine große Sogkraft und hohe Kundenfrequenz.**



Abbildung 15: Das EKZ Werderpark (links) sowie der direkt an der B 1 gelegene dm-Drogeriemarkt

Die Ausstrahlungskraft dieses Handelsstandorts, die durch die Lage an einer regionalen Verkehrsachse (Bundesstraße 1) wesentlich begünstigt wird, beschränkt sich jedoch nicht allein auf das Stadtgebiet von Werder (Havel). Der erweiterte Einzugsbereich dürfte auch in das Umland, zu welchem auch die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) zählt, hineinreichen. Hinsichtlich des großvolumigen Versorgungs-/Wocheneinkaufs sowie insbesondere des Einkaufs von Drogeriewaren dürfte das B-Zentrum „Am Strengfeld“ somit auch für Verbraucher aus Groß Kreutz (Havel) relevant sein. Da am Planstandort künftig ebenfalls ein Nahversorgungsstandort mit einem breiten und tiefen Angebot entstehen wird (und potenziell auch ein Drogeriemarkt angesiedelt werden könnte), werden sich die auf Werder (Havel) gerichteten Einkaufstendenzen vorhabeninduziert etwas abschwächen, **womit das B-Zentrum „Am Strengfeld“ in gewissem Maße von dem Vorhaben betroffen sein wird.**

### **B-Zentrum „Havelauen“ Werder (Havel)**

Gleiches gilt auch für das B-Zentrum „Havelauen“, welches als zweites Stadtteilzentrum den „Gegenspieler“ des B-Zentrums „Am Strengfeld“ darstellt und in räumlicher Nähe zur BAB 10-Anschlussstelle „Phöben“ gelegen ist. Aus diesem Grund ist der Einzelhandelsstandort für die Verbraucher aus Groß Kreutz (Havel) über die B 1 und die BAB 10 schnell zu erreichen. Hauptbestandteil der L-förmigen Fachmarktzeile, die durch eine weitere funktionale Handelsimmobilie ergänzt wird, sind der Verbrauchermarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Norma und der Drogeriemarkt dm. **Damit hat sich am Standort eine idealtypische Nahversorgungskonstellation (Vollsortiment + Discount + Drogerie) etabliert, die üblicherweise eine große Sogkraft auf die Verbraucher ausübt und dem Zentrum seine Leistungsfähigkeit sichert.**



**Abbildung 16: Fachmarktzentrum „Havelauen“ im nördlichen Kernstadtgebiet von Werder (Havel)**

Berücksichtigt man, dass das Format Kaufland aufgrund seines preisorientierten Betriebskonzepts eher als eine Art „Großflächen-Discounter“ agiert und im Hinblick auf die Warenpräsentation sowie die Service- und Frischekompetenz nicht an einen „klassischen“ Vollversorger heranreicht, stellt der Rewe-Markt im B-Zentrum „Havelauen“

die nächstgelegene Einkaufsalternative dar, die auch aufgrund einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung alle Qualitätsmerkmale eines Vollversorgers auf sich vereint<sup>26</sup>. Da gleiches auch für den am Vorhabenstandort anzusiedelnden Edeka-Verbrauchermarkt gelten wird, **muss davon ausgegangen werden, dass sich jene Umsätze, die der Rewe-Verbrauchermarkt im B-Zentrum „Havelauen“ mit Kunden aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens generiert, verringern werden.** Dies gilt erst recht für das Untersuchungsszenario 1, da in diesem Fall zusätzlich ein Drogeriefachmarkt am Planstandort entstehen würde, der einen Wettbewerber des dm-Markts im B-Zentrum „Havelauen“ darstellen würde.

### Sonstige prägende Handelslagen

Neben den beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen wurden noch zwei weitere Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets in die Untersuchung einbezogen, da auch für diese Versorgungsstandorte davon auszugehen ist, dass sie derzeit in nicht unerheblichem Maße von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Dabei handelt es sich um die folgenden, nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu klassifizierenden Standortlagen:

- Brandenburger Einkaufszentrum Wust an der Bundesstraße 1,
- Edeka-Verbrauchermarkt in Kloster Lehnin (Ortsteil Lehnin).



Abbildung 17: Brandenburger EKZ Wust (links) und Edeka-Markt in Kloster Lehnin (rechts)

Während das Brandenburger Einkaufszentrum Wust einen randstädtisch gelegenen, in keinerlei Bezug zu Wohngebieten stehenden und somit städtebaulich nicht-integrierten Einkaufsstandort mit einem entsprechend sehr hohen Grad an Autokundenorientierung darstellt („Fahrstandort“ auf der „grünen Wiese“), befindet sich der Edeka-Markt in Kloster Lehnin in solitärer Lage an einem für die verbrauchernahe Versorgung gleichwohl wichtigen Standort.

<sup>26</sup> Der Rewe-Verbrauchermarkt an der Dr. Külz-Straße in Werder (Havel) kann von den Verbrauchern aus Groß Kreutz (Havel) prinzipiell zwar noch schneller erreicht werden, dieser ist jedoch introvertiert und solitär gelegen und verfügt über keine für Vollsortimenter zeitgemäße Dimensionierung, was dessen Marktauftritt negativ beeinflusst. Es ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner daher eher unwahrscheinlich, dass Verbraucher aus Groß Kreutz (Havel) bzw. dem Einzugsgebiet des Vorhabens diesen Anbieter regelmäßig aufsuchen, um sich mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen.

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und desto mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann. Wie in Kapitel 4 beschrieben, gehen Dr. Lademann & Partner nicht davon aus, dass zwischen den beiden Untersuchungsszenarien wesentliche Unterschiede hinsichtlich des erreichbaren Einzugsgebiets bestehen.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben (in zwei Szenarien) basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf der Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Planstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

#### 6.1.1 Szenario 1

Im Rahmen von Szenario 1 ist für das Gesamtvorhaben davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 12 % erreichen wird. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel, dem Kernsortiment des Edeka-Verbrauchermarkts, wird nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner ein Marktanteil in Höhe von rd. 16 % erreicht werden können. Der prospektiv höchste Marktanteil ist aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern innerhalb der Zone 1, also im Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) zu erwarten und wird bei rd. 20 % liegen.

Von noch höheren Marktanteilen im Segment Nahrungs- und Genussmittel kann in Bezug auf die derzeitige Angebotssituation nicht ausgegangen werden, da Vollsortimenter nur einen Teil der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs binden können<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Der Umsatzanteil der LEH-Vollsortimenter am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln belief sich nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI im Jahr 2021 auf rd. 36 %.

und es mit dem Edeka-Bestandsmarkt derzeit eine zweite (wenn auch weniger attraktiv aufgestellte) vollsortimentierte Einkaufsalternative in Groß Kreutz (Havel) gibt.<sup>28</sup> Darüber hinaus sind mehrere anziehungsstarke und für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (auch weiterhin) relevante Anbieter (v.a. das Großflächenformat Kaufland) an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets präsent.

#### Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\* - Szenario 1

Nahrungs- und Genussmittel	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	30,3	15,2	45,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,1	1,2	7,3
Marktanteile	20%	8%	16%
Gesundheits- und Pflegeartikel, Drogeriewaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,2	2,1	6,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,1	0,4	2,5
Marktanteile	50%	20%	40%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	26,5	13,3	39,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,1	0,7
Marktanteile	2%	1%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	61,0	30,7	91,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,8	1,8	10,5
Marktanteile	14%	6%	12%

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

**Tabelle 10: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets - Szenario 1**

Der prospektiv höchste Marktanteil wird mit insgesamt knapp 40 % im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel, Drogeriewaren erzielt werden, da hier ein sehr leistungsfähiger und noch nicht im Einzugsgebiet vertretener Fachanbieter in den Markt eintreten würde. Dieser könnte aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern vor allem im Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) künftig einen bedeutenden Teil (und zwar etwa die Hälfte) der verfügbaren Nachfrage in diesem Segment binden.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Sollte der im Ortskern von Groß Kreutz (Havel) ansässige Edeka-Markt im Zuge der Vorhabenrealisierung aufgegeben werden, würde ein großer Teil von dessen derzeit erzielten Umsätzen von dem geplanten Edeka-Markt am Vorhabenstandort im Ortsteil Jeserig gebunden werden können. Dementsprechend würde auch der von dem Vorhaben erreichbare Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets höher ausfallen. Es käme in einem solchen Fall also zu einer (vertriebslinieninternen) Verlagerung von Umsätzen und Marktanteilen innerhalb des Stadtgebiets von Groß Kreutz (Havel) bzw. innerhalb des Einzugsgebiets.

<sup>29</sup> Anders als im Lebensmittelsektor, in dem zahlreiche verschiedene und überwiegend bundesweit aktive Handelsketten (z.B. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Kaufland, Netto, Penny usw.) um Marktanteile konkurrieren, gibt es im Drogeriesegment nur wenige strukturprägende Fachanbieter, die im gesamten Bundesgebiet aktiv sind. Hierzu zählen in erster Linie die Drogeriemarktketten Rossmann und dm, die die bekanntesten und bei den Kunden beliebtesten Formate darstellen, wesentliche Teile der Nachfrage nach Drogeriewaren binden und somit hohe Marktanteile auf sich vereinen. Entsprechend erreichen die Drogeriefachmärkte innerhalb ihrer Einzugsgebiete, in Abhängigkeit von der jeweiligen Wettbewerbssituation, regelmäßig hohe Marktanteile.



Ein noch höherer Marktanteil erscheint nicht realistisch, da ein nicht unwesentlicher Teil der Nachfrage auch zukünftig durch die Bestandsangebote vor Ort (v.a. Randsortimente der Lebensmittelmärkte, Apotheken) oder an verkehrlich gut erreichbaren und attraktiven Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden wird<sup>30</sup>. Dies gilt vor allem für die Einzugsgebietszone 2 bzw. die Ränder des Einzugsgebiets, wo Kaufkraftabflüsse naturgemäß stärker ins Gewicht fallen.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, in erster Linie von der sehr verkehrsgünstigen Lage des Planstandorts begünstigt und mit Kunden erzielt werden, welche außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. im Sinne einer Kopplung von Versorgungseinkauf und Arbeitsweg), errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens (Szenario 1) bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.400 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

### **rd. 11,7 Mio. € belaufen.**

#### Umsatzstruktur des Vorhabens - Szenario 1

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>1.865</b>	<b>4.400</b>	<b>8,1</b>
<i>davon Edeka-Vebrauchermarkt</i>	1.350	4.500	6,1
<i>davon Drogeriemarkt</i>	75	4.000	0,3
<i>davon kleinteiliger Einzelhandel</i>	440	4.000	1,8
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel</b>	<b>600</b>	<b>4.700</b>	<b>2,8</b>
<i>davon Edeka-Vebrauchermarkt</i>	75	3.000	0,2
<i>davon Drogeriemarkt</i>	525	4.900	2,6
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>225</b>	<b>3.500</b>	<b>0,8</b>
<i>davon Edeka-Vebrauchermarkt</i>	75	3.500	0,3
<i>davon Drogeriemarkt</i>	150	3.500	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>2.690</b>	<b>4.400</b>	<b>11,7</b>

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

**Tabelle 11: Umsatzstruktur des Vorhabens - Szenario 1**

<sup>30</sup> Gemäß einer Erhebung des Marktforschungsunternehmens GfK, deren Ergebnisse im Jahr 2018 in der Lebensmittel Zeitung veröffentlicht worden sind, konnten Drogeriefachmärkte im Jahr 2017 etwa 45 % der sortimentspezifischen Nachfrage abschöpfen. Größere Teile der Nachfrage wurden zudem vom Lebensmitteleinzelhandel (33 %) sowie sonstigen Vertriebslinien (22 %) wie z.B. Parfümerien oder Drogeriefachgeschäften gebunden. Unter der Berücksichtigung, dass der kleinteilige Fachhandel immer stärker aus dem Markt zurückgedrängt wird und die Drogeriefachmärkte ihre Sortimentskompetenz im Wettbewerb mit dem LEH stetig erhöhen, ist zwar davon auszugehen, dass die Drogeriefachmärkte ihre Marktanteile in den vergangenen Jahren leicht steigern konnten, Marktanteile von mehr als 50 % sind aber auch weiterhin kaum realistisch. Dies gilt auch deshalb, weil der Online-Handel auch im Drogeriesegment weiter auf dem Vormarsch ist und dem stationären Einzelhandel somit sukzessive Kaufkraft entzieht. Beispiel: Gemäß dem Online-Monitor 2022 des Handelsverbands Deutschland belief sich der Marktanteil des Online-Handels am Gesamtmarkt mit Körperpflege- und Kosmetikartikeln im Jahr 2021 auf etwa 22 %, während dieser Anteil im Jahr 2019 noch bei etwa 13 % lag.

Hiervon entfällt mit rd. 8,1 Mio. € der Schwerpunkt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel (Edeka-Markt). Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wird das Vorhaben einen Brutto-Umsatz in Höhe von etwa 2,8 Mio. € erwirtschaften, wobei der größte Teil auf den potenziellen Drogeriefachmarkt entfallen wird.

Wenngleich bei der Bestimmung der Flächenproduktivitäten für die einzelnen Vorhabenkomponenten die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des neu zu entwickelnden Einzelhandelsstandorts, welche v.a. aus der Ansiedlung marktgängiger Anbieter, der Errichtung moderner und zeitgemäßer Baukörper und den Verbundeffekten am Standort resultiert, berücksichtigt wurde, ist nicht davon auszugehen, dass die am Planstandort anzusiedelnden Märkte höhere Flächenleistungen erzielen können als in der Tabelle 11 dargestellt. Dabei ist zum einen auf die Ausführungen zu den erzielbaren Marktanteilen des Vorhabens zu verweisen (Seiten 40 und 41 des Gutachtens). Es ist angesichts der üblichen Umsatzverteilung im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel und in Anbetracht der örtlichen/regionalen Nachfrage- und Angebotsituation nicht realistisch, dass das Vorhaben noch höhere Marktanteile wird erreichen können. **Die Marktanteils- und Umsatzprognose entspricht bereits einem worst-case-Ansatz.**

Zum anderen werden die für die beiden Märkte geplanten großzügigen Verkaufsflächendimensionierungen nicht nur der Präsentation einer möglichst großen Sortimentsvielfalt dienen, sondern vor allem auch die Übersichtlichkeit der Verkaufsräume, einen hohen Kundenkomfort, eine möglichst ansprechende Inszenierung der Waren, die Gewährleistung der Generationenfreundlichkeit sowie möglichst optimale Betriebsabläufe sicherstellen. Entsprechend wird sich der Anteil der Verkehrsflächen in den neuen Läden gegenüber den umsatzrelevanten Regalflächen überproportional darstellen. Mit anderen Worten: Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts wächst in aller Regel nicht proportional zu seiner Verkaufsfläche an. Große Verkaufsflächen tragen insbesondere dazu bei, den gestiegenen Anforderungen der Kunden an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen.

Dies ist im Übrigen auch der Grund dafür, weshalb sich die für das Vorhaben angenommene Flächenleistung unterhalb des Produktivitätsniveaus des Bestandseinzelhandels bewegt. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte innerhalb des Einzugsgebiets sind allesamt deutlich kleiner dimensioniert als es der am Vorhabenstandort anzusiedelnde Edeka-Verbrauchermarkt sein wird. Diese Anbieter müssen ihr Warensortiment somit zwangsläufig komprimiert anbieten und haben hinsichtlich der Ausdehnung der Verkehrsflächen nur begrenzte Spielräume. Dies schmälert zwar den Kundenkomfort, wirkt sich jedoch treibend auf die erzielbare Flächenleistung dieser Anbieter aus.

Zu berücksichtigen ist (unabhängig des Untersuchungsszenarios) weiterhin, dass auch die „gesetzte“ Vorhabenkomponente Edeka im Rahmen der vorliegenden worst-case-Untersuchung als eine vollständige Neuansiedlung behandelt wurde. Dies ist darauf zurückzuführen, dass derzeit noch offen ist, wie die Firma Edeka nach der

Vorhabenrealisierung mit ihrem Bestandsmarkt im Ortsteil Groß Kreuz umgehen wird. Es wurde seitens von Dr. Lademann & Partner für den Zeitpunkt des Markteintritts des geplanten Edeka-Markts somit unterstellt, dass am aktuellen Edeka-Standort zunächst auch weiterhin auf rd. 900 qm nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (exkl. aperiodischer Randsortimente) stattfinden wird und die Umsätze des Planvorhabens somit auch gegenüber der Umsatzplattform des Edeka-Bestandsmarkts verdrängungswirksam werden. Dementsprechend wurde die Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens in vollem Umfang in die Prüfung eingestellt. Diese Annahme hat letztlich ebenfalls eine dämpfende Wirkung auf die von dem anzusiedelnden Edeka-Verbrauchermarkt erreichbare Flächenleistung, da dieser mit einem betriebsliniengleichen (wenn auch schwächer aufgestellten) Anbieter um Kunden aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens konkurrieren muss. Das Vorhaben wird (anders als bei der Annahme eines Verlagerungsvorhabens) also nur einen Teil des Edeka-Bestandsumsatzes an den Standort „mitnehmen“ können.

## 6.1.2 Szenario 2

Im Rahmen von Szenario 2 ist für das Gesamtvorhaben davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 9 % erreichen wird.

### Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\* - Szenario 2

Nahrungs- und Genussmittel	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	30,3	15,2	45,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,6	1,3	7,9
Marktanteile	22%	9%	17%
Gesundheits- und Pflegeartikel, Drogeriewaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,2	2,1	6,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,3
Marktanteile	6%	2%	5%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	26,5	13,3	39,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,0	0,3
Marktanteile	1%	0%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	61,0	30,7	91,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,1	1,4	8,5
Marktanteile	12%	5%	9%

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

**Tabelle 12: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets - Szenario 2**

Im Segment Nahrungs- und Genussmittel, welches sowohl das Kernsortiment des Edeka-Markts als auch das Kernsortiment des zusätzlich anzusiedelnden Getränkemarkts darstellt, wird nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner ein Marktanteil in Höhe von rd. 17 % erreicht werden können. Der prospektiv höchste Marktanteil ist aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern innerhalb der Zone 1, also im Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) zu erwarten und wird bei rd. 22 % liegen.

Während der Marktanteil im Segment Nahrungs- und Genussmittel gegenüber dem Szenario 1 aufgrund des deutlich größeren Verkaufsflächenzuwachses also höher ausfällt, wird das Vorhaben im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren und bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet einen Marktanteil von lediglich rd. 5 % bzw. bezogen auf die Einzugsgebietszone 1 von rd. 6 % erreichen, da Drogeriewaren nur als Randsortiment von dem Edeka-Verbrauchermarkt angeboten werden. Für das Szenario 2 lässt sich also bereits über die Marktanteilsbetrachtung ablesen, dass das Vorhaben zu keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren führen wird, weshalb Dr. Lademann & Partner auf eine entsprechende Wirkungsbetrachtung verzichtet haben.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, in erster Linie von der sehr verkehrsgünstigen Lage des Planstandorts begünstigt und mit Kunden erzielt werden, welche außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. im Sinne einer Kopplung von Versorgungseinkauf und Arbeitsweg), errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens (Szenario 2) bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

### **rd. 9,4 Mio. € belaufen.**

#### Umsatzstruktur des Vorhabens - Szenario 2

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>2.540</b>	<b>3.500</b>	<b>8,8</b>
<i>davon Edeka-Verbrauchermarkt</i>	1.350	4.300	5,8
<i>davon Getränkemarkt</i>	750	1.600	1,2
<i>davon kleinteiliger Einzelhandel</i>	440	4.000	1,8
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel</b>	<b>75</b>	<b>4.500</b>	<b>0,3</b>
<i>davon Edeka-Verbrauchermarkt</i>	75	4.500	0,3
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>75</b>	<b>4.000</b>	<b>0,3</b>
<i>davon Edeka-Verbrauchermarkt</i>	75	4.000	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>2.690</b>	<b>3.500</b>	<b>9,4</b>

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

**Tabelle 13: Umsatzstruktur des Vorhabens - Szenario 2**

Im Hinblick auf die angenommenen Flächenproduktivitäten sei zunächst grundsätzlich auf die umfangreichen Ausführungen in Kapitel 6.1.1 verwiesen. Für das Szenario 2 sind darüber hinaus folgende Dinge zu berücksichtigen:

- Verschiedenen Quellen (u.a. BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020) zufolge erzielen Getränkefachmärkte/Getränkeabholmärkte Flächenproduktivitäten von im Schnitt rd. 1.600 € je qm Verkaufsfläche, die im Maximum jedoch bei rd. 1.800 € je qm Verkaufsfläche liegen können. Orientiert man sich an diesen Werten und berücksichtigt, dass sich die für einen Getränkemarkt am Planstandort unterstellte Verkaufsfläche von rd. 750 qm weit oberhalb der durchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung von Getränkefachmärkten bewegt, kann mit der Annahme, dass ein potenzieller Getränkemarkt am Planstandort eine Flächenleistung von rd. 1.600 € je qm Verkaufsfläche erreichen könnte, dem worst-case-Ansatz voll entsprochen werden.
- Da auch der geplante Edeka-Verbrauchermarkt, als typischer Lebensmittelvollsortimenter, in größerem Umfang Getränke anbieten wird, würde sich dessen unmittelbare Nachbarschaft zu einem Getränkefachmarkt in gewissem Maße dämpfend auf die Umsatzleistung auf dieser Teilfläche auswirken. Dies haben Dr. Lademann & Partner für das Szenario 2 insofern berücksichtigt, als dass die von dem Edeka-Markt im Segment Nahrungs- und Genussmittel erzielbare Flächenleistung gegenüber dem Szenario 1 leicht abgesenkt wurde.
- Da im Rahmen von Szenario 2 kein Drogeriemarkt am Vorhabenstandort angesiedelt werden würde, könnte der Edeka-Verbrauchermarkt im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren, welches dieser als typisches Randsortiment anbietet, höhere Umsätze erzielen als im Rahmen von Szenario 1. Dies haben Dr. Lademann & Partner bei der Bezifferung der Flächenleistung ebenfalls berücksichtigt (vgl. Tabellen 11 und 13).

Für das Vorhaben ist im Rahmen von Szenario 1 von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 12 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 11,7 Mio. €.

Im Rahmen von Szenario 2 ist für das Vorhaben von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 9 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 9,4 Mio. €.



## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht direkt am Marktanteil ablesbar (Ausnahme: geringer Verkaufsflächenzuwachs im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel im Rahmen von Szenario 2). Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Wachstum des lokalen Absatzmarkts** infolge der prognostizierten Bevölkerungszuwächse profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des örtlichen Einzelhandels (v.a. in der Zone 1) und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** für die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets schlägt weiterhin zu Buche, dass das Vorhaben in erheblichem Maße dazu in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugeflossen sein. Die Nachfrageabflüsse werden dadurch begünstigt, dass im Einzugsgebiet derzeit kein modern aufgestellter Vollsortimenter verortet ist (= qualitatives Versorgungsdefizit). Zudem gibt es aktuell keinen Drogeriefachmarkt, was im Rahmen von Untersuchungsszenario 1 ebenfalls zu berücksichtigen ist. **Das Vorhaben wird (unabhängig von der konkreten Konstellation) zur Behebung**

**des qualitativen Versorgungsdefizits beitragen können und somit dazu in der Lage sein, einen nicht unerheblichen Teil der bisherigen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich umzulenken.**

- Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren vor allem die unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen, verkehrlich gut erreichbaren und attraktiv aufgestellten Handelsstandorte und dabei insbesondere die umliegenden Lebensmittelvollsortimenter/Großflächenformate und Drogeriefachmärkte (Szenario 1). Die besonders relevanten Versorgungsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wurden im Rahmen von Kapitel 5.2. bereits konkret bestimmt. Da das Vorhaben in der Lage sein wird, einen nicht unerheblichen Teil der derzeitigen Kaufkraftabflüsse zurückzuholen, wird es zu **vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen.** Dies wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt.
- Wenngleich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität auch innerhalb der Zone 1 bei deutlich weniger als 100 % liegt, ist davon auszugehen, dass die dortigen Anbieter bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel schon heute in gewissem Maße von Nachfragezuflüssen aus der Einzugsgebietszone 2 (v.a. aus den nördlich der BAB 2 gelegenen Ortsteilen von Kloster Lehnin) profitieren können. Da ein Teil dieser Nachfragezuflüsse auf das Vorhaben umgelenkt werden wird, werden sich die Anbieter in der Zone 1 mit zusätzlichen Umsatzrückgängen konfrontiert sehen. **Dieser Effekt wurde für den Bestandseinzelhandel in der Zone 1 somit wirkungsverschärfend berücksichtigt.**

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

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von maximal etwa 2 %-Punkten bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Gesamtvorhaben nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Szenario 1

### Nahrungs- und Genussmittel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf rd. 17 Mio. €. Berücksichtigt man die durch das Marktwachstum ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzzuwächse (rd. 0,4 Mio. €), **ist für das Prognosejahr 2025 von einem Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 17,4 Mio. € für den Bestands-einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.**

Das Vorhaben wird im Rahmen von Szenario 1 mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7,3 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,8 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, durch das innerhalb des Einzugsgebiets bestehende qualitative Versorgungsdefizit verstärkten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 4 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit insbesondere attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet in gewisser Höhe (rd. 3,4 Mio. €) somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Ein Teil der Nachfrageabflüsse aus der Zone 2 (rd. 0,6 Mio. €) fließt aber bereits heute den Versorgungsstandorten innerhalb der Zone 1 zu, wird künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden und ist für die Anbieter in der Zone 1 daher wirkungsverschärfend zu berücksichtigen. Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 3,9 Mio. €.

Stellt man diesen prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2025 in Höhe von rd. 17,4 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 22,3%.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch in unterschiedlich starkem Maße auf die untersuchten Versorgungsstandorte im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der Zone 1 (Kerneinzugsgebiet) höher ausfallen als in der Zone 2 (Umland-einzugsgebiet).

Da sich der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand in wesentlichem Maße auf den Ortskern von Groß Kreuz konzentriert, kann davon ausgegangen werden, dass die dort ansässigen Anbieter am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Dies gilt in erster Linie für den bestehenden Edeka-Verbrauchermarkt, welcher einen erheblichen Teil seiner Umsätze an das Vorhaben verlieren wird.

Die beiden ebenfalls im Ortskern ansässigen Lebensmitteldiscounter Netto und Norma werden ebenso deutlich geringfügiger von dem Vorhaben betroffen sein wie die

Streulagen in der Zone 1 bzw. der im Ortsteil Schenkenberg ansässige Supermarkt. Dies ist vordergründig auf die sehr überschaubaren Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben zurückzuführen.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Groß Kreutz - Szenario 1

Nahrungs- und Genussmittel	Ortskern Groß Kreutz	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	14,10	2,20	16,29	0,69	0,69	16,98
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,38	0,02	0,40	0,00	0,00	0,40
Umsatz vor Ort (2025)	14,48	2,21	16,69	0,69	0,69	17,38
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>5,86</b>	<b>0,24</b>	<b>6,10</b>	<b>1,22</b>	<b>1,22</b>	<b>7,32</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-2,75	-0,11	-2,87	-1,16	-1,16	-4,03
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,56	0,02	0,58	0,00	0,00	0,58
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>3,66</b>	<b>0,15</b>	<b>3,81</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>	<b>3,87</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b>	<b>25,3%</b>	<b>6,9%</b>	<b>22,8%</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>	<b>22,3%</b>

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

**Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (Szenario 1) im Segment Nahrungs- und Genussmittel**

Wie bereits ausführlich beschrieben, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher aus der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) bzw. aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens gegenwärtig an vollsortimentierten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Mit der geplanten Ansiedlung eines modernen Edeka-Verbrauchermarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden wird (rd. 3,4 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die geplante Edeka-Ansiedlung sind dabei vor allem die umliegenden SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte an den in Kapitel 5.3 beschriebenen Versorgungsstandorten von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel – Szenario 1

Standorte	Umsatz ohne Vorhaben 2024 in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
Innenstadt Brandenburg	8,0	-0,1	-1,7%
EKZ Wust Brandenburg	24,3	-1,8	-7,2%
B-Zentrum Am Strengfeld Werder	19,1	-0,9	-4,9%
B-Zentrum Havelauen Werder	7,8	-0,3	-4,4%
Streulage Kloster Lehnin (Edeka)	4,3	-0,3	-6,4%
<b>Gesamt</b>	<b>63,4</b>	<b>-3,4</b>	<b>-5,4%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH. Werte gerundet.

**Tabelle 15: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorten (Segment Nahrungs- und Genussmittel) – Szenario 1**

Wie die Zahlen zeigen, werden sich die Umsatzrückgänge bei den Vollsortimentern an den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, flächendeckend unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei für das Einkaufszentrum Wust in Brandenburg bzw. das dort ansässige Kaufland SB-Warenhaus auszugehen, da dieses ein sogstarkes Großflächenformat an einem Agglomerationsstandort darstellt und v.a. für die Verbraucher aus dem derzeit unterversorgten westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) und somit für einen großen Teil der im Einzugsgebiet des Vorhabens lebenden Verbraucher sehr gut zu erreichen ist. Von einer höheren Betroffenheit ist zudem für den Edeka-Markt in Kloster Lehnin auszugehen, der für die Verbraucher aus dem nördlichen Gemeindegebiet von Kloster Lehnin im Zuge der Vorhabenrealisierung ein Stück weit an Versorgungsbedeutung verlieren wird.

### Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf rd. 1,1 Mio. €. Da hieran auch das erwartbare Marktwachstum kaum etwas ändern wird, **ist für das Prognosejahr 2025 ebenfalls von einem Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren in Höhe von rd. 1,1 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.**

Das Vorhaben wird im Rahmen von Szenario 1 mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren von rd. 2,5 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, insbesondere aufgrund der Angebotslücke im Drogeriesegment



bestehenden Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 2 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 0,5 Mio. €.

Stellt man diesen prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2025 in Höhe von rd. 1,1 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 45,7%.**

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Groß Kreuzt - Szenario 1

Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren	Ortskern Groß Kreuzt	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,98	0,15	1,13	0,00	0,00	1,13
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,01	0,00	0,02	0,00	0,00	0,02
Umsatz vor Ort (2025)	1,00	0,15	1,15	0,00	0,00	1,15
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,89	0,21	2,10	0,42	0,42	2,52
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-1,42	-0,16	-1,57	-0,42	-0,42	-1,99
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,47	0,05	0,52	0,00	0,00	0,52
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	47,3%	k.A.	45,7%	k.A.	k.A.	45,7%

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

**Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (Szenario 1) im Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren**

Die Umsatzrückgänge betreffen allerdings ausschließlich die Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren lediglich als ergänzendes und deutlich untergeordnetes Randsortiment führen, und eine Apotheke, da innerhalb des gesamten Einzugsgebiets kein strukturprägender und unmittelbar mit einem potenziellen Drogeriefachmarkt vergleichbarer Drogerieanbieter ansässig ist.

Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens ihre Nachfrage nach Drogeriewaren an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets decken. Mit der potenziellen Ansiedlung eines Drogeriemarkts am Vorhabenstandort würde perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit würde das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das

Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden wird (rd. 2 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die potenzielle Ansiedlung eines Drogeriemarkts wären dabei vor allem die umliegenden Drogeriefachmärkte an den in Kapitel 5.3 beschriebenen Versorgungsstandorten von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren - Szenario 1

Standorte	Umsatz ohne Vorhaben 2024 in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
Innenstadt Brandenburg	5,0	-0,3	-6,8%
EKZ Wust Brandenburg	2,5	-0,5	-20,9%
B-Zentrum Am Strengfeld Werder	6,7	-0,8	-11,8%
B-Zentrum Havelauen Werder	3,4	-0,3	-9,4%
Streulage Kloster Lehnin (Edeka)	0,3	k.A.	-3,7%
<b>Gesamt</b>	<b>17,9</b>	<b>-2,0</b>	<b>-11,1%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH. Werte gerundet.

**Tabelle 17: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorten (Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) - Szenario 1**

Wie die Zahlen zeigen, ist an zwei der untersuchten Standortlage mit einer absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquote von mehr als 10 % zu rechnen. Die stärkste Betroffenheit lässt sich auch in diesem Fall für das Kaufland SB-Warenhaus als Teil des EKZ Wust in Brandenburg ableiten, da dieses für die Verbraucher aus Groß Kreutz (Havel) von besonderer Versorgungsrelevanz ist und Drogeriewaren auf großer Fläche anbietet. Erhöhte Umverteilungsquoten ergeben sich zudem für das B-Zentrum „Am Strengfeld“ in Werder (Havel). Hier sind mit dm und Rossmann gleich zwei Drogeriefachmärkte ansässig.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen im Rahmen von Szenario 1 nach den Worst-Case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt rd. 22 % (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 46 % (Gesundheits- und Pflegeartikel). Dabei sind die höchsten Auswirkungen jeweils für den Ortskern von Groß Kreutz zu erwarten. Die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets werden deutlich geringer betroffen sein. Hier werden die Auswirkungen gegenüber dem Brandenburger Einkaufszentrum Wust bzw. dem dort ansässige Kaufland SB-Warenhaus am höchsten ausfallen.

### 6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen – Szenario 2

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf rd. 17 Mio. €. Berücksichtigt man die durch das Marktwachstum ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzzuwächse (rd. 0,4 Mio. €), ist für das Prognosejahr 2025 von einem Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 17,4 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.

Das Vorhaben wird im Rahmen von Szenario 2 mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7,9 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,9 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, durch das innerhalb des Einzugsgebiets bestehende qualitative Versorgungsdefizit verstärkten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 4,3 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit insbesondere attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet in gewisser Höhe (rd. 3,7 Mio. €) somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Ein Teil der Nachfrageabflüsse aus der Zone 2 (rd. 0,6 Mio. €) fließt aber bereits heute den Versorgungsstandorten innerhalb der Zone 1 zu, wird künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden und ist für die Anbieter in der Zone 1 daher wirkungsverschärfend zu berücksichtigen. Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 3,2 Mio. €.

Stellt man diesen prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2025 in Höhe von rd. 17,4 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 24 %.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch in unterschiedlich starkem Maße auf die untersuchten Versorgungsstandorte im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der Zone 1 (Kerneinzugsgebiet) höher ausfallen als in der Zone 2 (Umland-einzugsgebiet).

Da sich der vorhabenrelevante Einzelhandelsbestand in wesentlichem Maße auf den Ortskern von Groß Kreuz konzentriert, kann davon ausgegangen werden, dass die dort ansässigen Anbieter am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Dies gilt in erster Linie für den bestehenden Edeka-Verbrauchermarkt, welcher einen erheblichen Teil seiner Umsätze an das Vorhaben verlieren wird.

Die beiden ebenfalls im Ortskern ansässigen Lebensmitteldiscounter Netto und Norma werden ebenso deutlich geringfügiger von dem Vorhaben betroffen sein wie die Streulagen in der Zone 1 bzw. der im Ortsteil Schenkenberg ansässige Supermarkt. Dies ist

vordergründig auf die sehr überschaubaren Angebots- und Zielgruppen-überschneidungen mit dem Vorhaben zurückzuführen. Im Ortskern von Groß Kreutz (Havel) befindet sich allerdings auch ein Getränkefachmarkt (Getränke Hoffmann), welcher von der potenziellen Ansiedlung eines Getränkemarkts am Vorhabenstandort in bedeutendem Maße betroffen wäre.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Groß Kreutz - Szenario 2

Nahrungs- und Genussmittel	Ortskern Groß Kreutz	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	14,10	2,20	16,29	0,69	0,69	16,98
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,37	0,02	0,39	0,00	0,00	0,39
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>14,47</b>	<b>2,21</b>	<b>16,68</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>	<b>17,37</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>6,31</b>	<b>0,26</b>	<b>6,57</b>	<b>1,31</b>	<b>1,31</b>	<b>7,89</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-2,97	-0,12	-3,09	-1,25	-1,25	-4,34
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,60	0,02	0,62	0,00	0,00	0,62
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>3,94</b>	<b>0,16</b>	<b>4,11</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>	<b>4,17</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b>	<b>27,3%</b>	<b>7,4%</b>	<b>24,6%</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>	<b>24,0%</b>

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

**Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (Szenario 2) im Segment Nahrungs- und Genussmittel**

Wie bereits ausführlich beschrieben, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher aus der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) bzw. aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens gegenwärtig an vollsortimentierten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Mit der geplanten Ansiedlung eines modernen Edeka-Verbrauchermarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbundener deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden wird (rd. 3,7 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die geplante Edeka-Ansiedlung sind dabei vor allem die umliegenden SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte an den in Kapitel 5.3 beschriebenen Versorgungsstandorten von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel – Szenario 2

Standorte	Umsatz ohne Vorhaben 2024 in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
Innenstadt Brandenburg	8,0	-0,1	-1,9%
EKZ Wust Brandenburg	24,3	-1,9	-7,8%
B-Zentrum Am Strengfeld Werder	19,1	-1,0	-5,3%
B-Zentrum Havelauen Werder	7,8	-0,4	-4,8%
Streulage Kloster Lehnin (Edeka)	4,3	-0,3	-6,9%
<b>Gesamt</b>	<b>63,4</b>	<b>-3,7</b>	<b>-6,8%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH. Werte gerundet.

**Tabelle 19: Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber umliegenden Einzelhandelsstandorten (Segment Nahrungs- und Genussmittel) – Szenario 2**

Wie die Zahlen zeigen, werden sich die Umsatzrückgänge bei den Vollsortimentern an den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, auch im Rahmen von Szenario 2 flächendeckend unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei für das Einkaufszentrum Wust in Brandenburg bzw. das dort ansässige Kaufland SB-Warenhaus auszugehen, da dieses ein sogstarkes Großflächenformat an einem Agglomerationsstandort darstellt und v.a. für die Verbraucher aus dem derzeit unterversorgten westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) und somit für einen großen Teil der im Einzugsgebiet des Vorhabens lebenden Verbraucher sehr gut zu erreichen ist. Von einer höheren Betroffenheit ist zudem für den Edeka-Markt in Kloster Lehnin auszugehen, der für die Verbraucher aus dem nördlichen Gemeindegebiet von Kloster Lehnin vorhabeninduziert ein Stück weit an Versorgungsbedeutung verlieren wird.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen im Rahmen von Szenario 2, wo nur die Auswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel untersucht wurden, nach den Worst-Case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner Werte von im Schnitt rd. 24 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen für den Ortskern von Groß Kreutz zu erwarten. Die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets werden deutlich geringer betroffen sein. Hier werden die Auswirkungen gegenüber dem Brandenburger Einkaufszentrum Wust bzw. dem dort ansässige Kaufland SB-Warenhaus am höchsten ausfallen.



# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Groß Kreutz mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu rd. 2.700 qm soll über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden und ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Außerdem sind die Bestimmungen der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg<sup>31</sup> sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming<sup>32</sup> zu berücksichtigen.

Gemäß Themenblock 2 („Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“) des LEP HR 2019 sind v.a. folgende, additiv verknüpfte Kriterien<sup>33</sup> für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Treuenbrietzen von Bedeutung:

### ■ Ziel 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

### ■ Ziel 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).

### ■ Grundsatz 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

---

<sup>31</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.

<sup>32</sup> Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde vom Obergericht Berlin-Brandenburg mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt und ist damit nicht mehr anwendbar. Derzeit befindet sich allerdings der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 in Aufstellung. Am 18.11.2021 wurde der Entwurf von der Regionalversammlung gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens samt öffentlicher Auslegung beschlossen. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen von der Regionalen Planungsstelle ausgewertet bzw. wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, ehe ein zweites öffentliches Beteiligungs- und Auslegungsverfahren gestartet werden kann. Die im Entwurf des Regionalplans enthaltenen Ziele sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bereits zu berücksichtigen.

Ein Teil des Regionalplans (Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“) wurde bereits im Jahr 2020 erarbeitet und Ende 2020 von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Die darin formulierten Ziele der Raumordnung waren im Zuge der Vorhabenbewertung entsprechend zu berücksichtigen.

<sup>33</sup> Da der Gemeinde Groß Kreutz von Seiten der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, sind die explizit für großflächige Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der Zentralen Orte formulierten Ziele (insbesondere Z. 2.13) bei der Bewertung des in Rede stehenden Vorhabens nicht von Belang.

### ■ Ziel 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.123 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

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

### ■ Grundsatz 3.2 Grundversorgung

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

### ■ Ziel 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung

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

Wie in Ziel 3.3 festgehalten, ermächtigt die Landesplanung die Träger der jeweiligen Regionalplanung zur Ausweisung von sog. „Grundfunktionalen Schwerpunkten“ außerhalb der Zentralen Orte. Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte sollen die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert und die Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte konzentriert werden. Die Ausweisung der Grundfunktionalen Schwerpunkte orientiert sich i.d.R. an traditionellen

Verflechtungen und einer „Versorgung der kurzen Wege“. Dies setzt eine gute verkehrliche Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte voraus, welche auch eine leistungsfähige Anbindung an umliegende Mittelzentren einschließt. Konkret kann ein grundfunktionaler Schwerpunkt in einer Gemeinde (oder in einem Amt) grundsätzlich nur dann festgelegt werden, wenn die von der Landesplanung definierten Kriterien<sup>34</sup> hinreichend erfüllt werden. Mit der Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten die entsprechenden Ortsteile/Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Nachdem die Regionalversammlung Havelland-Fläming im Juni 2019 zunächst die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen hat, wurde Anfang 2020 der Beschluss zur Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ gefasst. In der Folge wurde ein Entwurf erarbeitet, zu welchem die berührten öffentlichen Stellen sowie die Öffentlichkeit zwischen dem 30. Juli 2020 und dem 1. Oktober 2020 Stellung nehmen konnten. Aus den eingegangenen Stellungnahmen hat sich jedoch kein wesentliches Änderungserfordernis ergeben, sodass der Sachliche Teilregionalplan mit Stand vom 07. Oktober 2020 an die Landesplanungsbehörde weitergeleitet wurde. Diese genehmigte den Sachlichen Teilregionalplan im November 2020, womit er mit Bekanntmachung der Genehmigung im Dezember 2020 in Kraft getreten ist. Der Inhalt des Sachlichen Teilregionalplans ist bei der Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen.

Dem Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 07. Oktober 2020 kann entnommen werden, dass in den zur Planungsregion Havelland-Fläming gehörigen Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming als Ergebnis eines umfassenden fünfstufigen Prüfschemas insgesamt 31 Ortsteile als Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3. LEP HR 2019 festgelegt wurden. Diesen 31 Ortsteilen kommt bei der Sicherung der Grundversorgung außerhalb der Zentralen Orte eine besondere Rolle zu und sie erhalten Entwicklungspräferenzen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sowie der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche gemäß LEP HR).

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **„Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot“**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h.

---

<sup>34</sup> Die Landesplanung stellt folgende Anforderungen an Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR 2019: Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, Angebote für die Jugend- und Altenbetreuung, allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, bestehende stationäre Einzelhandelsangebote mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und Anbindung an den ÖPNV.

nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht. Das Ziel 2.6 im LEP HR 2019 bindet großflächige Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte.

Der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ist von Seiten der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist Groß Kreutz (Havel) demnach nur bedingt als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Jedoch wird in Kapitel 3 des LEP HR 2019 darauf hingewiesen, dass die Funktionen der Grundversorgung, wozu auch die Bereitstellung von Gütern des täglichen Grundbedarfs zählt, in allen Gemeinden des Planungsraums abgesichert werden sollen. Damit verbunden besagt **Plansatz 2.12 (Z), dass die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb von Zentralen Orten zulässig ist**, sofern das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet<sup>35</sup>.

Gemäß dem LEP HR 2019 dient ein Vorhaben überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 qm nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Das Gesamtvorhaben ist in beiden Szenarien schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel). **Aperiodische Randsortimente entfallen unabhängig des geprüften Szenarios auf maximal rd. 10 % Gesamtverkaufsfläche.**

Wenngleich der im LEP HR 2019 festgesetzte Schwellenwert im Zuge der Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm – als „Hauptkomponente“ des Gesamtvorhabens – nicht überschritten werden würde, wäre eine solche Überschreitung durch die ergänzende Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und unter vollständiger einzelhandelsrelevanter Ausnutzung des am Standort verfügbaren Flächenpotenzials, die im Sinne eines worst-case-Ansatzes unterstellt wurde, gegeben. Eine Überschreitung der von der Landesplanung definierten Verkaufsflächenobergrenze für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentralen Orte ist in zwei Fällen aber ausnahmsweise zulässig:

- Wenn die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft.
- Wenn die Gemeinde von Seiten der Regionalplanung im Rahmen eines Regionalplans als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgelegt wurde. In diesem Fall greift Ziel 2.12 Absatz 2, welcher abweichend von Absatz 1 in einer solchen Gemeinde auch die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm zulässt.

---

<sup>35</sup> Die Frage der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts wird in Kap. 7.4 beleuchtet.

Aktuell gibt es in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) keinen zeitgemäß aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter mit hoher Service- und Frischekompetenz. Der im OT Groß Kreutz ansässige Edeka-Markt kann den aktuellen Marktanforderungen in seiner derzeitigen Dimensionierung nicht mehr gerecht werden und die Präsentation eines modernen Vollsortiments daher nicht leisten. Es besteht somit ein **signifikantes qualitatives Versorgungsdefizit in der örtlichen Nahversorgungsstruktur**, welches mit erheblichen Kaufkraftabflüssen an Versorgungsstandorte außerhalb des Gemeindegebiets von Groß Kreutz (Havel) einhergeht. Die Grundversorgung in der wachsenden Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ist unter qualitativen (und auch räumlichen) Gesichtspunkten derzeit noch nicht adäquat abgesichert.

Vor diesem Hintergrund und um die bestehende räumliche Versorgungslücke im bevölkerungsreichen westlichen Gemeindegebiet zu schließen, sieht das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept am Vorhabenstandort die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vor. Eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich, die gemäß Plansatz 2.12 LEP HR notwendig ist, um großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten am Planstandort zu etablieren, lässt sich städtebaulich aber nur dann rechtfertigen, wenn über den geplanten Edeka-Markt hinaus noch weitere zentrentypische und zugleich nahversorgungsrelevante Nutzungen am Vorhabenstandort etabliert werden. Eine Überschreitung der von der Landesplanung definierten Verkaufsflächenobergrenze für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentralen Orte ist also notwendig, um die geschilderten **qualitativen und räumlichen Mängel der Nahversorgungsstruktur in Groß Kreutz (Havel) beseitigen und somit der raumordnerischen Zielstellung, die Grundversorgung in allen Gemeinden der Planungsregion abzusichern, nachkommen zu können**.

Wie bereits beschrieben, ist in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ein grundfunktionaler Schwerpunkt im Ortsteil Groß Kreutz ausgewiesen. Dies gilt für den Ortsteil Jeserig, wo sich der Planstandort befindet, allerdings nicht. Dieser Ortsteil erhält damit keine erweiterten, über die Festlegungen in Z 2.12 Absatz 1 LEP HR hinausgehenden Möglichkeiten hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung. Es muss stattdessen nachgewiesen werden, dass die Kaufkraft in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen schafft.

Die (wachsende) Bevölkerung von Groß Kreutz (Havel) wird den nahversorgungsrelevanten Anbietern im Gemeindegebiet im Jahr 2025 (Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ein Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 34,4 Mio. € offerieren (siehe Tabelle 5 auf der Seite 22). Hiervon entfallen allein rd. 30,3 Mio. € auf das **Segment Nah-rungs- und Genussmittel**. Nimmt man im Rahmen einer theoretischen, raumordnerischen Betrachtung an, dass das Vorhaben seinen gesamten Umsatz im Segment Nah-rungs- und Genussmittel (rd. 8,1 Mio. € in Szenario 1 bzw. rd. 8,8 Mio. € in Szenario 2) mit Verbrauchern aus der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) erwirtschaften wird, würde es rd. 27 % (Szenario 1) bzw. rd. 29 % (Szenario 2) der in Groß Kreutz (Havel) vorhandenen



Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln binden. Es stünde somit noch immer der deutlich überwindende Teil der örtlichen, sortimentspezifischen Nachfrage (mehr als 70 % bzw. mindestens rd. 21,5 Mio. €) anderen Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln zur Verfügung.

Dieses „freie“ Nachfragepotenzial reicht – auch unter Berücksichtigung immer bestehender Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb von Groß Kreutz – aus, um noch mindestens zwei weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkten (und v.a. Anbietern aus dem durch das Vorhaben nicht abgedeckten Discountsegment) und anderen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels eine auskömmliche Umsatzbasis zu sichern. Das Vorhaben würde somit kein so großes versorgungsstrukturelles Gewicht erlangen, dass das Tragfähigkeitspotenzial für andere Anbieter an anderer Stelle im Gemeindegebiet „wegbricht“. Insbesondere im Ortsteil Groß Kreutz (grundfunktionaler Schwerpunkt) bestünde auch weiterhin die Möglichkeit, den Ortskern als einen tragenden Standort der Grundversorgung zu positionieren.

Das Szenario 1 setzt sich mit der Möglichkeit der zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts auseinander. Im Segment **Gesundheits- und Pflegeartikel bzw. Drogeriewaren**, welches einen wichtigen Baustein einer adäquaten Grundversorgung darstellt, wird die Bevölkerung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) dem örtlichen Einzelhandel im Jahr 2025 ein Nachfragepotenzial von rd. 4,2 Mio. € offerieren. Derzeit wird das vorhandene Nachfragepotenzial v.a. von den strukturprägenden Lebensmittelmärkten, die Drogeriewaren als Randsortiment führen, und kleinen Fachanbietern (v.a. Apotheken) gebunden. Zudem fließt ein erheblicher Teil der örtlich vorhandenen Nachfrage an Versorgungsstandorte mit einem breiteren Drogeriewarenangebot außerhalb von Groß Kreutz ab. Die Verbraucher aus Groß Kreutz (Havel) müssen derzeit also große Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen, um Anbieter mit einem breit gefächerten Drogeriewarenangebot vorfinden zu können.

Im Rahmen von Szenario 1 wird für das Vorhaben im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel ein Umsatz in Höhe von rd. 2,8 Mio. € prognostiziert. Dies entspricht einem Anteil am sortimentspezifischen Nachfragepotenzial in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) von rd. 67 %. Dieser vergleichsweise hohe Wert ist allerdings vor dem Hintergrund zu sehen, dass ein Drogeriefachmarkt mit einem breiten und tiefen Sortiment künftig die zentrale Anlaufstelle für den Einkauf von Drogeriewaren innerhalb des Gemeindegebiets darstellen würde. In jenen Orten, in denen mindestens ein Drogeriefachmarkt ansässig ist, entfällt „zwangsläufig“ ein wesentlicher Teil der örtlichen Nachfrage nach Drogeriewaren auf diese Betriebsform. Drogeriemärkte erreichen in ihren Einzugsgebieten daher regelmäßig hohe Marktanteile.

Wie bereits in Kapitel 6.1. beschrieben, kommt es im Segment Drogeriewaren – verglichen mit dem Lebensmittelsektor – zudem zu einer deutlich geringeren Ausdifferenzierung der Marktaufteilung. In einer Gemeinde in der Größe von Groß Kreutz (Havel)

wird sich nur ein leistungsfähiger Drogeriefachmarkt etablieren lassen, sodass dieser „automatisch“ einen ganz erheblichen Teil der örtlichen Nachfrage nach Drogeriewaren binden und einen entsprechend hohen Marktanteil erreichen wird. Nichtsdestotrotz werden noch immer mehr als 30 % der sortimentspezifischen Nachfrage anderen Anbietern von Drogeriewaren (Randsortiment der Lebensmittelmärkte, Apotheken) zur Verfügung stehen, zumal sich der Umsatz eines potenziellen Drogeriemarkts am Projektstandort zu einem nicht unwesentlichen Teil aus der Rückholung von derzeit aus dem Gemeindegebiet abfließender Nachfrage speisen würde.

**Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass das Vorhaben allein vom örtlichen Nachfragepotenzial getragen werden kann und nicht von Nachfragezuflüssen aus umliegenden Kommunen abhängig ist.** Dabei würde das Vorhaben nicht in solchem Umfang Kaufkraft binden, dass die Entwicklungsperspektiven an anderer Stelle im Gemeindegebiet (v.a. im Ortsteil Groß Kreutz bzw. dem dortigen Ortskern) erheblich eingeschränkt werden. Es verbliebe noch immer genügend Nachfragepotenzial, um in Groß Kreutz (Havel) eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung verschiedener Grundversorgungsstandorte, wie sie auch im kommunalen Einzelhandelskonzept als anzustrebendes Versorgungsmodell verankert ist, aufrechtzuerhalten. **Vor diesem Hintergrund halten Dr. Lademann & Partner eine Überschreitung des im LEP HR 2019 festgesetzten Schwellenwerts für Grundversorgungsstandorte außerhalb Zentraler Orte im Falle der vergleichsweise nachfragestarken Gemeinde Groß Kreutz (Havel) für vertretbar.** Die hierüber ermöglichte Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens wäre der Erreichung eines übergeordneten raumordnerischen Ziels, einer Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im gesamten Planungsraum, zuträglich.

Ohnehin ist zu berücksichtigen, dass Dr. Lademann & Partner im Sinne eines worst-case-Ansatzes unterstellt haben, dass die am Vorhabenstandort über den Edeka-Markt hinaus zu schaffenden Flächen (siehe Abbildung 1) vollständig als Verkaufsflächen einzustufen sind. Es ist allerdings nicht unwahrscheinlich, dass ein Teil dieser Flächen von Nicht-Handelsnutzungen (wie z.B. Dienstleistern oder Gastronomie<sup>36</sup>) belegt wird. Im Hinblick auf den nahversorgungsrelevanten Fachmarkt ist es insbesondere für das Szenario 2 (Getränkemarkt) zudem realistisch, dass die realisierte Verkaufsfläche letztlich geringer ausfallen wird als die unterstellten 750 qm.

Auch im Hinblick auf die realen Einkaufsverflechtungen im Raum bzw. deren Prognose für den Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens, bezieht sich das **prospektive Einzugsgebiet** des Vorhabens in erster Linie auf das Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel). Darüber hinaus zählen Teile des gut an die Gemeinde bzw. den Vorhabenstandort angeschlossenen Umlands (v.a. die nördlich der BAB 2 gelegenen Ortsteile des Lehniner Gemeindegebiets) zum Einzugsgebiet des Vorhabens. Mehr als 65 % der Einwohner bzw. Verbraucher im Einzugsgebiet stammen aus dem Gemeindegebiet von

---

<sup>36</sup> Insbesondere die von Bäckern und Fleischern genutzten Flächen werden regelmäßig zu einem größeren Teil für gastronomische Zwecke genutzt und sind im Sinne des Baurechts somit nicht vollständig als Verkaufsfläche zu bewerten.

Groß Kreutz (Havel). In Groß Kreutz (Havel) selbst bzw. innerhalb der Einzugsgebietszone 1 erreicht das Vorhaben, v.a. aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts, seine größte Marktdurchdringung (bzw. Nachfrageabschöpfung), auch weil die Verbraucher aus dem Umland (Zone 2) alternative Versorgungsangebote in ähnlicher (oder noch kürzerer) Entfernung zum jeweiligen Wohnstandort vorfinden können.

Der Umsatzanteil, den das Vorhaben mit Verbrauchern aus Groß Kreutz (Havel) erwirtschaften wird, liegt deshalb nochmals deutlich oberhalb des Einwohneranteils und beziffert sich nach Einschätzung der Gutachter auf etwa 75 %. Etwa 10 % der Umsätze entfallen auf Streukunden, die räumlich nicht genau zugeordnet werden können, und etwa 15 % der Umsätze entfallen auf Zuflüsse aus dem Umland (v.a. aus dem nördlichen Teil von Kloster Lehnin). Damit wird sich auch faktisch der deutlich überwiegende Anteil des Vorhabenumsatzes aus dem Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) rekrutieren. Dem Vorhaben kann ein auf die lokale Bevölkerung ausgerichteter Versorgungsauftrag attestiert werden. Es wird weder zu erheblichen vorhabeninduzierten Kaufkraftabzügen aus den umliegenden Gemeinden noch aus den benachbarten Zentralen Orten (Oberzentrum Brandenburg an der Havel, Mittelzentrum Werder (Havel)) führen. **Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind damit auszuschließen.**

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebiet gemäß LEP HR 2019 gerecht. Es bietet auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente an und wird einen erheblichen Teil seines Vorhabenumsatzes mit Verbrauchern aus dem Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) erwirtschaften. Wesentliche Kaufkraftabzüge aus anderen Gemeinden/Zentralen Orten wird es somit nicht auslösen.

Zudem lässt sich das Vorhaben (unabhängig vom Untersuchungsszenario) über das örtliche Nachfragepotenzial tragen, ohne in einem solchen Umfang Kaufkraft zu binden, dass die Entwicklungsperspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an anderer Stelle im Gemeindegebiet erheblich eingeschränkt werden. Eine Überschreitung der von der Landesplanung festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb zentraler Orte halten Dr. Lademann & Partner im Hinblick auf die Ausnahmeregelung gemäß Plansatz 2.12 Abschnitt 1 LEP HR deshalb für raumordnerisch vertretbar.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

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

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei handelt es sich jedoch lediglich um einen Orientierungswert. Je nach konkreter Ausgangslage können auch bereits Umsatzrückgänge von weniger als 10 % zu schädlichen Auswirkungen führen oder Umsatzrückgänge von mehr als 10 % keine schädlichen Auswirkungen zur Folge haben. Es kommt immer auf die spezifische Situation im Einzelfall an.

Vorzustellen ist an dieser Stelle zunächst, dass die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen in der Umlandzone 2 nur rudimentär ausgeprägt sind. Hier sind ausschließlich kleinflächige und spezialisierte sowie auf die lokale Nachfrage abzielende Angebotsformen (Bäcker, Hofladen) verortet, die hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zwar eine ergänzende, jedoch keinesfalls eine tragende Rolle spielen. Die Verbraucher aus dem unmittelbaren Umland von Groß Kreutz (Havel) kaufen Lebensmittel und Drogeriewaren schon heute überwiegend an Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets oder in Groß Kreutz (Havel) selbst ein. Die Auswirkungen des Vorhabens werden somit v.a. die

dortigen Angebotsstrukturen betreffen, was die für die Zone 2 ermittelten, rechnerisch nicht mehr nachweisbaren absoluten Umsatzrückgänge zeigen. In der Folge wird auf weitere Ausführungen zur Umlandzone 2 verzichtet.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Dr. Lademann & Partner im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgehen, dass die über den Edeka-Markt hinaus zur Verfügung stehenden Flächen am Vorhabenstandort vollständig der Präsentation von Einzelhandelsgütern dienen werden und somit als Verkaufsfläche einzustufen sind. Faktisch wird ein Flächenanteil aber mit großer Wahrscheinlichkeit von Nicht-Handelsnutzungen (z.B. konsumnahen Dienstleistungseinrichtungen) belegt werden. Dies gilt allein schon deshalb, weil Bäcker und Fleischer, die zum typischen Handelsbesatz eines Nahversorgungszentrums zählen, regelmäßig gastronomische Elemente in ihre Flächen integrieren (Café, Imbiss). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass letztlich nicht die vollen, in die Prüfung eingestellten 2.700 qm Verkaufsfläche am Standort realisiert und die ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens somit geringer ausfallen werden.

### 7.3.1 Nahrungs- und Genussmittel

Bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel wurde für das Einzugsgebiet und im worst-case im Rahmen der Wirkungsprognose eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 22,3 % für das Szenario 1 sowie von rd. 24 % für das Szenario 2 errechnet, welche sich somit oberhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegen.

Da sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbestand innerhalb der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) auf den **Ortskern von Groß Kreutz** konzentriert, werden die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge dort am stärksten zu spüren sein. Dies gilt insbesondere für den dort ansässigen vertriebsliniengleichen Edeka-Verbrauchermarkt. Vor allem bedingt durch eine deutlich größere und für Vollsortimenter zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung und die am Vorhabenstandort entstehenden Agglomerationseffekte wird der neu anzusiedelnde Edeka-Markt gegenüber diesem erhebliche Wettbewerbsvorteile generieren können. Es muss insofern damit gerechnet werden, dass ein großer Teil des Kundenstamms des bestehenden Edeka-Markts vorhabeninduziert an den Planstandort „abwandern“ wird. Insbesondere Personen aus dem westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel), die derzeit präferiert bei dem Edeka-Verbrauchermarkt im Ortskern von Groß Kreutz einkaufen, werden künftig auf das Vorhaben umgelenkt werden.

Wie bereits beschrieben, ist derzeit noch offen, wie die Firma Edeka nach der Vorhabenrealisierung mit ihrem Bestandsmarkt im Ortskern von Groß Kreutz (Havel) umgehen wird. Aufgrund der erwartbaren hohen Umsatzeinbußen in Form von Kannibalisierungseffekten im eigenen Filialnetz ist nicht auszuschließen, dass sich die Firma Edeka letztlich dazu entscheiden wird, ihren Markt im östlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) zugunsten eines neuen und deutlich moderneren Markts im westlichen



Gemeindegebiet aufzugeben. In diesem Falle würde der Ortskern von Groß Kreuz einen wichtigen Magnetbetrieb verlieren.<sup>37</sup>

**Doch selbst wenn dieser Fall eintreten würde, würde der Ortskern von Groß Kreuz seine Nahversorgungsfunktion für das östliche Gemeindegebiet nicht verlieren.**

Dies gilt v.a. deshalb, weil eine Bestandsgefährdung der beiden im Ortskern von Groß Kreuz ansässigen Discountmärkte aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner sehr unwahrscheinlich ist. Von diesen Anbietern unterscheidet sich der am Planstandort anzusiedelnde Edeka-Markt als „klassischer“ Vollversorger hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe wesentlich, sodass sich die Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Discountmärkten und dem Vorhaben deutlich abschwächen. Personen, welche ihre Einkäufe bevorzugt an vollsortimentierten Versorgungsstandorten tätigen, kaufen schon heute nicht bei den Discountern im Ortskern von Groß Kreuz, sondern stattdessen bei dem bestehenden Edeka-Markt im Ortskern oder an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Die in Groß Kreuz (Havel) ansässigen Discountmärkte und der geplante Vollversorger werden sich somit wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen und gemeinsam eine qualitativ hochwertige Nahversorgungsstruktur innerhalb des Gemeindegebiets bzw. innerhalb des Einzugsgebiets sicherstellen.

Ohnehin wäre zu berücksichtigen, dass in Verbindung mit einer vorhabeninduzierten Betriebsaufgabe des Edeka-Bestandsmarkts in erheblichem Maße Umsatzpotenziale „frei“ werden würden, die in der Folge v.a. dem neu anzusiedelnden Edeka-Markt zufließen würden. Dieser würde einen wesentlichen Teil seiner Umsätze also durch die Bindung freigesetzter Nachfragepotenziale erwirtschaften, was gegenüber dem weiteren Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet (und v.a. den beiden Discountern im Ortskern von Groß Kreuz (Havel)) in erheblichem Maße wirkungsmildernd zu Buche schlagen würde. Zudem könnten von den freigesetzten Umsatzpotenzialen auch die beiden Discountmärkte einen gewissen Teil binden, da sie die einzigen beiden im östlichen Gemeindegebiet verbleibenden strukturprägenden Nahversorger darstellen würden und sich solche Personen, die ihre Einkäufe bevorzugt fußläufig bzw. in unmittelbarer Wohnortnähe tätigen, in gewissem Maße auf diese Anbieter umorientieren dürften. Hierüber könnten die Lebensmitteldiscounter die vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungseffekte ein Stück weit kompensieren. Der gleiche Effekt würde im Übrigen auch dann eintreten, wenn einer der beiden Lebensmitteldiscounter (im sehr unwahrscheinlichen Fall) vorhabeninduziert aus dem Markt austreten würde. Dies hätte

---

<sup>37</sup> Gleichwohl ist nicht zwangsläufig davon auszugehen, dass ein möglicher Marktaustritt von Edeka einen langfristigen Leerstand hinterlassen würde. Dr. Lademann & Partner halten eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung der Immobilie für realistisch. Das Gebäude eignet sich hinsichtlich seiner Dimensionierung beispielsweise für die Ansiedlung eines Nonfood-Discounters, der sich in Anbetracht des örtlich zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzials wohl auch ökonomisch tragfähig darstellen ließe. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit aperiodischen Bedarfsgütern wäre in Groß Kreuz (Havel)) unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit grundsätzlich jederzeit zulässig. Da der Ortsteil Groß Kreuz zudem als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt ist, sind hier erweiterte Entwicklungsmöglichkeiten für den großflächigen Einzelhandel (auch mit aperiodischen Sortimenten) gegeben.

eine Freisetzung bislang gebundener Umsatzpotenziale zur Folge, die sodann v.a. dem verbleibenden Discountanbieter zufließen und diesem einen wesentlichen Umsatzschub verleihen würden. Dass gleiche beide Lebensmitteldiscounter vorhabeninduziert aus dem Markt austreten werden, kann somit vollständig ausgeschlossen werden.

**Es bleibt festzuhalten, dass der Ortskern von Groß Kreutz seine Nahversorgungsfunktion für das östliche Gemeindegebiet auch dann nicht verlieren würde, wenn der dortige Edeka-Markt seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen würde.**

Gleichwohl wäre der Ortskern mit einem gewissen (zumindest vorübergehenden) Attraktivitätsverlust konfrontiert. An dieser Stelle liegt es aber in der Hand der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) abzuwägen, ob man die mögliche Betriebsaufgabe eines Lebensmittelmarkts im Ortskern in Kauf nimmt, um hierüber einen leistungsfähigen Einzelhandelsstandort im derzeit unterversorgten westlichen Gemeindegebiet zu etablieren und somit auf eine Optimierung der räumlichen Verteilung des Nahversorgungsangebots hinzuwirken. Dies wäre aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner in jedem Fall nachvollziehbar, da der Sicherung einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung und einer Qualifizierung der Nahversorgungsstruktur im gesamtstädtischen Kontext, die mit der Realisierung des Planvorhabens zweifelsohne einhergehen würde, aus gutachterlicher Sicht Vorrang vor einem einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz eingeräumt werden sollte. Dies gilt auch deshalb, weil das Bau- und Raumordnungsrecht keinen einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz vorsieht, sondern auf den Schutz ganzheitlicher Versorgungsstrukturen abzielt.<sup>38</sup>

Im Ortsteil Schenkenberg befindet sich ein kleinflächiger Supermarkt („Mein Markt“), für welchen im Rahmen der Wirkungsprognose eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 6-7 % ermittelt (**Streulagen Zone 1**). In diesem Zusammenhang ist zu konstatieren, dass das geplante Nahversorgungszentrum auf dem Vorhabenareal und der Supermarkt im OT Schenkenberg auf sehr unterschiedliche Hauptzielgruppen fokussiert sind. Der kleinflächige Supermarkt weist allein schon aufgrund seiner geringen Verkaufsflächendimensionierung eine doch sehr begrenzte Sortimentsvielfalt auf und stellt einen fußläufigen Nahversorger dar, der v.a. auf die tägliche Grundversorgung der Verbraucher aus den umliegenden Wohnbereichen bzw. aus dem OT Schenkenberg abzielt. Dabei spricht der Supermarkt v.a. auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen an, die auf gut zu erreichende Angebote angewiesen sind und eher kleinvolumige Einkäufe tätigen. Für diese Kundengruppe wird der Supermarkt auch zukünftig eine wichtige Einkaufsalternative darstellen. Insgesamt steht hier also der wohnortnahe Einkauf einer geringeren und zu Fuß oder mit dem Rad noch gut portablen Artikelanzahl im Vordergrund („Beutel-, bzw. Rucksack-Einkauf“). Das Einzugsgebiet des Supermarkts geht deshalb auch kaum über den OT Schenkenberg hinaus.

---

<sup>38</sup> Vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.) – Wettbewerbsneutralität des Planrechts.

Das auf dem Vorhabenareal geplante Nahversorgungszentrum wird angesichts seiner verkehrsgünstigen Lage und dem eingeschränkten Wohngebietsbezug in erster Linie auf großvolumige Versorgungseinkäufe orientiert sein, die primär mit dem Auto abtransportiert werden müssen („Kofferraum-Einkäufe“). Hierzu wird auch die geplante große Angebotsvielfalt und Verbundwirkung am Vorhabenstandort beitragen, die es den Verbrauchern ermöglicht ihre Versorgungseinkäufe „in einem Rutsch“ zu erledigen. Damit verbunden wird das Nahversorgungszentrum auch ein deutlich weitläufigeres Einzugsgebiet ansprechen können. Den ganz überwiegenden Teil seines Umsatzes wird das Planvorhaben also mit solchen Kunden generieren, die andere Einkaufsstandorte mit vergleichbarem Angebot im Untersuchungsraum schon heute mit dem Auto aufsuchen und somit nicht zur Hauptzielgruppe des kleinen Supermarkts im OT Schenkenberg gehören.

**Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen halten es Dr. Lademann & Partner nicht für wahrscheinlich, dass der Supermarkt in Schenkenberg seinen Betrieb vorhabeninduziert wird einstellen müssen.** Gleichwohl sieht sich der Supermarkt in Schenkenberg mit den gleichen Herausforderungen konfrontiert, denen alle kleinen Nahversorger in ländlich geprägten Räumen bzw. in Bereichen mit begrenzten Nachfragepotenzialen in ihrem Umfeld gegenüberstehen. Für derartige Formate wird es immer schwieriger sich am Markt zu halten, was nicht zuletzt die in jüngerer Vergangenheit erfolgte Schließung des nah & frisch-Markts im Groß Kreutzer Ortsteil Deetz gezeigt hat. Insofern steht der Supermarkt in Schenkenberg unabhängig von der Vorhabenrealisierung vor einer ungewissen Zukunft. Vor dem Hintergrund dieser fortschreitenden Ausdünnung der Nahversorgungsstrukturen in ländlich/dörflich geprägten Bereichen ist es jedoch umso wichtiger, leistungsfähige Grundversorgungszentren an Standorten zu etablieren, die für möglichst viele Verbraucher aus dem jeweiligen Bezugsraum verkehrlich gut zu erreichen sind.

Da der geplante Edeka-Markt in signifikantem Maße derzeit bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückholen wird, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Diese Umsatzrückgänge resultieren jedoch ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden Wettbewerbsstandorte bzw. zentralen Versorgungsbereiche und damit auch nicht aus umliegenden zentralen Orten abziehen wird.** Stattdessen wird der geplante Edeka-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage in stärkerem Maße binden, von deren Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren. Diesen Versorgungslagen geht also v.a. solche Kaufkraft verloren, die im Sinne der raumordnerischen Zielstellung, die Grundversorgung der Gemeinden im gesamten Planungsraum abzusichern, eigentlich in Groß Kreutz (Havel) gebunden werden sollte. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und

der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen daher weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden. Gleichwohl sind die Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Die für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Umverteilungsquoten liegen flächendeckend deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts und deuten somit nicht auf vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben an diesen Standorten hin. **Es ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner daher ausgeschlossen, dass die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets durch das auf die Sicherung der Grundversorgung in Groß Kreutz (Havel) abzielende Einzelhandelsvorhaben in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.**

Die höchste absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote wurde für das **Brandenburger Einkaufszentrum Wust** bzw. das dort ansässige Kaufland SB-Warenhaus ermittelt (rd. 7,2 % bzw. rd. 7,8 %), da dieser Standort v.a. für die derzeit unterversorgten Bereiche im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) sehr schnell zu erreichen ist und das Kaufland SB-Warenhaus als Großflächenformat eine große Sogkraft (v.a. im Hinblick auf den großvolumigen Versorgungseinkauf) entfaltet. Wenngleich die ermittelte Umsatzumverteilungsquote, die im Wesentlichen nur das Abeben der Kaufkraftzuflüsse aus Groß Kreutz (Havel) repräsentiert, ohnehin nicht auf eine vorhabeninduzierte Betriebsschließung des leistungsfähig aufgestellten Kaufland SB-Warenhauses schließen lässt, ist für den Handelsstandort Folgendes festzuhalten:

Das Einkaufszentrum Wust befindet sich im dünn besiedelten östlichen Stadtgebiet von Brandenburg (OT Wust) unmittelbar an der Bundesstraße 1 und ist dabei deutlich von umliegenden Wohnstrukturen abgesetzt. Es handelt sich somit um einen fußläufig kaum erreichbaren und städtebaulich nicht-integrierten Standort, der in wesentlichem Maße auf Autokunden abzielt und von kommunaler Seite aus entsprechend auch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Das Kaufland SB-Warenhaus trägt nur unwesentlich zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung im Brandenburger Stadtgebiet bei. **Demnach handelt es sich im Sinne der Raumordnung nicht um einen schützenswerten Standortbereich. Die Umsatzrückgänge sind als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen und haben keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung. Selbst wenn es (im unwahrscheinlichen Fall) zu einer Betriebsaufgabe kommen würde, hätte diese also keine raumordnerische Relevanz. Es ist im Gegenteil sogar zu befürworten, wenn die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) einen Teil der an diesen peripher gelegenen Standort verlorengelassenen Kaufkraft wieder zurückholen kann.**

Eine höhere Betroffenheit ist zudem für den **Edeka-Verbrauchermarkt in Kloster Lehnin** (rd. 6,4 % bzw. rd. 6,9 % Umsatzrückgang) anzunehmen, da das Vorhaben dazu

führen wird, dass sich Verbraucher aus dem nördlich der BAB 2 gelegenen Gemeindegebiet von Kloster Lehnin, für die eine Fahrt nach Groß Kreutz (Havel) aufgrund der räumlichen Distanz zum örtlichen Versorgungskern (OT Lehnin) mit einem nur unwesentlich größeren Zeit- und Wegeaufwand verbunden wäre, künftig verstärkt in Richtung Groß Kreutz (Havel) orientieren werden. Gleichwohl wird der örtliche Edeka-Markt für einen wesentlichen Teil der Bevölkerung aus Kloster Lehnin auch künftig weiterhin eine präferierte Einkaufsalternative darstellen. Dies gilt allein schon deshalb, weil vom Ortsteil Lehnin aus mehr als 15 Fahrminuten zurückgelegt werden müssten, um den Vorhabenstandort zu erreichen und sich der deutlich erhöhte Zeit- und Wegeaufwand somit kaum mehr rechtfertigen ließe.

Da der Edeka-Markt in Kloster-Lehnin somit auch weiterhin auf eine stabile Nachfragebasis in seinem Kerneinzugsgebiet (Ortsteile südlich der BAB 2 und insbesondere OT Lehnin) zurückgreifen kann, **halten Dr. Lademann & Partner dessen vorhabeninduzierten Marktaustritt und eine damit verbundene Störung der verbrauchernahen Versorgung im Gemeindegebiet von Kloster Lehnin für ausgeschlossen.** Eine Betriebsaufgabe des Edeka-Markts erscheint schon allein aus unternehmensstrategischen Gründen sehr unwahrscheinlich. Es ist kaum vorstellbar, dass die Firma Edeka ihre starke Markstellung als einziger vollsortimentierter Anbieter in Kloster Lehnin aufgeben und damit eine „Lücke“ in ihr eigenes Filialnetz reißen wird. Vielmehr wird man die (überschaubaren) vorhabeninduzierten Kannibalisierungseffekte in Kauf nehmen, um sich in Groß Kreutz (Havel) neu aufzustellen und die aus dieser Gemeinde abfließenden Umsatzpotenziale verstärkt binden zu können.

Bezogen auf die **weiteren untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets** liegen die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten im worst-case bei weniger als 5 % bzw. bei nur leicht über 5 %. Während die beiden B-Zentren „Am Strengfeld“ und „Havelauen“ mit äußerst umfassenden und vielfältigen Nahversorgungsstrukturen aufwarten können und ihre Umsätze zu wesentlichen Teilen mit Verbrauchern aus Werder (Havel) generieren, erreicht die (im Segment Nahrungs- und Genussmittel nur sehr geringfügig von dem Vorhaben betroffene) Brandenburger Innenstadt ein weiträumiges Einzugsgebiet, womit der dortige Einzelhandel auf ein großes Umsatzpotenzial zugreifen kann.<sup>39</sup> **In Anbetracht der Leistungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereichen kann vollständig ausgeschlossen werden, dass die ermittelten Umsatzrückgänge von weit weniger als 10 % zu deren Funktionsbeeinträchtigung führen werden.**

---

<sup>39</sup> Lebensmittelmärkte in oberzentralen Innenstädten zielen regelmäßig nicht nur auf die Versorgung der örtlichen Verbraucher, sondern insbesondere auch auf eine Abschöpfung der hohen Passantenfrequenzen im entsprechenden Innenstadtbereich ab. Aus diesem Grund generieren die in der Innenstadt ansässigen Anbieter periodischer Sortimente einen großen Teil ihres Umsatzes mit gebietsfremden Verbrauchern (u.a. Touristen), deren Besuchsanlass allerdings nicht in erster Linie der Einkauf von periodischen Bedarfsgütern darstellte. Dies gilt v.a. für Lebensmittelmärkte in Shopping-Centern, die über keine betriebseigenen Stellplätze verfügen und eher schwierig anfahrbar sind. Diese passen i.d.R. auch ihr Sortiment an die besondere Innenstadtlage an und bieten beispielsweise verstärkt Convenience-Produkte an.



**Für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets lässt sich bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel zusammenfassend festhalten, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung vollständig ausgeschlossen werden kann.**

### 7.3.2 Gesundheits- und Pflegeartikel

Im Rahmen von Szenario 1 wurden die möglichen Auswirkungen der zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarkts geprüft. Diesbezüglich wurde im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel bezogen auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets im Rahmen der Wirkungsprognose eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 46 % rechnerisch ermittelt. Diese Umverteilungsquote ist allerdings deutlich zu relativieren, **da im gesamten Einzugsgebiet kein mit einem potenziellen Drogeriefachmarkt vergleichbarer Anbieter verortet ist.** Bei den sortimentspezifischen Flächen handelt es sich ausschließlich um die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie eine Apotheke.

Entsprechend werden von dem Vorhaben auch in erster Linie die im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen sein. Setzt man die Verkaufsfläche mit Drogeriewaren allerdings in Relation zu der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelmarkts insgesamt, errechnen sich Anteilswerte zwischen 5 und maximal 10 %. Im Angebotsspektrum jener Anbieter kommt diesem Nutzungsbaustein unter quantitativen Gesichtspunkten damit zwar eine wichtige, aber keinesfalls eine zentrale Bedeutung zu. Generell ist u.E. nicht zu erwarten, dass ein möglicher Umsatzrückgang in der vorgenannten Größenordnung im untergeordneten Teilsortiment Drogeriewaren zu einer Bestandsgefährdung des Gesamtbetriebs führt. Die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium stellt in diesem Zusammenhang kein hilfreiches Instrument dar. Der Bereich Drogeriewaren trägt in den betroffenen Betrieben nur zu einem relativ geringen Anteil zum Gesamtumsatz bei. Somit ist selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von deutlich über 10 % im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel keine Schließung ansonsten marktfähiger Lebensmittelbetriebe zu erwarten. Die ausgewiesenen Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel bedeuten lediglich, dass auf 5 bis maximal 10 % der Verkaufsfläche perspektivisch erhöhte Umsatzeinbußen zu verzeichnen wären.

Die Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels verstehen sich von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, d.h. die Bereitstellung des Sortiments Drogerieartikel wird anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den Kunden das gesamte Spektrum des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – zu dem auch Drogeriewaren gehören – anzubieten. Mit anderen Worten: Der Bereit-

stellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines Kundenbindungsinstruments zu. Da Drogeriewaren im Angebotsspektrum eines Lebensmittelmarkts von den Verbrauchern somit auch erwartet werden, steht nicht zu befürchten, dass Drogeriewaren ausgelistet werden. Diese Teilsortimente gehören zur Komplettierung des Gesamtsortiments und werden notfalls auch quersubventioniert, um weiterhin ein breites Angebot vorzuhalten.

Gleiches gilt im Übrigen auch für Apotheken, die zwar einen Teil ihres Umsatzes ebenfalls mit Gesundheits- und Pflegeartikeln erwirtschaften, die Haupteinnahmequelle<sup>40</sup> liegt aber im Verkauf von rezeptpflichtigen Arzneien. Auch Apotheken werden zur Ergänzung ihres Angebots weiterhin diese Randsortimente anbieten und durch die Umsatzrückgänge bei den freiverkäuflichen Waren in ihrem Bestand nicht gefährdet sein

**Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter trotz der Höhe der Umsatzrückgänge nicht davon aus, dass es im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel zu einer vorhabeninduzierten Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns von Groß Kreutz sowie der verbrauchernahen Versorgung im Stadtgebiet von Groß Kreutz (Havel) kommen wird.** Vielmehr würde die potenzielle Ansiedlung eines breit aufgestellten und leistungsfähigen Drogeriefachmarkts dazu beitragen, eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Gemeindegebiets (bzw. des Einzugsgebiets) zu schließen und die Grundversorgung, die in allen Gemeinden Brandenburgs abgesichert werden soll, zusätzlich zu stärken.

Da der potenzielle Drogeriemarkt diese Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet in signifikantem Maße zurückholen würde, würde es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Die Umsatzrückgänge resultieren jedoch ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in signifikantem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden Wettbewerbsstandorte bzw. zentralen Versorgungsbereiche und damit auch nicht aus umliegenden zentralen Orten abziehen wird.** Stattdessen würde in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage nach Drogeriewaren in stärkerem Maße binden, von dessen Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden. Gleichwohl sind diese Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die für die einzelnen Drogeriefachmärkte ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten nur das Kernsortiment Gesundheits- und Pflegeartikel betreffen und nicht gleichzusetzen sind mit dem Umsatzrückgang für die

---

<sup>40</sup> Etwa 80 % ihres Umsatzes erwirtschaften Apotheken mit rezeptpflichtigen Arzneimitteln.

einzelnen Drogeriefachmärkte insgesamt. Die Umsatzanteile für das Kernsortiment dürften durchschnittlich zwischen 70 und 75 % ausmachen, wobei v.a. Rossmann-Filialen oftmals in signifikantem Umfang aperiodische Güter anbieten. Nur diese Umsatzanteile sind von den rechnerisch ermittelten Umsatzrückgängen betroffen. Für die Gesamtmärkte sind somit geringere Umsatzverluste zu erwarten.

Von den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wird **das Einkaufszentrum Wust in Brandenburg** bzw. das hier ansässige Kaufland SB-Warenhaus am stärksten betroffen sein, da dieses den Verbrauchern betriebsformentypisch ein breites Drogeriewarenangebot offeriert und für einen beträchtlichen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (v.a. aus dem westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel)) einen bedeutenden, da verkehrlich bestens zu erreichenden Versorgungsstandort darstellt. Die überschlägig ermittelten Umsatzrückgänge (rd. 21 % im worst-case) werden sich allerdings nur auf einem geringen Anteil der Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses niederschlagen und sind daher deutlich zu relativieren. Wie in Kapitel 7.3.1 bereits beschrieben, **sind die Auswirkungen des Vorhabens gegenüber dem Einkaufszentrum Wust in Brandenburg bzw. dem dortigen Kaufland SB-Warenhaus aber ohnehin als rein wettbewerbliche Effekte ohne städtebauliche oder raumordnerische Relevanz einzuordnen.**

Eine erhöhte Betroffenheit lässt sich weiterhin für das **B-Zentrum „Am Strengfeld“** in Werder (Havel) ableiten, da der Standort für die Verbraucher aus Groß Kreutz (Havel) verkehrlich gut zu erreichen ist und hier gleich zwei Drogeriefachmärkte verortet sind. Die beiden Anbieter profitieren in wesentlichem Maße von den Agglomerationseffekten mit den weiteren Anbietern am Standort (u.a. Kaufland, Aldi, denn's Biomarkt), wobei das überaus vielfältige Nahversorgungsangebot dem Standort eine gesamtstädtische Ausstrahlungskraft bescheren dürfte. Insofern rekrutieren die Anbieter im B-Zentrum „Am Strengfeld“ ihre Umsätze aus nahezu allen Bereichen der Stadt Werder (Havel). Auf diese Umsätze hat das Vorhaben überhaupt keinen Einfluss. Zudem treffen die Umsatzrückgänge am Standort nicht nur auf einen Anbieter allein, sondern auf zwei Drogeriefachmärkte und (eingeschränkt) den Kaufland-Verbrauchermarkt, der Drogeriewaren in beträchtlichem Umfang als Randsortiment anbietet.

Es erscheint insofern äußerst unwahrscheinlich, dass einer der genannten Anbieter seinen sogstarken Standort im EKZ Werderpark bzw. in dessen Umfeld aufgeben würde, nur weil im Umland von Werder (Havel) ein Drogeriemarkt neu eröffnet und sich damit verbunden Nachfragezuflüsse aus dem Umland reduzieren. **Eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung des B-Zentrums „Am Strengfeld“ in Werder (Havel) kann aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner damit auch im Hinblick auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren vollständig ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung bezogen auf das Drogeriesegment würde im Übrigen auch dann nicht ausgelöst werden, wenn einer der beiden Drogeriemärkte seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen würde. Wie bereits

beschrieben, zielt das Bau- und Raumordnungsrecht nicht auf einen einzelbetrieblichen Schutz vor Konkurrenz ab, sondern stellt Versorgungsstrukturen insgesamt unter Schutz. Die Versorgungsfunktion des B-Zentrums „Am Strengfeld“ bliebe durch weitere Anbieter von Drogeriewaren in jedem Fall auch weiterhin gesichert.

Eine Umsatzumverteilungsquote im Bereich von 10 % wurde auch für das B-Zentrum „Havelauen“ in Werder (Havel) ermittelt, welches über die BAB 10 sehr gut an Groß Kreutz (Havel) angebunden ist und wo ein dm-Drogeriemarkt verortet ist. Dieser ist Bestandteil einer idealtypischen und damit sehr sogkräftigen Nahversorgungskonstellation und zielt v.a. auf Kunden aus dem nördlichen Stadtgebiet von Werder (Havel) ab. Da die dort lebenden Personen von dem Vorhaben in Groß Kreutz (Havel) überhaupt nicht angesprochen werden, wird das Vorhaben die Hauptumsatzquelle des B-Zentrums „Havelauen“ und somit die Hauptumsatzquelle des dortigen dm-Drogeriemarkts nicht „angreifen“ und diesen Anbieter in seinem Fortbestand auch nicht gefährden. **Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des B-Zentrums „Havelauen“ lässt sich daher auch in Bezug auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren vollständig ausschließen.**

Die weiteren untersuchten Standorte werden von dem Vorhaben bereits in deutlich geringerem Maße betroffen sein. Der **Edeka-Markt in Kloster Lehnin** wird bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel lediglich auf einem geringen Anteil seiner Verkaufsfläche (5 bis max. 10 %) Umsatzrückgänge hinnehmen müssen und diese daher kaum spüren. Zur Komplettierung seines Nahversorgungsangebots wird er Drogeriewaren in jedem Fall auch künftig anbieten, zumal in Kloster Lehnin selbst kein Fachanbieter verortet ist. **Dass es infolge der potenziellen Ansiedlung eines Drogeriemarkts am Planstandort in Groß Kreutz (Havel) zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Kloster Lehniner Bevölkerung mit Drogeriewaren kommen würde, kann daher vollständig ausgeschlossen werden.**

Die beiden Drogeriemärkte in der **Innenstadt von Brandenburg an der Havel** profitieren aufgrund ihrer Lage am zentralen Marktplatz in besonderem Maße von der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Attraktivität der Brandenburger Innenstadt und den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den zahlreichen weiteren im Hauptgeschäftszentrum ansässigen Anbietern. Ohnehin strahlt die oberzentrale Innenstadt aufgrund ihres differenzierten Angebotsprofils und der Bedeutung als „Shopping-Standort“ in einem ländlich geprägten Raum weit über das Stadtgebiet von Brandenburg an der Havel hinaus aus. Die beiden Drogeriemärkte können deshalb auch in hohem Maße von Streuumsätzen profitieren, die mit solchen Kunden generiert werden, welche zwar nicht gezielt für den Einkauf von Drogeriewaren in die Brandenburger Innenstadt gekommen sind, die Drogeriemärkte im Sinne von Kopplungseffekten aber dennoch aufsuchen. Diese Umsätze werden von dem Vorhaben ebenso wenig tangiert werden, wie die Umsätze, die die beiden Drogeriemärkte mit Kunden aus dem Kernstadtgebiet von Brandenburg an der Havel erwirtschaften. **Die beiden als**

**Magnetbetriebe fungierenden Drogeriemärkte würde die Brandenburger Innenstadt vorhabeninduziert auf keinen Fall verlieren, womit eine Beeinträchtigung von deren Funktionsfähigkeit auszuschließen ist.**

**Für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets lässt sich somit auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel zusammenfassend festhalten, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung vollständig ausgeschlossen werden kann.**

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann sowohl bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel als auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.



## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Berlin-Brandenburg sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie sich in einem Zentralen Ort befinden. In Nicht-Zentralen Orten sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn sie ganz überwiegend der Nahversorgung dienen und **innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs gelegen sind** (Ausnahmeregelung gemäß Plansatz Z 2.12). Der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Insofern gilt die entsprechende Ausnahmeregelung des LEP für Nicht-Zentrale Orte.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) weist neben dem Ortskern Groß Kreutz, als Hauptzentrum des städtischen Einzelhandels und Dienstleistungszentrum, noch einen weiteren zentralen Versorgungsbereich niedrigerer Hierarchiestufe aus. Hierbei handelt es sich um das Nahversorgungszentrum Jeserig, welches im gleichnamigen Ortsteil entwickelt werden soll, um die bestehende Versorgungslücke im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) zu schließen. Das Nahversorgungszentrum Jeserig wird also in eine räumliche Arbeitsteilung mit dem Ortskern von Groß Kreutz treten, der v.a. für das östliche Gemeindegebiet Nahversorgungsaufgaben übernimmt.

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung hat die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Jeserig zum Gegenstand. **Der Vorhabenstandort wird künftig also einen zentralen Versorgungsbereich darstellen, womit die Ausnahmeregelung gemäß Plansatz Z 2.12 erfüllt wird.**

Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des Plansatzes 2.12 LEP HR 2019 vollständig im Einklang.

# Fazit

## 8 Fazit

Auf einem derzeit noch un bebauten Grundstück im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) (OT Jeserig) **besteht die Planung zur Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums**. Als Magnetbetrieb des Zentrums soll ein Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm neu angesiedelt werden. Ergänzend dazu ist die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Fachmarkts unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit sowie die Etablierung von kleineren Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente (z.B. Bäcker) oder Dienstleistern vorgesehen.

Da hinsichtlich der Belegung der über den Edeka-Markt hinausgehenden Flächen derzeit noch keine konkreten Handelskonzepte bzw. Mieter feststehen, liegen der Verträglichkeitsuntersuchung **zwei unterschiedliche Szenarien** zugrunde. Diese stellen sich wie folgt dar:

- **Szenario 1:** Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm, ergänzt um einen **Drogeriefachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von 750 qm sowie kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 440 qm Verkaufsfläche.
- **Szenario 2:** Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm, ergänzt um einen **Getränkemarkt** mit einer Verkaufsfläche von 750 qm sowie kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 440 qm Verkaufsfläche.

Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens wird sich somit (im worst-case) in beiden Szenarien auf insgesamt rd. 2.700 qm belaufen. Da derzeit offen ist, wie die Firma Edeka nach der Vorhabenrealisierung mit ihrem bestehenden Markt im Ortskern von Groß Kreutz (Havel) umgehen wird, haben Dr. Lademann & Partner (auch im Sinne des worst-case-Ansatzes) unterstellt, dass es sich auch bei der „gesetzten“ Vorhabenkomponente Edeka um eine **vollständige Neuansiedlung** handelt, womit die Gesamtverkaufsfläche vollumfänglich in die Prüfung einzustellen war.

Das Planvorhaben soll über die **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** realisiert werden und bewertet sich demnach nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg.

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

Da sich der **Vorhabenstandort** in verkehrsgünstiger Lage im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) befindet, ist er für einen großen Teil der dort lebenden Bevölkerung verkehrlich sehr gut zu erreichen. Die Umsetzung des Vorhabens wird somit zu einer Schließung der im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz bestehenden

Versorgungslücke führen und ist deshalb auch ein **ausdrückliches Ziel des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Groß Kreutz (Havel).**

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben dem gesamten Gebiet der wachsenden Gemeinde Groß Kreutz (Havel) auch gut an den Planstandort angebundene Ortsteile der benachbarten Städte Brandenburg an der Havel und Werder (Havel) sowie einige der nördlich der BAB 2 gelegenen Ortsteile der Gemeinde Kloster Lehnin. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2025 etwa 13.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit auf rd. 51,7 Mio. € anwachsen, wovon rd. 45,5 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie weitere rd. 6,3 Mio. € auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren entfallen werden.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche** von rd. 3.600 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 18,1 Mio. € generiert. Während die deutlich unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auf erhebliche Entwicklungspotenziale für den örtlichen Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs schließen lässt, weist die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von weit unter 100 % auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (bzw. des Gemeindegebiets von Groß Kreutz (Havel)) hin, die noch dadurch verstärkt werden, dass sich mit dem Fehlen eines leistungsfähig aufgestellten Vollsortimenters (sowie zusätzlich eines Drogeriefachmarkts) ein erhebliches **qualitatives Versorgungsdefizit in der örtlichen Nahversorgungsstruktur** einstellt. Das Vorhaben wird in der Lage sein, dieses Defizit abzubauen und einen signifikanten Teil der bestehenden Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen. Es wird somit auch zu Umsatzrückgängen an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets führen, die derzeit von den Zuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren können (v.a. umliegende Vollversorger und Drogeriemärkte).

Nach den Modellrechnungen ist für die beiden Untersuchungsszenarien im worst-case von folgenden **Umsatzvolumina** auszugehen:

- Für das **Vorhabenszenario 1** ist von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 11,7 Mio. € sowie einem Marktanteil von insgesamt rd. 12 % auszugehen. Der umsatzseitige Schwerpunkt entfällt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 8,1 Mio. €), der höchste Marktanteil wird mit rd. 50 % hingegen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel und in der Zone 1 erreicht.
- Für das **Vorhabenszenario 2** ist von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 9,4 Mio. € sowie einem Marktanteil von insgesamt rd. 9 % auszugehen. Der umsatzseitige Schwerpunkt entfällt in diesem Szenario noch deutlicher auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 8,8 Mio. €), wobei in diesem Segment auch der höchste Marktanteil (rd. 22 % in der Zone 1) erreicht werden kann.

Die **Umsatzumverteilungsquoten** durch das Vorhaben erreichen nach den worst-case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner die nachfolgend dargestellten Werte. Dabei ist zu beachten, dass sich die ermittelten Umsatzrückgänge in unterschiedlichem Maße auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets auswirken, wobei nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung relevant sind und zu berücksichtigen ist, **dass es im Zuge der Vorhabenrealisierung auch zu signifikanten Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen wird:**

- Bezogen auf das **Segment Nahrungs- und Genussmittel** wurde eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 22,3 % (Szenario 1) bzw. rd. 24 % (Szenario 2) ermittelt.
- Mit einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 25 % bzw. rd. 27 % wird der Ortskern von Groß Kreutz am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich hier ein Edeka-Markt befindet, der einen wesentlichen Teil seiner Umsätze an den vertriebsliniengleichen, aber deutlich besser aufgestellten Edeka-Markt am Planstandort wird „abgeben“ müssen. Wenngleich nicht auszuschließen ist, dass die Firma Edeka ihren Bestandsmarkt im Ortskern vorhabeninduziert aufgeben wird, **würde der Ortskern seine Nahversorgungsfunktion für das östliche Gemeindegebiet in diesem Zusammenhang nicht verlieren.**

Die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Norma weisen nur geringfügige Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem geplanten Edeka-Vollversorger auf und würden von den im Zuge der Betriebsaufgabe des Edeka-Bestandsmarkts „frei“ werden Umsatzpotenzialen ebenfalls in gewissem Maße profitieren können. Sie würden dem Ortskern von Groß Kreutz somit erhalten bleiben und die verbrauchernahe Versorgung im östlichen Gemeindegebiet weiterhin absichern. **Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner wäre eine mögliche Betriebsaufgabe des Edeka-Markts im Interesse einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung somit hinnehmbar.** Die mit der Vorhabenrealisierung einhergehende räumliche Optimierung des örtlichen Nahversorgungsangebots ist ein im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) verankertes Ziel der Stadtentwicklung.

- Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die typgleichen/typähnlichen Vollsortimenter) belaufen sich die Umsatzumverteilungswirkungen im worst-case auf im Schnitt rd. 5,4 % und fallen damit deutlich geringer aus als im Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzrückgänge sind für das Brandenburger EKZ Wust (Kaufland SB-Warenhaus) zu erwarten, welches allerdings keinen schützenswerten Standort im Sinne der Raumordnung darstellt.



Die Auswirkungen des Vorhabens auf diesen autokundenorientierten Versorgungsstandort bleiben ohne städtebauliche oder raumordnerische Relevanz.

An den weiteren untersuchten Standortlagen fallen die Umsatzrückgänge wesentlich geringer aus. **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann somit auch für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden kann.**

- Bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wurde für das Szenario 1 (potenzielle Ansiedlung eines Drogeriemarkts) eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 46 % ermittelt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass innerhalb des Einzugsgebiets derzeit kein vergleichbarer Drogeriefachmarkt ansässig ist, welcher mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriemarkt in einen direkten Wettbewerb treten würde:
- Die Umsatzrückgänge betreffen somit nur die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und kleinere Fachanbieter. **Von einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebiets ist nicht auszugehen.** Im Gegenteil: Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Drogeriemarkts würde eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Einzugsgebiets schließen und die Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets reduzieren.
- Von diesen vorhabeninduzierten Kaufkraftrückholeffekten werden verschiedene Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die spezialisierten Drogeriefachmärkte) in Form von Umsatzrückgängen betroffen sein. Zu den am stärksten betroffenen Standorten zählen das EKZ Wust (Randsortiment Kaufland), welches aufgrund des fehlenden städtebaulichen/raumordnerischen Schutzanspruchs aber nicht bewertungsrelevant ist, sowie die Werderaner B-Zentren "Am Strengfeld" und „Havelauen“. Beide Standortbereiche kennzeichnen sich durch ein sehr breit aufgestelltes Nahversorgungsangebot, wodurch die Drogeriemärkte in erheblichem Maße von Verbundeffekten profitieren. Für das tendenziell noch etwas stärker betroffene B-Zentrum „Am Strengfeld“ ist zudem festzuhalten, dass die (sehr unwahrscheinliche) Betriebsaufgabe einer der beiden dort ansässigen Drogeriemärkte zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs führen würde.

**Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann für die untersuchten Standortlagen**

**unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel vollständig ausgeschlossen werden.**

Die am Planstandort anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe werden auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten und sind damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Das Vorhaben lässt sich über das örtliche Nachfragepotenzial vollständig tragen, ist somit nicht von Nachfragezuflüssen aus angrenzenden Kommunen abhängig und bindet zugleich auch nicht in einem solchen Umfang Kaufkraft, dass die Entwicklungsperspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an anderer Stelle im Gemeindegebiet (grundfunktionaler Schwerpunkt im Ortsteil Groß Kreutz) erheblich eingeschränkt werden. **Dr. Lademann & Partner halten eine Überschreitung der von der Landesplanung festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Orte somit für raumordnerisch vertretbar.**

Zudem wird das Vorhaben den deutlich überwiegenden Teil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) erwirtschaften und nicht von signifikanten Kaufkraftabzügen aus angrenzenden Gebieten abhängig sein. Es wird insbesondere auch keine Kaufkraftabzüge aus benachbarten zentralen Orte auslösen und **kann damit insgesamt sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht werden.**

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die bereits durch das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept forcierte Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, womit am Vorhabenstandort im Ortsteil Jeserig ein zentraler Versorgungsbereich entstehen wird. **Mit dem Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.12 LEP HR ist das Vorhaben somit ebenfalls vollständig vereinbar.**

Hamburg, 20. November 2023

Jonas Hopfmann

Aaron Albertsen

Dr. Lademann & Partner GmbH