

Auswirkungsanalyse

zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde

für die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

Postfach 14 60 74150 Neckarsulm

c./o. LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG An der Anhalter Bahn 4 14979 Großbeeren

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Ute Menrath (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21 04105 Leipzig Deutschland

Tel +49 341 98386-73 Fax +49 341 98386-80 E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Münster Leipzig · Erfurt



Inhaltsverzeichnis

1.	Au	sgangssituation und Zielsetzung	4
2.	Ма	rktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	5
2.	1.	Marktbedeutung der Lebensmitteldiscounter	5
2.	2.	Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter	6
3.	Pro	ojektplanung und Projektdaten	8
4.	Ма	krostandort Luckenwalde	.10
5.	Mik	rostandortanalyse	15
6.	We	ettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet	18
6.	1.	A-Zentrum Hauptzentrum - Innenstadt Luckenwalde	.20
6.	2.	B-Zentrum Nebenzentrum – EKZ Elsthal	21
6.	3.	B-Zentrum Nebenzentrum – Neue Beelitzer Straße	.22
6.	4.	B-Zentrum Nebenzentrum - Käthe-Kollwitz-Straße	.23
6.	5.	Zusammenfassung sonstiger Angebotsstandorte im Untersuchungsgebiet	.24
7.	Na	chfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	27
8.	Pla	nungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen	31
8.	1.	Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3	31
8.	2.	Landesentwicklungsplanung des Landes Brandenburg	32
8.	3.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde 2010	.33
9.	Au	swirkungsanalyse	.36
9.	1.	Umsatzprognose	.36
9.	2.	Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen	.39
9.	3.	Ermittlung des resultierenden Verkehrsaufkommens	.42
9.	4.	Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	44
9.	5.	Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde	.45
9.	6.	Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens	.46
40	Г	-: <i>t</i>	40



Abbild	lungsverzei	C	hn	S
--------	-------------	---	----	---

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel	5
Abbildung 2: Fotoaufnahmen des LIDL-Standortes an der Schützenstraße in Luckenwalde	8
Abbildung 3: Lageplan zum Planungsvorhaben an der Schützenstraße in Luckenwalde	9
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich	13
Abbildung 5: Projektstandort mit Verkehrsanbindung und Umfeld	15
Abbildung 6: Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde	34
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Verkaufsflächenentwicklung des Vorhabens	8
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Stadt Luckenwalde, im Mittelbereich und im Landkreis	12
Tabelle 3: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen	19
Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen	26
Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	29
Tabelle 6: Prognose der Umsatzherkunft für den Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker) und Drogeriemarkt	36
Tabelle 7: Umsatzprognose für den Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker) und Drogeriemarkt	37
Tabelle 8: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort	39
Tabelle 9: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens	42
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Luckenwalde im Mittelbereich Luckenwalde	10
Karte 2: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld	
Karte 3: Maßgebliche Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet	
Karte 4: Kerneinzugsgebiet des Projektstandortes	27
Karte 5: Erweitertes Einzugsgebiet des Projektstandortes	29



1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Luckenwalde ist ein Ersatzneubau für den bestehenden Lebensmittelmarkt LIDL in der Schützenstraße geplant, zusätzlich soll der Standort um einen Drogeriemarkt und eine Bäckerei im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes erweitert werden. Der Bestandsstandort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Luckenwalde aus dem Jahr 2010 als Nahversorgungslage ausgewiesen, dieser Funktion soll durch das Planvorhaben umfassender entsprochen werden.

Der LIDL-Ersatzneubau ist mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.570 m² geplant, der Drogeriemarkt soll mit ca. 800 m² Verkaufsfläche knapp unter der Großflächigkeit bleiben, für die Bäckerei ist eine Fläche von 105 m² für Handels- und Gastronomienutzungen vorgesehen.

Das Vorhaben ist aus Sicht des Lebensmittelmarktes somit als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen. Mittels Bebauungsplanverfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort sichergestellt werden. In diesem Rahmen und gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind auch die Ziele und Grundsätze der Landesplanung von Berlin-Brandenburg maßgeblich, die Konformität des Projektvorhabens mit deren Kriterien wird ebenso einer Prüfung unterzogen.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt, die eine entscheidungsreife Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und für die Aufstellung des Bebauungsplanes dienen soll. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Die örtliche und regionale Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Stadt Luckenwalde vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher und raumordnerischer Perspektive zu bewerten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Einwohnerdaten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg dar.



2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt. Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 506 Mrd. € entfallen rd. 259 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).¹ Dies entspricht einem Anteil von rd. 51% und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

2.1. Marktbedeutung der Lebensmitteldiscounter

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels-und Lieferantenseite auf.

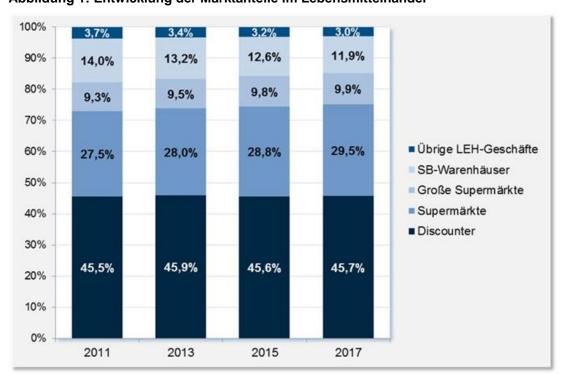


Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2018

¹ vgl. IFH Köln



Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherwünsche angepasster Betriebskonzepte sind die Lebensmitteldiscounter mit einem Marktanteil von annäherend 46% der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Lebensmitteldiscounter werden von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht, während Supermärkte v.a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt sind.

2.2. Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Für die Frage der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes ist vor allem die Größe der Verkaufsfläche relevant, da diese, z.B. neben der Sortimentsstruktur und der Standortqualität, einen bedeutenden Einflussfaktor für den zu erwartenden Umsatz darstellt. Die vergleichsweise großzügig dimensionierten Nebenflächen führen hingegen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen, sondern dienen vor allem dem effizienten Betrieb des Marktes.

Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich, z.B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u.a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Im Zuge des erhöhten Flächenbedarfs des Lebensmitteleinzelhandels und dem Festhalten am 800 m²-Schwellenwert seitens der Planung wurde vom IREBS-Institut der Universität Regensburg und der HafenCity Universität Hamburg im Auftrag des Handelsverbandes Deutschland und des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmitteleinzelhandels in der Studie "Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel"² aus dem März 2013 überprüft, ob die 800 m²-Verkaufsflächenschwelle zur "Großflächigkeit" empirisch festzustellen ist. Die auf breiter empirischer Basis gestützte, wissenschaftliche Untersuchung kommt dabei zu dem Fazit, dass weder dieser Wert, noch ein anderer spezifischer Grenzwert, festzustellen ist. Hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Einzugsgebiet unterscheiden sich groß- und kleinflächige Discounter (+/- 800 m² Verkaufsfläche) nicht grundlegend voneinander, weshalb eine stärkere Einzelfallbetrachtung gerade bei der Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel angestrebt werden sollte.

Fazit zu Entwicklungen und Trends in der Lebensmittelbranche:

- Den Qualitätsstrategien der Vollsortimenter stehen Preisstrategien der Lebensmitteldiscounter gegenüber.
- Die Verkaufsfläche steigt bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern an.
- Die Lebensmitteldiscounter garantieren eine preisgünstige Grundversorgung.

² HafenCity Universität Hamburg; Institut für Immobilienwirtschaft IREBS an der Universität Regenburg (2013): Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel



- Der am stärksten verbreitete Betriebstyp des Lebensmitteleinzelhandels ist der Lebensmitteldiscounter.
- Der Schwellenwert zur Großflächigkeit bei 800 m² konnte in einer aktuellen wissenschaftlichen Studie empirisch nicht festgestellt werden.
- Die signifikanten Erweiterungen des Einzugsgebietes bei großflächigen Lebensmittelmärkten sind laut dieser Studie nicht generell gegeben und sollten im Einzelfall geprüft werden.



3. Projektplanung und Projektdaten

In der Stadt Luckenwalde ist an der Schützenstraße 46 ein LIDL-Markt angesiedelt. Der Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von ca. 823 m², im Rahmen der Erweiterung soll der Markt auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.570 m² erweitert werden. Des Weiteren ist vorgesehen, den Markt am Standort durch einen Drogeriemarkt (800 m² Verkaufsfläche) sowie eine Bäckerei mit einer Fläche von insgesamt 105 m² (inklusive Cafébereich / Gastronomieflächen) zu ergänzen.

Im Vergleich zu der Bestandssituation ist für den Standort insgesamt somit eine Verkaufsflächenentwicklung um rd. 1.652 m² geplant.

Tabelle 1: Verkaufsflächenentwicklung des Vorhabens

Planvorhaben	Verkaufsfläche
LIDL, Bestand	823 m²
LIDL, Planung Drogeriemarkt, Planung Bäckerei	1.570 m² 800 m² 105 m²
Standortentwicklung	+ 1.652 m²
Quelle: BBE-Berechnung 2018	

Quelle: Angaben vom Auftraggeber; eigene Berechnungen

Die nachstehenden Fotoaufnahmen veranschaulichen die Bestandssituation des LIDL-Marktes an der Schützenstraße. Der Gebäudekörper ist östlich in Richtung der Schützenstraße ausgerichtet, eine großzügige Stellplatzanlage ermöglicht eine gute Anfahrt.

Abbildung 2: Fotoaufnahmen des LIDL-Standortes an der Schützenstraße in Luckenwalde



Quelle: Eigene Aufnahmen, Oktober 2018

Wie dem nachstehenden Lageplan zu entnehmen ist, bleibt die östliche Ausrichtung des Marktes mit den Ein- und Ausgängen in Richtung der Schützenstraße auch bei dem Ersatzneubau erhalten. Zukünftig ist jedoch eine weitere Zu- und Abfahrt von der Potsdamer Straße geplant. Der Gebäudekomplex des Drogeriemarktes schließt sich nördlich an den LIDL-Markt an, für beide Märkte sind separate Eingänge geplant. Die Bäckereifläche befindet sich zwischen den beiden Fachmärkten und verfügt ebenso über einen separaten Eingang, jedoch ist auch ein direkter Zugang zum Lebensmittelmarkt vorhanden. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind 187 Stellplätze vorgesehen.



Drogeriemarkt

South Parken

LIDL-Markt

Kassenbereich/
Vorkassenzone mit Informationstheke

Abbildung 3: Lageplan zum Planungsvorhaben an der Schützenstraße in Luckenwalde

Quelle: BKT Architekten, Skizzenentwurf, Stand: 11.11.2018, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Sowohl der Lebensmittelmarkt als auch der Drogeriemarkt bieten im Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente an, die projektrelevanten Sortimente Lebensmittel und Drogerie machen bei beiden Märkten in der Plansituation einen Verkaufsflächenanteil von rd. 90% aus.

Es ist festzustellen, dass mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen wird, andererseits soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden. Im Vordergrund stehen eine bessere Warenpräsentation, großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen (siehe hierzu Abschnitt 2).

Der Lageplan veranschaulicht im Sinne dieser Flächengestaltung eine großzügige Anordnung der Zonen des Kassenbereichs / Vorkassenzone mit einer Informationstheke.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Projektvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Ersatzneubau und Erweiterung des Lebensmittelmarktes,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Luckenwalde,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen.



4. Makrostandort Luckenwalde

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten von Luckenwalde.

Regionale Lage und Siedlungsstruktur

Die Kreisstadt Luckenwalde liegt im Westen des Landes Brandenburg und ist dem Landkreis Teltow-Fläming zugehörig. Im Baruther Urstromtal gelegen, befindet sich Luckenwalde ca. 50 km südlich der Metropole Berlin. Die nächstgelegenen Oberzentren Brandenburg an der Havel (ca. 75 km) und Potsdam (ca. 55 km) befinden sich nördlich von Luckenwalde. Im Umkreis von Luckenwalde liegen die Städte Trebbin (20 km) im Norden, Jüterbog (15 km) im Süden, Nuthe-Urstromtal (13 km) im Osten sowie Treuenbrietzen im Westen (28 km).

Neben der namensgebenden Kernstadt sind der Stadt Luckenwalde der nordwestlich gelegene Ortsteil Frankenfelde und der südlich anschließende Ortsteil Kolzenburg zugehörig, ferner setzt sich die Kernstadt aus den historisch gewachsenen Wohnplätzen Elsthal, Lindenberg, Neu Frankenfelde, Vor dem Baruther Tor und Vor dem Trebbbiner Tor zusammen³. Annähernd 97% der Bevölkerung leben in der Kernstadt von Luckenwalde, die beiden Ortsteile umfassen ein Bevölkerungspotenzial von lediglich 736 Einwohnern⁴.



Karte 1: Lage von Luckenwalde im Mittelbereich Luckenwalde

Quelle: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009, Mittelbereiche

³ Dienstleistungsportal der Landesverwaltung Brandenburg. Stadt Luckenwalde

⁴ Statistik auf der Internetseite der Stadt Luckenwalde, https://www.luckenwalde.de/Stadt/Statistik/Bevölkerung, Stand 09.11.2018.



Landesplanung und Zentralität

Laut aktuellem Landesentwicklungsplan von Berlin-Brandenburg 2009 (LEP B-B) wird Luckenwalde die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugesprochen, diese Funktion wird zudem im Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, der den gültigen LEP B-B im Jahr 2019 ablösen soll, bestätigt.⁵ Entsprechend dem Grundsatz 2.10 sollen in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden, darunter sind unter anderem Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Verwaltungsfunktionen sowie Einzelhandelsfunktionen zu zählen.⁶ Dem Mittelbereich sind neben der Stadt Luckenwalde auch die Gemeinden Trebbin und Nuthe-Urstromtal zugehörig.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die regionale Verkehrsanbindung der Stadt Luckenwalde wird durch die Bundesstraße 101 gewährleistet. Diese führt westlich des Stadtgebietes entlang und verläuft in nördlicher Richtung über Trebbin weiter in Richtung Berlin und in südlicher Richtung nach Aue (Sachsen). Dabei fungiert die B101 aber auch als Zubringerstraße zur Autobahn 10 (Berliner Ring) und über die - südlich von Luckenwalde gelegene - Bundestraße 102 lassen sich die Autobahn 9 (Berlin-München) und Autobahn 13 (Berlin-Dresden) erreichen. Somit verfügt Luckenwalde nicht nur über eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz, sondern gewährleistet auch eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Als innerörtliche Hauptverkehrsachsen dienen die ehemalige B101 (Jüterboger Tor / Jüterboger Straße mit Übergang in Trebbiner Tor/ Berliner Chaussee) und die Straße "An den Ziegeleien / Rudolf-Breitscheid-Straße". Das Gemeindegebiet von Nuthe-Urstromtal ist über die östlichen Einfallstraßen Gottower Chaussee und Jänickendorfer Straße sowie aus nördlicher Richtung über die Trebbiner Chaussee und die ehemalige B101 an Luckenwalde angebunden.

Des Weiteren ist die Stadt in den Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg eingebettet und der öffentliche Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien im Gemeinde- und Regionalverkehr abgesichert. Der Bahnhof Luckenwalde, welcher die Mobilität innerhalb der Region zusätzlich erhöht, liegt an der Bahnstrecke Berlin-Halle und wird von Regionalzügen bedient.

Bevölkerungsentwicklung

Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weist die Stadt Luckenwalde mit Stand vom 31.12.2017 ein Bevölkerungspotenzial von 20.674 Einwohnern auf. Die kommunale Einwohnerstatistik, die unter anderem in den Berechnungen des Gutachtens Verwendung findet, weist für denselben Stand 21.067 Einwohner auf.⁷

In den vergangenen Jahren verzeichnete die Kreisstadt zunächst einen leichten Bevölkerungsrückgang, seit 2015 sind jedoch konstante Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen, so ist im Vergleich zu 2011 (Datenbasis Zensus) insgesamt eine Bevölkerungszunahme von 2,2% festzustellen. Die beiden Gemeinden Trebbin und Nuthe-Urstromtal im Mittelbereich der Stadt Luckenwalde weisen bis zum Jahr 2017 stetige Bevölkerungszuwächse auf, nur im letzten Jahr ist die Bevölkerung um 0,5%-Punkte zurückgegangen.

Die Entwicklungen im gesamten Landkreis Teltow-Fläming fallen jedoch vergleichsweise noch stärker aus. Hier lässt sich für den Zeitraum 2011 bis 2017 sogar eine Bevölkerungszunahme von insgesamt 4,6% auf 166.890 Einwohner beobachten.

⁵ vgl. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 2. Entwurf vom 19. Dezember 2017, S, 26.

⁶ vgl. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 2009, S. 17.

⁷ vgl. Internetseite der Stadt Luckenwalde, https://www.luckenwalde.de/Stadt/Statistik/Bevölkerung, Stand: 20.11.2018.



Die Bevölkerungsprognose des Landeamtes für Bauen und Verkehr sagt mit Bezugsjahr 2013 sowohl für die Gemeinden des Mittelbereiches als auch für den Landkreis Teltow-Fläming negative Einwohnerentwicklungen voraus. Gemäß dessen wird für die Stadt Luckenwalde für das Jahr 2020 ein Rückgang um ca. 4,1% und für die Gemeinden Trebbin und Nuthe-Urstromtal zusammen um 2,8% sowie bis zum Jahr 2030 ein Rückgang von 14,4% bzw. 11,9% prognostiziert. Für den Landkreis wird zunächst von einem Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2020 (+ 1,7%) und einem Rückgang bis zum Jahr 2030 von 4% ausgegangen.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass sowohl in der Stadt Luckenwalde als auch im Landkreis Teltow-Fläming entgegen der Erwartungen seit dem Jahr 2015 eine stetige Bevölkerungszunahme zu verzeichnen ist und die Prognose somit die aktuellen Entwicklungen nicht darstellt. Somit sind die Prognosewerte für das Jahr 2020, mit Rückgängen auf ca. 19.410 Einwohner in der Stadt Luckenwalde und rd. 162.260 Einwohner im Landkreis Teltow-Fläming, als nicht realistisch einzuschätzen, die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung dürfte deutlich positiver ausfallen.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Stadt Luckenwalde, im Mittelbereich und im Landkreis

Einwohner- entwicklung	Einwohner Luckenwalde	Veränderung z. Bezugsjahr 2011	Gemeinden im Mittelbereich	Veränderung z. Bezugsjahr 2011	Einwohner LK Teltow- Fläming	Veränderung z. Bezugsjahr 2011
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
31.12.2011	20.230	-	15.670	-	159.511	-
31.12.2012	20.154	-0,4	15.725	0,4	159.686	0,1
31.12.2013	20.185	-0,2	15.775	0,7	160.448	0,6
31.12.2014	20.060	-0,8	15.756	0,5	161.488	1,2
31.12.2015	20.358	0,6	16.097	2,7	163.553	2,5
31.12.2016	20.521	1,4	16.097	2,7	164.771	3,3
31.12.2017	20.674	2,2	16.011	2,2	166.890	4,6
Prognose 2020	19.406	-4,1	15.228	-2,8	162.256	1,7
Prognose 2030	17.326	-14,4	13.812	-11,9	153.135	-4,0

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2011 bis 2017 sow ie Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbeobachtung 2014 bis 2030

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte sind in dieser Einkommensberechnung nicht enthalten.

Für die Stadt Luckenwalde errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 85,5, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit 14,5%-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt bzw. 7,5%-Punkte unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg wie auch des Landkreises Teltow-Fläming. Im Vergleich zu den direkt angrenzenden Gemeinden entspricht die Kaufkraftkennziffer von Luckenwalde – mit Ausnahme der Stadt Baruth/Mark – der regionalen Struktur und bettet sich in die unterdurchschnittlichen Kaufkraftwerte der Region ein.



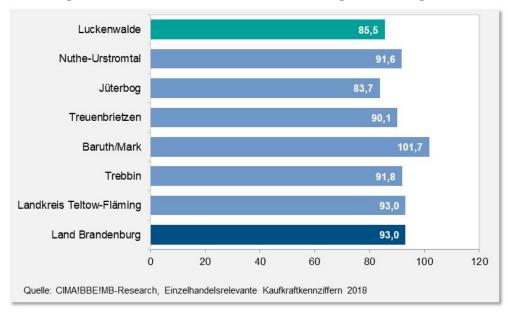


Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl von Luckenwalde beträgt 4.944, demgegenüber sind 4.283 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein positiver Pendlersaldo von + 661.8 Die derzeitige Pendlersituation kennzeichnet die überörtliche Bedeutung der Stadt in der Region, insbesondere als Arbeitsort.

Einzelhandelsstrukturen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde aus dem Jahr 2010 enthält Maßgaben zur künftigen Entwicklung des Luckenwalder Einzelhandels. Darin werden hierarchisch gegliedert vier zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Luckenwalde ausgewiesen:

- A-Zentrum "Innenstadt",
- B-Zentrum Nebenzentrum "EKZ Elsthal",
- B-Zentrum Nebenzentrum "Neue Beelitzer Straße" und
- B-Zentrum Nebenzentrum "Käthe-Kollwitz-Straße".

Als Einzelhandelsstandort besitzt Luckenwalde eine Bedeutung für sich und die Gemeinden des mittelzentralen Verflechtungsbereiches, was durch eine einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer von 120 untersetzt wird⁹. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert der Einzelhandelsstandort Luckenwalde demnach

⁸ Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik, 30.06.2017, Bundesagentur für Arbeit

⁹ BBE!CIMA!MB-Research, Einzelhandelszentralität 2018 in Deutschland, Gemeinden mit 10.000 und mehr Einwohnern.



Kaufkraftzuflüsse. Innerhalb des Stadtgebietes von Luckenwalde sind die Versorgungsstrukturen ausschließlich im Kernstadtgebiet angesiedelt, die beiden Ortsteile von Luckenwalde verfügen über keine eigenen Einzelhandelsstrukturen.

Fazit zum Makrostandort Luckenwalde:

- Die Stadt Luckenwalde ist als Mittelzentrum im Landkreis Teltow-Fläming ausgewiesen, zum mittelzentralen Verflechtungsbereich gehören neben Luckenwalde auch die Gemeinden Trebbin und Nuthe-Urstromtal.
- Die Einwohnerzahl ist seit dem Zensus 2011 bis zum 31.12.2017 sowohl in der Stadt Luckenwalde als auch in den weiteren Gemeinden des Mittelbereiches leicht angestiegen (+ 2,2%). Die Bevölkerungsvorausberechnung sagt jedoch bis 2020 bzw. 2030 einen Bevölkerungsrückgang mit Spannweiten von -4,1% bis -14,4% bzw. -2,8% bis -11,9% voraus. In Anbetracht der Entwicklungen der letzten Jahre dürfte die Bevölkerungsentwicklung jedoch deutlich positiver ausfallen.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Luckenwalde liegt mit 85,5 sogar deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt, ist jedoch typisch für ländlich geprägte Räume im weiteren Umland der Metropole Berlin.
- Luckenwalde weist ein positives Pendlersaldo auf, welches die Wirtschaftskraft der Kreisstadt als überörtlich bedeutsamer Arbeitsort kennzeichnet und Kaufkraftzuflüsse vermuten lässt
- Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich in der Kernstadt von Luckenwalde, die beiden Ortsteile weisen keine eigenständigen Versorgungsstrukturen auf.
- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 werden in hierarchischer Abstufung für das Stadtgebiet von Luckenwalde vier zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen.



5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern im Gemeindegebiet von Luckenwalde von Relevanz.

Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort ist in integrierter Lage im nördlichen Kernstadtgebiet von Luckenwalde an der Schützenstraße, der ehemaligen B101, gelegen. Während die neue B101 als Ortsumfahrung westlich vom Luckenwalder Kernstadtgebiet verläuft, stellt die Schützenstraße im weiteren Nord-Süd-Verlauf eine wichtige innerstädtische Verkehrsachse dar.

Das unmittelbare Standortumfeld wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, entsprechend schließen sich nördlich und südlich sowie östlich Wohngebäude an. Östlich der Schützenstraße ist gegenüberliegend des Projektstandortes zudem ein Wohn- und Geschäftshaus vorhanden in dem bis zum Jahr 2013 der Lebensmitteldiscounter Penny angesiedelt war, vormals ebenfalls ergänzt durch die Drogerie Schlecker. In die Fläche des ehemaligen Penny-Marktes ist nun der Non-Food Discounter Happy Cent eingezogen, weiterhin ist eine Fleischerei am Standort vorhanden. Westlich des Standortes ist eine Agglomeration von Gewerbebetrieben und –hallen an der Potsdamer Straße vorhanden, in nördlicher Richtung ist das DRK Krankenhaus Luckenwalde in rd. 200 m Entfernung gelegen.

Abbildung 5: Projektstandort mit Verkehrsanbindung und Umfeld



Projektstandort



Wohnbebauung nördlich Projektstandort



Wohnbebauung südlich Projektstandort



Zu-/Abfahrt und Fuß-/Radweg Schützenstr. Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2018



Zu-/Abfahrt - Blick Richtung südl. Schützenstr. Bushaltestelle "Krankenhaus"



Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals

Der Standort ist verkehrsgünstig an der Schützenstraße gelegen, welche im weiteren nördlichen Verlauf bei Woltersdorf in die B101 übergeht und weiter in Richtung Trebbin führt. In Nord-Süd-Richtung verläuft diese



Straße weiter durch das Luckenwalder Stadtgebiet, führt durch den Ortsteil Kolzenburg und trifft südlich von Luckenwalde wieder auf die neue B101.

Beidseitig der Schützenstraße ist ein Fußweg vorhanden, der Radweg verläuft straßenbegleitend in beide Richtungen.

Den ÖPNV-Anschluss bietet die in etwa 150 m Entfernung vorhandene Bushaltestelle "Krankenhaus". Sie wird von der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH durch die Linie 753 regelmäßig bedient, welche zwischen Luckenwalde und Jüterbog verkehrt. Insgesamt weist der Standort damit eine allumfassend gute Erreichbarkeit auf.

Karte 2: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld

Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der LIDL-Markt übernimmt aktuell fußläufige Versorgungsfunktionen für die Wohnquartiere im nördlichen Kernstadtbereich, diese vordergründige Ausrichtung auf das unmittelbare Wohnumfeld bleibt auch mit dem Ersatzneubau bestehen. In einem 500 m-Radius um den Projektstandort leben 1.070 Einwohner. Aufgrund der beiden Bahnunterführungen an der Potsdamer Straße / Ruhrsdorfer Chaussee und der Berliner Straße kann der Markt auch für Teilbereiche westlich der Bahntrasse wohnungsnahe Versorgungsfunktionen übernehmen. Die wohnortnahen Funktionen in der Nahversorgung schließen neben dem weiteren Stadtgebiet von Luckenwalde auch insbesondere Ortsteile der Gemeinde Nuthe-Urstromtal mit ein. Durch die Lage an der Schützenstraße (ehemalige B101) ergeben sich bereits in der aktuellen Situation zusätzliche Kaufkraftpotenziale bedingt durch Pendlerströme.



Dieser Versorgungsfunktion wird durch die Einstufung des Projektstandortes als Nahversorgungslage Schützenstraße-West im Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprochen. Bis zur Schließung des ehemals gegenüberliegenden Penny-Marktes im Jahr 2013 (NVL Schützenstraße-Ost) wurden diese Funktionen in Wechselwirkung wahrgenommen, konzentrieren sich jetzt aber auf den Projektstandort.

Der neue Drogeriemarkt erzielt generell als Betriebsform aber explizit auch aufgrund des geringeren Besatzes im Drogeriefachhandel ein weitergefasstes Versorgungsgebiet mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung, woraus sich teilweise auch Kopplungseffekte für die Anbieter am Standort ergeben.

Planungsrechtliche Situation

Für den Projektstandort besteht kein Bebauungsplan. Da es sich allerdings um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, soll vor diesem Hintergrund mittels Bebauungsplanverfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort sichergestellt werden. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt demzufolge nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO. Danach dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ausgehen.

Die Stadt Luckenwalde verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010. Darin werden zur Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen auch sieben Nahversorgungslagen ausgewiesen. Dem Standort des LIDL-Bestandsmarktes wird die Nahversorgungslage Schützenstraße-West zugewiesen.

Fazit zum Mikrostandort

- Der Projektstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage an der Schützenstraße im nördlichen Kernstadtbereich von Luckenwalde.
- Das Umfeld wird mehrheitlich durch Wohnbebauung geprägt, östlich gegenüberliegend ist zudem ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss vorhanden.
- Für den Projektstandort ist eine allumfassend gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, mit dem Bus und insbesondere auch für Fußgänger und Radfahrer gegeben.
- Die Versorgungsfunktion des Standortes schließt auch nach der Verkaufsflächenerweiterung im Schwerpunkt das wohnungsnahe Versorgungsumfeld ein, eine erweiterte wohnortnahe Versorgung wird für das weitere Stadtgebiet von Luckenwalde und auch für Ortsteile der Gemeinde Nuthe-Urstromtal übernommen. Der Drogeriemarkt entfaltet zudem eine weiterreichende gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung.
- Für das Vorhabengrundstück und das angestrebte großflächige Einzelhandelsvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich somit nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO.



6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet (vgl. Abschnitt 7) des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittel- und Drogeriemärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb der Stadt Luckenwalde sowie der weiteren Gemeinden des Mittelbereiches Trebbin und Nuthe-Urstromtal. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Oktober 2018.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, Drogeriemärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Frankenhof Neu Frankenfelde L73 uckenwald REWE Projektstandort A-Zentrum **B-Zentrum** Kartengrundlage: © Nexiga GmbH, 2006-2012

Karte 3: Maßgebliche Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet

Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH



Die maßgebliche Wettbewerbssituation ist in vorstehender Karte 3 dargestellt. Dabei sind ausschließlich die projektrelevanten Lebensmittelmärkte in der Stadt Luckenwalde verortet, da in den Gemeinden des Mittelbereiches keine relevanten Anbieter vorhanden sind. Die nächsten Drogeriemärkte schließen sich in Jüterbog, Zossen und Ludwigsfelde an. Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Planvorhaben.

Im wettbewerbsrelevanten Untersuchungsraum sind aktuell 37 Anbieter vorhanden, die auf einer Verkaufsfläche von 18.785 m² einen Gesamtumsatz von rd. 73,2 Mio. € generieren. Nachfolgende Tabelle kennzeichnet die Angebotsstrukturen differenziert nach Betriebsformen dar. Wie ersichtlich wird, übernehmen die Lebensmittelmärkte, in der Differenzierung nach Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Großbetriebsformen (Verbrauchermärkten, SB-Warenhäuser), im Schwerpunkt die örtlichen Grundversorgungsfunktionen. Diese machen zusammen rd. 81% des Verkaufsflächenbesatzes und 84% des Umsatzvolumens aus. Im Untersuchungsgebiet ist lediglich ein Drogeriemarkt vorhanden, die Nachfrage im Drogeriewarenbereich wird zu einem großen Teil durch die Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels bedient. Diese verfügen mit 2,4 Mio. € über einen Umsatzanteil von rd. 35% an den Drogerieumsätzen.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

Warengruppen	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt	Umsatz Lebensmittel	Umsatz Drogerie
	in m²	in T€	in T€	in T€
Supermarkt, Discounter	7.403	31.400	26.700	1.950
Verbrauchermarkt, SB Warenhaus	7.735	29.900	21.220	2.400
Drogeriemarkt	680	3.200	350	2.250
Lebensmittelhandwerk, -fachgeschäft	617	4.410	4.410	0
Getränkemarkt, Tankstelle, Non-Food Discounter	2.350	4.240	3.140	180
gesamt	18.785	73.150	55.820	6.780
Quelle: BBE-Erhebung 2018				

Die weiteren projektrelevanten Anbieter führen lediglich Teilsortimente des Projektvorhabens und haben lediglich einen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 16% bzw. 12% an den relevanten Angebotsstrukturen. Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des Vorhabens sind zunächst die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vertieft zu betrachten, im Folgenden werden diese detailliert dargestellt und bewertet.



6.1. A-Zentrum Hauptzentrum - Innenstadt Luckenwalde

Lage	Breite Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Markt
Erschließung	Durchgangs- und Anwohnerstraßen, Bus
Parkplatzsituation	öffentliche Parkmöglichkeiten am Markt
Sortimentsniveau	niedriges bis durchschnittliches Preissegment
Bedarfsorientierung	vorwiegend kurz- und mittelfristiger Bedarf
Leerstände	vereinzelte
Projektrelevante Verkaufsfläche	rd. 1.710 m²
Magneten	REWE, kleinteiliger Einzelhandel
Ergänzende Nutzungen	Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen







Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2018

Abgrenzung und zusammenfassende Bewertung

Das A-Zentrum "Innenstadt Luckenwalde" erstreckt sich vom nordöstlichen Teilbereich der Salzufler Allee über den Straßenzug Kleiner Haag in östlicher Abgrenzung bis zum Nuthefließ im Süden, unter Einschluss des Bereiches zwischen Große Weinbergstraße und Teilen der Rudolf-Breitscheid-Straße im Südwesten. Die Nuthe bildet die natürliche Grenze und den westlichen Randbereich des A-Zentrums, des Weiteren umschließt das A-Zentrum die Breite Straße, Teile der Parkstraße und die Baruther Straße. Die modern gepflasterte und möblierte Breite Straße hebt sich im architektonischen Bild positiv hervor und weist dabei als Hauptgeschäftslage den größten Anteil an Einzelhandelsgeschäften auf. Weiterer Besatz konzentriert sich in der Rudolf-Breitscheid-Straße und am Markt. Der Besatz in der Innenstadt wird durch den Sitz der Stadtverwaltung (Rathaus) sowie einige Dienstleister und ein Kino multifunktional untersetzt. PKW-Abstellmöglichkeiten stehen im öffentlichen Raum am Marktplatz ausreichend zur Verfügung.

Am südlichen Rand des Innenstadtzentrums ist der Supermarkt REWE angesiedelt, zu den weiteren projektrelevanten Anbietern im A-Zentrum sind fünf Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie ein Lebensmittelfachgeschäft und der Non-Food Discounter Mäc-Geiz zu zählen. Diese umfassen insgesamt eine projektrelevante Verkaufsfläche von 1.707 m² und haben mit rd. 7 Mio. € einen Umsatzanteil von 10% an den projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen. Der Supermarkt stellt den wesentlichen Wettbewerber des Innenstadtzentrums dar, dieser ist erst seit etwa zwei Jahren am Standort vorhanden und weist ein modernes Angebotskonzept auf. Die Versorgungsfunktion des Standortes erstreckt sich neben dem unmittelbaren Nahbereich auch auf das gesamte Stadtgebiet von Luckenwalde. Der Supermarkt ist rd. 1,7 km vom Projektstandort entfernt und hält ein tiefergehendes Sortimentsangebot vor, sodass sich nur in begrenztem Maße Angebotsüberschneidungen mit dem Hard-Discounter ergeben.



6.2. B-Zentrum Nebenzentrum – EKZ Elsthal

Lage	Neue Parkstraße, Elsthaler Straße		
Erschließung	Durchgangs- und Anwohnerstraßen, Bus		
Parkplatzsituation	zahlreiche Parkmöglichkeiten		
Sortimentsniveau	überwiegend niedriges Preissegment		
Bedarfsorientierung	vorwiegend mittelfristiger Bedarf		
Leerstände	vereinzelt		
Projektrelevante Verkaufsfläche	rd. 260 m²		
Magneten	Kik, Tedi, Dänisches Bettenlager, Getränkemarkt Fristo		
Ergänzende Nutzungen	keine		







Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2018

Abgrenzung und zusammenfassende Bewertung

Das Nebenzentrum "EKZ Elsthal" bildet den maßgeblichen Versorgungsschwerpunkt für das südöstliche Stadtgebiet von Luckenwalde. Für alle umliegenden bzw. über die Jänickendorfer Straße als südöstliche Stadtzufahrt erschlossenen Wohngebiete von Luckenwalde sowie angrenzender Ortsteile von Nuthe-Urstromtal stellte dies bis zur Absiedlung des dort ansässigen Lebensmittelmarktes ALDI und der Filialschließung des Drogeriemarktes Schlecker, den einzigen Nahversorgungsstandort dar. Mit dem Wegfall der beiden Betriebe ist auch die wesentliche Grundversorgungsfunktion des Zentrums verloren gegangen. Gegenwärtig existiert in diesem Nebenzentrum mit dem Getränkemarkt Fristo nur noch ein projektrelevanter Wettbewerber. Als zentraler Versorgungsbereich wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Standort der bestehenden Einzelhandelsagglomerationen aus mehreren Gebäudekomplexen inkl. zugehöriger Parkflächen und Zufahrt abgegrenzt. Das Areal wird über die Elsthaler Straße und die Neue Parkstraße erschlossen. Die weitergehende Versorgungsfunktion als B-Zentrum, in funktionaler Ergänzung zum A-Zentrum, wird von den beiden nicht-projektrelevanten Non-Food-Discountern KiK und Tedi sowie dem Möbelfachmarkt Dänisches Bettenlager übernommen, welche vornehmlich den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich bedienen.



6.3. B-Zentrum Nebenzentrum – Neue Beelitzer Straße

Lage	Neue Beelitzer Straße
Erschließung	Durchgangs- und Anwohnerstraßen, Bus
Parkplatzsituation	zahlreiche Parkmöglichkeiten
Sortimentsniveau	niedriges bis durchschnittliches Preissegment
Bedarfsorientierung	vorwiegend kurz- und mittelfristiger Bedarf
Projektrelevante Verkaufsfläche	rd. 2.190 m²
Magneten	EDEKA Fröhlich, NETTO, Deichmann, Takko
Ergänzende Nutzungen	Fachgroßhandel für Haustechnik und Industriebedarf







Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2018

Abgrenzung und zusammenfassende Bewertung

Das Nebenzentrum "Neue Beelitzer Straße" bietet im Schwerpunkt eine umfassende Grundversorgung durch die Standortkombination des Lebensmittel-Vollsortimenters EDEKA mit dem Lebensmittelmarkt NETTO MehrWerte-Discounter, die eine umfassende Nahversorgung vom täglichen Bedarf bis zum Wochenbedarf absichert. Dabei wird ein wichtiges fußläufiges Umfeld angesprochen, infolge einer guten Erreichbarkeit mit Zufahrten sowohl von der Brandenburger Straße als auch von der Neuen Beelitzer Straße werden aber auch Versorgungsfunktionen für die gesamte Kernstadt und für das weitere nördliche Stadtgebiet übernommen.

Der zentrale Versorgungsbereich wird abgegrenzt über zwei Teilbereiche beiderseits der Neuen Beelitzer Straße. Den Kern dieses B-Zentrums bildet die Einzelhandelsagglomeration um den EDEKA-Supermarkt. Der nachfolgend entstandene, jedoch funktional angebundene Lebensmitteldiscounter NETTO ist dabei in diese Zentrenabgrenzung eingebunden.

Das B-Zentrum weist eine Entfernung von ca. 1,4 km zum Vorhabenstandort auf und schließt gegenwärtig mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter EDEKA Fröhlich (inkl. integrierter Bäckerei/Konditorei) und dem Lebensmitteldiscounter NETTO drei projektrelevante Wettbewerbsbetriebe mit insgesamt rd. 2.190 m² Verkaufsfläche ein. Insbesondere die Einzelhandelsagglomeration um den EDEKA-Supermarkt profitiert mit der Präsenz weiterer Non-Food-Anbieter in Form des Schuhfachmarktes Deichmann und des Bekleidungsfachmarktes Takko von wechselseitigen Kopplungspotenzialen, sodass die hier ansässigen Filialisten als leistungsstark zu bewerten sind. Wettbewerbsverflechtungen mit dem Projektvorhaben sind infolge von Einzugsgebietsüberschneidungen zu erwarten, bezogen auf den LIDL-Markt betreffen diese aufgrund von Zielgruppenüberschneidungen vordergründig den Dis-counter NETTO, der geplante Drogeriemarkt weist zudem Wettbewerbsverflechtungen mit dem Drogeriewarenangebot des Vollsortimenters auf.



6.4. B-Zentrum Nebenzentrum - Käthe-Kollwitz-Straße

Lage	Käthe-Kollwitz-Straße
Erschließung	Durchgangs- und Anwohnerstraßen, Bus, RE-Bahn
Parkplatzsituation	eingeschränkte Parkmöglichkeiten
Sortimentsniveau	niedriges bis durchschnittliches Preissegment
Bedarfsorientierung	vorwiegend kurzfristiger Bedarf
Leerstände	vereinzelte
Projektrelevante Verkaufsfläche	rd. 65 m²
Magneten	-
Ergänzende Nutzungen	Dienstleister, Gastronomie, Hotellerie, öffentliche Einrichtungen

Abgrenzung und zusammenfassende Bewertung

Die Käthe-Kollwitz-Straße erstreckt sich westlich des A-Zentrums zwischen der Kleinen Weinbergstraße und der Bahnlinie / Bahnhofsplatz auf einer Gesamtlänge von ca. 600 m. Ein Teilbereich der Käthe-Kollwitz-Straße fungiert als traditioneller und zusammenhängender Einzelhandelsstandort, dieser Bereich wird im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als B-Zentrum ausgewiesen. Eingebunden sind die Grundstücke mit den Hausnummern 2 bis 28 auf der nördlichen Straßenseite sowie 55 bis 73 auf der südlichen Straßenseite.

Die vorgehaltenen Waren konzentrieren sich vornehmlich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Als projektrelevante Wettbewerber können ein Lebensmittelhandwerksbetrieb und ein Reformhaus angeführt werden, welche in der Summe auf rd. 65 m² Verkaufsfläche ausschließlich Teilsortimente der Vorhabenanbieter führen, mit dem Planvorhaben sind demnach nur geringfügige Überschneidungen zu erwarten.

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2010 konnte dieser zentrale Versorgungsbereich in der Käthe-Kollwitz-Straße nicht die umfassenden Versorgungsfunktionen als B-Zentrum wahrnehmen, begründet durch den Anbieterbesatz mit vereinzelt attraktiven Anbietern mit eigenständigen Zielkunden jedoch ohne Gesamtausstrahlung als Einzelhandelsstandort. Eine Funktionssicherung und Aufwertung des Zentrums durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist bisher nicht erfolgt.



6.5. Zusammenfassung sonstiger Angebotsstandorte im Untersuchungsgebiet

Neben den in der Kreisstadt Luckenwalde ausgewiesenen Bereichen mit der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches heben sich weitere Einzelhandelsagglomerationen und Solitärstandorte hervor.

Eine allumfassende Beschreibung des LIDL-Bestandsmarktes (**Nahversorgungslage Schützenstraße-West**) erfolgte bereits eingangs in Abschnitt 3.

Der Netto Marken-Discount an der Jüterboger-Straße in einer Entfernung von rd. 2,7 km zum Projektstandorte ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als **Nahversorgungslage Jüterboger Straße** ausgewiesen.
Es handelt sich hierbei um einen kleinflächigen Markt mit Bäckerei in der Vorkassenzone, der in der Erdgeschosszone eines Wohn- und Geschäftshauses angesiedelt ist. Der Markt übernimmt im Schwerpunkt Versorgungsfunktionen für das südwestliche Kernstadtgebiet, aufgrund der Lage an der gleichen innerstädtischen Verkehrsachse wie der Projektstandort sind geringfügige wettbewerbliche Auswirkungen nicht auszuschließen. In rund 2,5 km ist westlich der Bahntrasse eine weitere Filiale des Netto Marken-Discounts vorhanden, dieser Standort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als **Nahversorgungslage Straße des Friedens** ausgewiesen. Auch hier handelt es sich um einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt mit integrierter
Bäckerei in Solitärlage. Der Lebensmittel-Discounter zeichnet sich durch einen durchschnittlichen Marktauftritt aus und übernimmt vor allem für den Nahbereich eine Versorgungsfunktion. Aufgrund von Einzugsgebietsüberschneidungen können auch für diesen Standortgeringfügige wettbewerbliche Auswirkungen nicht
ausgeschlossen werden.



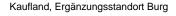


Netto Marken-Discount, Jüterboger Straße

Netto-Marken-Discount, Straße des Friedens

Am "Ergänzungsstandort Burg" sind mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt, einem Kaufland-Getränkemarkt, zwei Lebensmittelhandwerksbetrieben und dem Drogeriemarkt ROSSMANN insgesamt fünf projektrelevante Wettbewerber angesiedelt. Der Verbrauchermarkt verfügt über einen durchschnittlich modernen
Marktauftritt, der Drogeriemarkt hat seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes seine Verkaufsfläche
erweitert und somit seinen Marktauftritt aktuellen Marktkonzepten angepasst. Der Agglomerationsstandort
ist nördlich der Innenstadt gelegen und ist über die Salzufler Alle zu erreichen. Der Standort weist ein gesamtstädtisches bis regionales Einzugsgebiet auf, was sich insbesondere durch das umfassende Angebot
des Verbrauchermarktes sowie den bisher einzigen Drogeriemarkt im Stadtgebiet begründet. Der Verbrauchermarkt wird von den Kunden vorrangig für den Groß- und Wocheneinkauf aufgesucht und weist ein deutlich umfangreicheres Angebot auf, sodass die Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Lebensmitteldiscounter gering sind. Größere wettbewerbliche Auswirkungen sind für den Drogeriemarkt zu erwarten.







ROSSMANN, Ergänzungsstandort Burg



Kaufland-Getränkemarkt Ergänzungsst. Burg



Als weiterer Ergänzungsstandort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der am nordwestlichen Stadtrand gelegene Standort an der Frankenfelder Chaussee ausgewiesen. Der Gesamtstandort umfasst zwei Baukomplexe, Kernanbieter des Standortes sind ein SB-Warenhaus sowie ein Bau- und ein Möbelmarkt. Der Standort ist peripher in rd. 5 km Entfernung zum Projektstandort gelegen und als autoorientiert zu bezeichnen. Die Versorgungsfunktion erstreckt sich sowohl auf das gesamte Stadtgebiet als auch auf die Region und trägt somit zur Wahrnehmung mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Luckenwalde bei. Wie zu Beginn des Abschnitts dargelegt wurde, übernehmen die Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels, darunter auch der am Standort angesiedelte Marktkauf (SB-Warenhaus), aktuell wichtige Versorgungsfunktionen im Drogeriewarenbereich. Mit Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Projektstandort sind demnach wettbewerbliche Auswirkungen für das SB-Warenhaus zu erwarten. Für den LIDL-Markt ist der Marktkauf jedoch aufgrund seiner Lage und Angebotsausrichtung nicht als Wettbewerber anzusehen. In rd. einem Kilometer Entfernung zum Vorhabenstandort sind an der Beelitzer Straße zwei Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Zum einen der Discounter ALDI südlich der Beelitzer Straße sowie eine weitere Filiale des Netto Marken-Discounts nördlich gelegen mit angegliedertem Getränkemarkt. Beide Märkte verfügen über eine moderne Außen- und Innengestaltung. Insbesondere der ALDI-Markt ist mit seiner Größendimensionierung als attraktiver Lebensmitteldiscounter einzustufen. Beiden Standorten wird im Einzelhandelsund Zentrenkonzept aufgrund der vornehmlich autoorientierten Lage und der untergeordneten Bedeutung für die Nahversorgung keine Funktion innerhalb der Zentrenstruktur zugewiesen¹⁰. Der ALDI-Markt ist aufgrund seiner Discountausrichtung als einer der Hauptwettbewerber des Planvorhabens zu sehen. Auch für den Netto-Markt sind aufgrund der Nähe zum Projektstandort und Angebotsüberschneidungen wettbewerbliche Auswirkungen anzunehmen.





ALDI, Beelitzer Straße

Netto-Marken-Discount, Beelitzer Straße

Die im Einzelhandelskonzept ausgewiesene **Nahversorgungslage Schützenstraße-Ost** war gegenüber dem Vorhabenstandort gelegen und vormals dem dort angesiedelten Lebensmitteldiscounter Penny zugewiesen, dieser wurde jedoch bereits vor fünf Jahren geschlossen. Zudem war zuvor auch ein Drogeriemarkt Schlecker am Standort vorhanden. Der aktuell am Standort angesiedelte Non-Food Discounter HappyCent weist ein geringes Angebot in den Sortimenten Lebensmittel und Drogerie auf. Wettbewerbliche Verflechtungen ergeben sich ausschließlich durch die unmittelbare Nähe zum Projektstandort, das Angebot des Anbieters ist stark discountorientiert.

Unter der Standortkategorie **sonstige** sind insgesamt sieben Anbieter in Solitär- und Streulagen zusammengefasst, dazu sind fünf Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie zwei Tankstellen zu zählen. Diese haben zusammen lediglich einen Verkaufsflächenanteil von 1% und einen Umsatzanteil von 3% an den projektrelevanten Angebotsstrukturen und weisen entsprechend sehr geringe wettbewerbliche Überschneidungen mit dem Projektvorhaben auf.

In der nachstehenden Tabelle sind die Angebotsstrukturen noch einmal nach Standorten im Untersuchungsgebiet dargestellt. Es wird deutlich, dass die beiden Ergänzungsstandorte mit projektrelevanten Verkaufsflä-

¹⁰ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde 2010, BBE Handelsberatung, S. 69.



chen von mehr als 4.000 m² sowie das B-Zentrum "Neue Beelitzer Straße" (rd. 2.200 m²) und das A-Zentrum "Innenstadt" (rd. 1.700 m²) die dominierenden Standorte darstellen. Der bestehende LIDL-Markt nimmt mit Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteilen von 4% und 6% eine untergeordnete Stellung ein.

Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen

Standortstrukturen	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt	Umsatz Lebensmittel	Umsatz Drogerie
	in m²	in T€	in T€	in T€
NVL Schützenstraße-West (Projektstandort)	823	4.700	3.880	250
A-Zentrum Innenstadt	1.707	6.950	6.070	330
B-Zentrum EKZ Elsthal	260	390	390	0
B-Zentrum Neue Beelitzer Straße	2.190	8.740	7.640	450
B-Zentrum Käthe-Kollwitz-Str.	65	440	440	0
NVL Jüterboger Straße	625	2.900	2.450	250
NVL Schützenstraße-Ost	725	1.120	370	100
NVL Straße des Friedens	780	3.200	2.700	250
ALDI, Beelitzer Straße	1.100	4.400	3.600	200
Netto, Beelitzer Straße	1.185	3.700	3.200	300
Ergänzungsstandort Burg	4.115	17.200	11.470	3.600
Ergänzungsstandort Frankenfelder Chaussee	4.935	17.300	11.500	1.050
sonstiger Standort	275	2.110	2.110	0
gesamt	18.785	73.150	55.820	6.780
Quelle: BBE-Erhebung 2018				

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 37 Anbieter im Untersuchungsgebiet verfügen derzeit über rd. 18.785 m² Verkaufsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 73,2 Mio. €.
- Strukturprägende Wettbewerber sind die im Untersuchungsgebiet angesiedelten Systemanbieter im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich, darunter die weiteren Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Luckenwalde und der Drogeriemarkt ROSSMANN.
- Der Discounter ALDI an der Beelitzer Straße ist aufgrund seiner Nähe zum Projektstandort und seiner Angebotsausrichtung als Hauptwettbewerber des Lebensmittelmarktes zu sehen. Wettbewerbseffekte im Drogeriewarenbereich ergeben sich insbesondere mit dem Drogeriemarkt am Ergänzungsstandort Burg sowie den Angeboten der Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels.
- Umsatzstärkste Standorte im Untersuchungsraum sind die beiden im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ergänzungsstandorte.



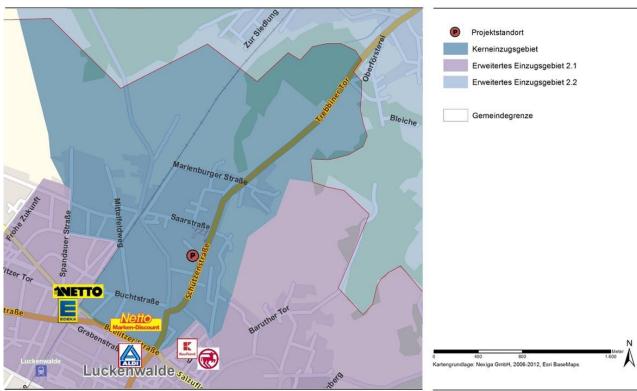
7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standortes sind neben der Erreichbarkeit¹¹ insbesondere die Wettbewerbssituation und die Siedlungsstruktur der Kreisstadt Luckenwalde im Untersuchungsgebiet.

Karte 4: Kerneinzugsgebiet des Projektstandortes



¹¹ Verbraucher akzeptieren zum Einkauf von Lebensmitteln größtenteils eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von 5 bis 10 Minuten (Quelle: BBE Handelsberatung, Nahversorgung 2010, Perspektiven der Nahversorgung).



Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

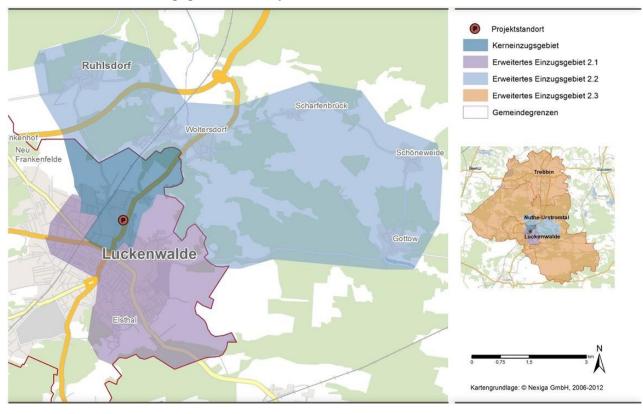
Basierend auf der qualitativen Bewertung der angeführten Faktoren ist das in Karte 4 dargestellte Einzugsgebiet zu erwarten, das sich in folgende Teilbereiche gliedert:

- Das **Kerneinzugsgebiet** (vgl. Karte 4) umschließt Teilbereiche westlich und östlich der Bahntrasse im nördlichen Stadtgebiet von Luckenwalde. Im Norden wird das Gebiet durch die Stadtgrenze begrenzt, südlich bildet der Verlauf der Beelitzer Straße / Trebbiner Straße / Lindenstraße und Heinrichsweg die Grenze. In östlicher Ausdehnung verläuft dieses Gebiet bis zum Röthegraben und schließt die östlich der Schützenstraße / Trebbiner Tor gelegenen Wohngebiete ein. Aufgrund der Anbindung der westlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebiete über die Unterführungen an der Potsdamer Straße und der Berliner Straße sind auch die Teilbereiche bis zur Spandauer Straße zum Kerneinzugsgebiet zu zählen. In diesem Gebiet übernimmt der Planstandort eigenständige Nahversorgungsfunktionen. Südlich der Abgrenzung schließen sich Wettbewerbsstandorte an, weshalb eine weitere Ausdehnung nicht anzunehmen ist. In diesem Gebiet leben 2.212 Einwohner.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** wird in mehrere Zonen unterteilt, die hinsichtlich der Standortbindung zu differenzieren sind. Die **Zone 2.1** des erweiterten Einzugsgebietes erstreckt sich südlich des Kerneinzugsgebietes und wird westlich durch die Straßen Frohe Zukunft, Weststraße und Straße des Friedens, östlich vom Verlauf der Jänickendorfer Straße / Gottower Straße und dem Wohnplatz Elsthal sowie südlich durch die Heinrich-Zille-Straße / Käthe-Kollwitz-Straße begrenzt. Hier sind bereits weitere Lebensmittelmärkte vorhanden, dennoch ist auch aus diesem Gebiet mit einer Kundenbindung zu rechnen, die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt 2 bis maximal 3,5 Kilometer. Diese Zone umfasst ein Bevölkerungspotenzial von 9.310 Einwohnern.

Die Zone 2.2 des erweiterten Einzugsgebietes umschließt die sich nördlich und östlich anschließenden Ortsteile von Nuthe-Urstromtal, dazu sind Woltersdorf, Scharfenbrück, Schöneweide, Ruhlsdorf und Gottow zu zählen. Aus den nordöstlichen Ortsteilen ist der Standort über die Einfallstraßen Trebbiner Tor (Übergang in Schützenstraße) und die Gattower Chaussee zu erreichen, in nördlicher Richtung führt die Trebbiner Chaussee weiter in Richtung Ruhlsdorf. Die Ortsteile verfügen über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen, insbesondere für die nordöstlichen Gebiete stellt der Projektstandort den nächstgelegenen Versorgungsstandort dar. In dieser Einzugsgebietszone leben weitere 2.040 Einwohner.

Eine dritte Zone des **erweiterten Einzugsgebietes** (= **Zone 2.3**) wurde in Folge einer zu erwartenden unterschiedlichen Kundenorientierung auf den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt abgegrenzt. Im Stadtgebiet von Luckenwalde ist mit dem Anbieter ROSSMANN aktuell nur ein Drogeriemarkt vorhanden, in den Gemeinden des Mittelbereiches werden Nachfragesegmente des Drogerie-Fachhandels derzeit lediglich durch die Lebensmittelmärkte bedient. Für den geplanten Drogeriemarkt ist somit eine zusätzliche Kundenorientierung aus dem gesamten Luckenwalder Stadtgebiet sowie aus den Gemeinden im Mittelbereich (Trebbin und Nuthe-Urstromtal) zu erwarten. Für den LIDL-Markt ist aus diesem Teil des Einzugsgebietes lediglich mit Streuumsätzen durch Kopplungseffekte mit dem Drogeriemarkt zu rechnen.





Karte 5: Erweitertes Einzugsgebiet des Projektstandortes

Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Die nachfolgenden Berechnungen ermitteln das aktuell verfügbare Nachfragepotenzial, differenziert nach den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH sortimentsspezifische Verbrauchsausgaben) gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Kerneinzugs-	erweitertes	erweitertes	erweitertes	Einzugsgebiet
	gebiet	Einzugsgebiet 2.1	Einzugsgebiet 2.2	Einzugsgebiet 2.3	gesamt
Bevölkerungspotenzial	2.212	9.310	2.040	23.516	37.078
sortimentsspezifische Kaufkraft	88,7	88,7	94,8	92,2	91,3
Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	2.119 €	2.119 €	2.265 €	2.203 €	2.180 €
sortimentsspezifische Kaufkraft	88,2	88,2	91,3	90,2	89,6
Ausgaben pro Kopf Drogerie	307 €	307 €	318 €	314 €	312 €
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotential Lebensmittel Drogerie gesamt Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BE	4.687	19.727	4.620	51.798	80.832
	679	2.858	648	7.379	11.564
	5.366	22.585	5.268	59.177	92.397

Quelle: eigene BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BBE!CIMA!MB-Resarch, Oktober 2018

Auf die, gemessen am Niveau des Landkreises Teltow-Fläming unterdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Kreisstadt Luckenwalde, wurde bereits verwiesen. Die Gemeinden im Mittelbereich von



Auswirkungsanalyse - Weiterentwicklung NVL Schützenstraße-West in Luckenwalde

Luckenwalde, Nuthe-Urstromtal und Trebbin, weisen leicht höhere Werte auf. Dies spiegelt sich folglich auch in den sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern für Lebensmittel und Drogeriewaren wider. Bundedurchschnittliche Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung betragen für Lebensmittelsortimente 2.389 € und für Drogeriesortimente 348 €.

Abgestimmt auf das örtliche Kaufkraftniveau sind in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes als relevante Ausgaben pro Kopf der Bevölkerung folgende Werte anzusetzen:

- für Lebensmittel im Kerneinzugsgebiet und im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2.1) 2.119 € sowie in der Zone 2.2 (Ortsteile Nuthe-Urstromtal) 2.265 € und in der Zone 2.3 (Gemeinden im Mittelbereich und Teilbereiche der Stadt Luckenwalde) 2.203 €.
- für Drogeriewaren im Kerneinzugsgebiet und in der Zone 2.1. des erweiterten Einzugsgebietes jeweils 307 € sowie 318 € in der Zone 2.2 und 314 € in Zone 2.3.

In der Zone 2.3 errechnen sich Durchschnittswerte, da diese Zone sowohl Teile des Stadtgebietes von Luckenwalde als auch Ortsteile der Gemeinde Nuthe-Urstromtal sowie das Stadtgebiet von Trebbin umfasst. Wie aus der obigen Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei insgesamt rd. 37.080 Einwohnern ein Marktpotenzial von ca. 92,4 Mio. €. Davon entfallen

- ca. 5,4 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet (6%)
- ca. 22,6 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet 2.1 (24%)
- ca. 5,3 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet 2.2 (6%)
- und ca. 59,2 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet 2.3 (64%).



8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Mit der vorgesehenen Größendimensionierung ist das geplante Projektvorhaben aus Sicht des Lebensmittelmarktes als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen, die Verträglichkeitsanalyse soll als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dienen. Demnach bemisst sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

In § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

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

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig."

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden aber auch auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher
 Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹²
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (=Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

¹² BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.



Das Projektvorhaben überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit. Inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

8.2. Landesentwicklungsplanung des Landes Brandenburg

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- Konzentrationsgebot welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- Kongruenzgebot wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- Beeinträchtigungsverbot wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- Integrationsgebot welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) aus dem Jahr 2009 trifft in Kapitel 4 zur "Steuerung der Siedlungsentwicklung" mit dem Ziel 4.7 (Z) und dem Grundsatz 4.8 (G) entsprechende Vorgaben zur Ansiedlung und Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Nachfolgend sind die für das vorliegende Planvorhaben relevanten Festsetzungen dargestellt:13

,4.7(Z)

- (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- (2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).
- (3) Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

4.8 (G)

- (1)Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).
- (5) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereich zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereich dienen ganz überwie-

¹³ vgl. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Berlin 2009, Abschnitt 4, S. 20



gend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche [...] in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.¹⁴

Die Begründung zum Ziel 4.7 verweist ausdrücklich auf die zentren- und identitätsbildende Funktion großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie auf bedeutende Wirkungen in der Erzeugung von Verkehr, insofern bedürfen großflächige Betriebe der raumordnerischen Steuerung.

Im Jahre 2019 soll der aktuell gültige LEP B-B durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) abgelöst werden. Der LEP HR trifft dazu in Kapitel 2 "Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel" entsprechende Vorgaben, die relevanten Festsetzungen sind nachfolgenden dargestellt:

"Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

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

Z 2.7 Schutz benachbarter Zeentren

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

G2.8 Angemessene Dimensionierung

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

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden."¹⁵

Wie bereits in Abschnitt 4 des Gutachtens dargestellt (vgl. Karte 1), wird der Stadt Luckenwalde im Sinne des Zentrale-Orte-Systems die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Inwieweit das Projektvorhaben mit den Maßgaben der Landesentwicklungsplanung kompatibel ist, wird in Abschnitt 9.5 geprüft.

8.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde 2010

Die Stadt Luckenwalde verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010, welches am 27.11.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde und demnach als städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen ist.

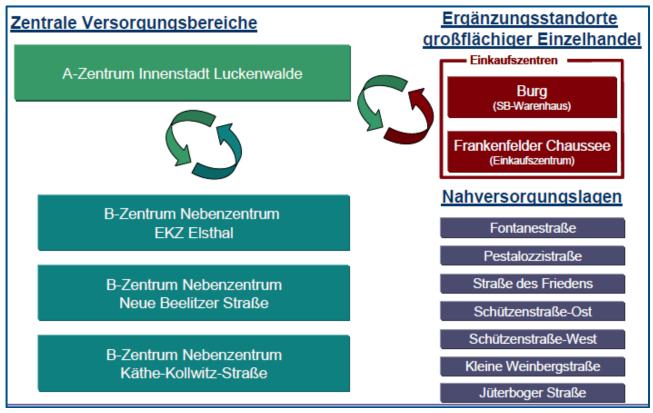
¹⁴ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Berlin 2009, S. 20.

¹⁵ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 2. Entwurf vom 19. Dezember 2017, S. 22f.



Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegte Standortkonzept (vgl. nachfolgende Abbildung) für die Stadt Luckenwalde legt ein hierarchisches Zentrensystem fest, das durch Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels ergänzt wird und auf einer funktionalen Arbeitsteilung beruht.

Abbildung 6: Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde



Der Standort des LIDL-Bestandsmarktes ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungslage Schützenstraße-West ausgewiesen, diese Funktion soll mit dem Ersatzneubau erhalten bleiben. Die ehemalige NVL Schützenstraße-Ost ist im Bestand nicht mehr zu bestätigen, die Funktion wird von der NVL Schützenstraße-West mitgetragen. Die Nahversorgungslagen tragen als Ergänzung zu den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zu einer flächendeckenden Sicherung der Nahversorgung bei, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden diese folgendermaßen definiert:

"Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorgungsstandorte:

- "Nahversorgungslagen" dienen einer ergänzenden, möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen.
 - Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen, in Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen. Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebens-



mittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Fleischer), ihre Verkaufsflächendimensionierung bleibt zusammen unter der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m²."¹⁶

Der Handlungsleitfaden konkretisiert das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung und determiniert die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Der Handlungsschwerpunkt 4 trifft weitere Festlegungen zur Weiterentwicklung und Neuausweisung von Nahversorgungslagen:

"Handlungsschwerpunkt 4:

Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der weitläufigen Stadtstruktur von Luckenwalde sehr differenzierte Anforderungen stellt. Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen sind weitgehend begrenzt auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich.

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung zentraler Nahversorgungslagen ist möglich wenn diese:

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes)
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Luckenwalde führen.

In peripheren Ortsteilen und kleineren Wohngebietslagen kann durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden, folglich unterstützt die Stadt Luckenwalde auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten."¹⁷

¹⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde 2010, BBE Handelsberatung, S. 63.

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde 2010, BBE Handelsberatung, S. 105f.



9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischer Weise an sich binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind darüber hinaus Größe des Projektvorhabens, die aktuelle und zukünftige Marktstellung sowie die Erreichbarkeit des Standortes.

Die Kundenbindung bzw. Umsatzherkunft geht zum einen von der Marktstellung des aktuellen LIDL-Standortes aus, berücksichtigt darüber hinaus die weitergehende Kundenorientierung auf den Drogeriemarkt sowie die Erreichbarkeitsaspekte der Schützenstraße.

Im Kerneinzugsgebiet kann der Lebensmittelmarkt aufgrund geringen Wettbewerbs, kurzen Wegebeziehungen und der eigenständigen Nahversorgungsfunktion die höchsten Marktanteile erzielen, hier wird er voraussichtlich 32% des vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Lebensmittelsortiment (rd. 4,7 Mio. €) und rd. 15% des Kaufkraftpotenzials für Drogeriewaren binden können. In den Zonen des erweiterten Einzugsgebietes müssen die Kunden bereits größere Zeit-Wege-Aufwendungen in Kauf nehmen, zudem nimmt der Wettbewerb durch andere Lebensmittelmärkte zu, hier werden folglich deutlich geringere Bindungsquoten erreicht. So werden in der Zone 2.1 Marktanteilsquoten von 11% (Lebensmittel) bzw. 5% (Drogerie) und in der Zone 2.2 noch ca. 12% bzw. 6% prognostiziert. Die Umsätze in der Zone 2.3 sind für den LIDL-Markt in ihrer Wertigkeit als Streuumsätze zu betrachten. Diese betreffen zum einen Einkäufe von Zielkunden aus dem Luckenwalder Stadtgebiet und spiegeln zum anderen Umsätze wider, die aus den Kopplungseffekten mit dem neu anzusiedelnden Drogeriemarkt einhergehen.

Tabelle 6: Prognose der Umsatzherkunft für den Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker) und Drogeriemarkt

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + Drogerie in T€	Bindungsquote		Umsatzerwartung		Umsatzerwar-
		LIDL in %	Drogerie- markt in %	LIDL in T€	Drogerie- markt in T€	tung gesamt
Lebensmittel Drogerie	4.687 679	32 15	0,6 35	1.500 100	30 240	1.530 340
erweitertes Einzugsgebiet 2.1	22.585	13		2.300	670	2.970
Lebensmittel Drogerie	19.727 2.858	11 5	0,4 21	2.150 150	70 600	2.220 750
erweitertes Einzugsgebiet 2.2	5.268	15		590	180	770
Lebensmittel Drogerie	4.620 648	12 6	0,4 24	550 40	20 160	570 200
erweitertes Einzugsgebiet 2.3	59.177	5		960	1.780	2.740
Lebensmittel Drogerie	51.798 7.379	2 0,8	0,4 22	900 60	180 1.600	1.080 1.660
Einzugsgebiet gesamt	92.397		9	5.450	2.900	8.350
Umsatzerwartung sonstige Non-Food Sortimente 800 600						1.400
Streuumsätze 3%						300
Umsatzerwartung gesamt						10.050
Quelle: BBE-Berechnung 2018						



Für den Drogeriemarkt ist im Kerneinzugsgebiet bezogen auf das Drogeriewarensortiment ebenfalls mit der höchsten Kundenorientierung zu rechnen, hier ist eine Bindungsquote von rd. 35% (240 T€) als realistisch einzuschätzen. Für die Zonen des erweiterten Einzugsgebietes sind geringere Bindungsquoten jedoch ebenfalls eine gute Marktpositionierung des Drogeriemarktes anzunehmen. In der Zone 2.1 wirkt sich die Wettbewerbsbeziehung mit dem einzigen weiteren Drogeriemarkt in Luckenwalde (ROSSMANN) aus, in der Zone 2.2 sind keine weiteren Drogeriewarenanbieter vorhanden. In diesen Zonen werden Bindungsquoten von 21% bzw. 24% im Drogeriewarenbereich erzielt. Wie bereits in Abschnitt 7 dargelegt wurde, kann der Drogeriemarkt auch Kundenpotenziale von außerhalb des Luckenwalder Stadtgebietes binden, für die Gemeinden Trebbin und Nuthe-Urstromtal übernimmt die Stadt Luckenwalde mittelzentrale Versorgungsfunktionen. In der Zone 2.3 werden Drogeriewaren lediglich im SB-Warenhaus Marktkauf sowie als Teilsortimente der Lebensmittelmärkte in Trebbin angeboten, hier wird folglich mit einer Bindungsquote von 22% gerechnet. Im Lebensmittelsortiment kann der Drogeriemarkt entsprechend seines Angebotskonzeptes lediglich geringe Bindungsquoten erzielen, die in allen Einzugsgebietszonen unterhalb von 1,0% bleiben.

In den Einzugsgebietszonen werden mit den beiden Kernsortimenten rd. 83% des prognostizierten Gesamtumsatzes erzielt. Ergänzend sind die weiteren Non-Food-Umsätze der Anbieter zu berücksichtigen, die beim Lebensmittelmarkt einen Umsatzanteil von rd. 13% und beim Drogeriemarkt von rd. 16% ausmachen. Insgesamt sind diese entsprechend mit einem Umsatzvolumen von insgesamt ca. 1,4 Mio. € einzubeziehen. Aufgrund der Lage des Projektstandortes an einer der innerstädtischen Hauptverkehrsachsen der Stadt Luckenwalde (ehemalige B 101) werden zusätzliche Streuumsätze von rd. 3% ausgewiesen, was einem Umsatz von ca. 0,3 Mio. € entspricht und sich insbesondere aus Pendlerverflechtungen der Stadt Luckenwalde ableiten lassen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Umsatzprognosen sowie die zu erwartenden Umsatzleistungen der Projektanbieter aufgezeigt. Diese Umsatzprognosen bauen folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigen die aktuelle Kundenbindung im Einzugsgebiet sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und werden in den nachfolgenden Abschnitten in ihrer städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie eingangs bereits dargelegt wurde, wird der Lebensmittelmarkt im Zuge des Ersatzneubaus seine Verkaufsfläche verdoppeln und eine Zielgröße von rd. 1.570 m² Verkaufsfläche erreichen. Zudem werden am Standort eine Bäckerei mit einer Fläche von ca. 105 m² und in einem weiteren Gebäudeteil ein Drogeriemarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt.

Tabelle 7: Umsatzprognose für den Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker) und Drogeriemarkt

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächen- produktivität	Umsatz- erwartung
LIDL, Bestand	823 m²	5.700 €/m²	4.700 T€
LIDL, Planung Drogeriemarkt, Planung Bäckerei	1.570 m² 800 m² 105 m²	3.850 €/m² 4.800 €/m² 2.400 €/m²	6.000 T€ 3.800 T€ 250 T€
Standortentwicklung Quelle: BBE-Berechnung 2018	+ 1.652 m²		+ 5.350 T€

Im Vergleich zu der Bestandssituation ist gemäß der obenstehenden Tabelle mit einem Mehrumsatz von rd. 5,4 Mio. € am Standort zu rechnen.



Der Lidl-Markt erzielt in der Bestandssituation bei einer leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche ebenso eine regional- und betreibertypische Flächenproduktivität von 5.700 €/m².¹8 Für die Plansituation ist davon auszugehen, dass der LIDL-Markt ein Umsatzvolumen von rd. 6,0 Mio. € erreicht, was jedoch infolge der geplanten annähernden Verkaufsflächenverdopplung mit einem spürbaren Rückgang der Flächenproduktivität einhergeht. Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kaufkraftniveau, Einwohner im Einzugsgebiet) ist im Sinne eines "Worst-Case-Szenario" von einer Flächenproduktivität von 3.850 €/m² auszugehen. Die Planungen für den Drogeriemarkt sehen eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächengröße vor, jedoch ist auch für den Drogeriemarkt von einer unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 4.800 €/m² ¹¹ auszugehen. Diese Umsatzprognosen begründen sich durch folgende Aspekte:

- Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient insbesondere der Anpassung an ein modernes Angebotskonzept mit einer großzügigeren Warenpräsentation und kundenfreundlicheren Gangbreiten und hat nur bedingt eine Sortimentsausweitung zur Folge. Wie im Lageplan in Abschnitt 3 dargestellt, ist insbesondere für die Nachkassenzone und den Infothekenbereich eine großzügige Flächenaufteilung ohne Warenbestückung geplant. Diese Flächen stellen in Bezug auf die Umsatzleistung des Marktes unproduktive Flächen dar, weshalb die Umsatzleistung nicht proportional zum Verkaufsflächenzuwachs steigt.
- Die Kaufkraft der Stadt Luckenwalde liegt mit 85,5 deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (=100).
- Das Einzugsgebiet für den LIDL-Markt wird sich im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung nicht wesentlich erweitern, im Schwerpunkt stellt der Markt weiterhin einen Versorgungsstandort für das nördliche Kernstadtgebiet dar. Der Markt ist bereits viele Jahre am Standort vorhanden, wesentliche Kundenumorientierungen sind nicht zu erwarten. Zusätzliche Streuumsätze ergeben sich vornehmlich durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes.
- Für den Drogeriemarkt wird mit einer weitergehenden Kundenorientierung auch aus dem Mittelbereich von Luckenwalde gerechnet, jedoch weisen die Gemeinden Trebbin und Nuthe-Urstromtal ebenfalls unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern auf (vgl. Abschnitt 4).
- Der positive Pendlersaldo der Stadt Luckenwalde lässt zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch Pendler, die ihre Einkäufe auch am Arbeitsort oder auf ihrem Arbeitsweg erledigen, vermuten.

Für die Bäckerei ist eine Fläche von rd. 105 m² angesetzt, die tatsächlich einzelhandelsrelevanten Flächen nehmen davon jedoch nur einen geringen Anteil ein. So ist zwar insgesamt von einem Umsatz von ca. 250 T€ auszugehen, die Flächenproduktivität ist jedoch aufgrund des einbezogenen Gastronomiebereiches mit lediglich 2.400 €/m² anzusetzen.

¹⁸ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von LIDL-Märkten beträgt 7.400 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 3.178 Märkte der Firma LIDL ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 870 m² (Quelle bulwiengesa / TradeDimensions, Stand 31.12.2017).

¹⁹ Die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der gängigen Drogeriemarktketten liegen in einer Spannweite von 5.390 - 6.720 €/m bei durchschnittlichen Filialgrößen von 570 - 600 m² (Quelle bulwiengesa / TradeDimensions, Stand 31.12.2017).



9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz bei Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und Ansiedlung einer Bäckerei sowie eines Drogeriemarktes prognostiziert. Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz, der mit einem Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes und Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Zusätzliche Anbieter vergrößern demnach nicht den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgen lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Projektvorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung zu erwarten sind.

In seinem Urteil vom 6.11.2008 – 10 A1417/07 – bzw. – 10 A 2601/07 – hat das OVG Münster entschieden, dass im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes bei der Beurteilung, ob negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder der benachbarten Gemeinden zu erwarten sind, zu berücksichtigen ist, dass der zu erweiternde Betrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Standort bereits vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund sind somit nur die durch die Erweiterung generierten Mehrumsätze für die Betrachtung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen relevant.

In der nachstehenden Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch sehr differenziert berechnet. Dargestellt sind die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den relevanten Standorten im Untersuchungsgebiet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so finden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten ebenso Berücksichtigung.

Tabelle 8: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort

Lage	Umsatz Food + Drogerie			Umsatzumverteilung Drogeriemarkt		Umsatzumverteilung gesamt	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €
A-Zentrum Innenstadt (u.a. REWE, Lebensmittelfachgeschäfte)	6,40	1,5%	0,10	1,0%	0,06	2,5%	0,16
B-Zentrum EKZ Elsthal (Getränkemarkt)	0,39	0,5%	(*)	0,0%	0,00	0,5%	(*)
B-Zentrum Neue Beelitzer Straße (u.a. EDEKA und NETTO)	8,09	2,5%	0,20	1,2%	0,10	3,7%	0,30
B-Zentrum Käthe-Kollwitz-Str. (u.a. Zoogeschäft und Reformhaus)	0,44	0,5%	(*)	0,0%	0,00	0,5%	(*)
NVL Jüterboger Straße (Netto Marken-Discount)	2,70	1,5%	0,04	0,5%	0,01	2,0%	0,05
NVL Schützenstraße-Ost (u.a. HappyCent)	0,47	2,0%	0,01	3,5%	0,02	5,5%	0,03
NVL Straße des Friedens (Netto Marken-Discount)	2,95	1,5%	0,05	0,5%	0,01	2,0%	0,06
ALDI, Beelitzer Straße	3,80	5,2%	0,20	1,1%	0,04	6,3%	0,24
Netto, Beelitzer Straße	3,50	4,4%	0,15	1,3%	0,05	5,7%	0,20
Ergänzungsstandort Burg (u.a. Kaufland, Rossmann)	15,07	1,0%	0,15	1,7%	0,25	2,7%	0,40
Ergänzungsstandort Frankenfelder Chaussee (Marktkauf)	12,55	0,0%	0,00	0,8%	0,10	0,8%	0,10
sonstiger Standort	2,11	2,3%	0,05	0,0%	0,00	2,3%	0,05
Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben	im Einzugsgebi	et					1,59
Zusätzliche Kaufkraftbindung			1,00		1,80		2,80
Mehrumsätze sonstige Non-Food Sortimente			0,20		0,60		0,80
Umsatzbindung am Bestandsstandort			4,70				4,70
Zusätzliche Streuumsätze (ca. 3%)							0,16
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt							10,05
Quelle: BBE-Berechnung 2018 * marginal							



Mit Realisierung des Planvorhabens ergeben sich gegenüber der Mehrheit der Standorte wettbewerbliche Auswirkungen, die jedoch in ihrer Ausprägung stark variieren. Tatsächliche Wettbewerbseffekte sind neben der Größendimensionierung eines Planvorhabens auch von der Standortwahl und dem Angebotskonzept abhängig. Für das Projektvorhaben sind demnach die Standorte weiterer Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Luckenwalder Stadtgebiet, jedoch auch im weiteren Umfeld des Standortes, von Bedeutung.

Für das Planvorhaben ergibt sich insgesamt eine Umsatzerwartung von ca. 10,05 Mio. €, unter Berücksichtigung des LIDL-Bestandsmarktes beläuft sich der Umsatzzuwachs auf rd. 5,35 Mio. Dieser Zugewinn wird voraussichtlich zu etwa 30% aus Umverteilungseffekten gegenüber den wettbewerblichen Bestandsstrukturen resultieren.

Ausschlaggebend für die Betroffenheit der einzelnen Standorte sind insbesondere die Angebotsausrichtung und die Nähe zum Projektstandort. Die insgesamt höchste Umverteilungsquote ergibt sich mit 6,3% gegenüber dem **ALDI-Standort in der Beelitzer Straße**. Der ALDI-Markt ist in rd. einem Kilometer Entfernung zum Vorhabenstandort gelegen und weist starke Angebotsüberschneidungen mit dem LIDL-Markt auf. Die Umsatzverluste gegenüber dem Lebensmitteldiscounter ALDI werden demnach mit rd. 200 T€ auch größtenteils durch den LIDL-Markt induziert, der Drogeriemarkt weist wesentlich geringere Überschneidungen mit dem Markt auf und sorgt lediglich für Umsatzverluste von ca. 40 T€. Vergleichbare Auswirkungen sind für den nächstgelegenen **Netto-Markt an der Beelitzer Straße** zu erwarten, aus einer Umverteilungsquote von 5,7% lassen sich für diesen Markt Umsatzverluste von insgesamt 200 T€ ableiten, die aufgrund der größeren Angebotsauswahl im Drogeriewarenbereich auch vergleichsweise stärker durch den Drogeriemarkt hervorgerufen werden. Aus den Umverteilungseffekten gegenüber den beiden Anbietern von insgesamt ca. 440 T€ lassen sich wettbewerbliche, jedoch keine schädlichen Auswirkungen ableiten.

Im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche ist durch die Neuausrichtung des Standortes eine stärkere Konzentration der Wettbewerbseffekte auf das B-Zentrum an der Neuen Beelitzer Straße zu erwarten, die sich aus Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Projektstandortes ergeben. Die ausgewiesenen Umverteilungseffekte von insgesamt 300 T€ betreffen beide Märkte, wobei der am Standort angesiedelte Lebensmitteldiscounter NETTO in stärkerer Konkurrenz zum LIDL-Markt steht und der vorgesehene Drogeriemarkt sich verstärkt auf das Drogeriewarensortiment des Vollsortimenters auswirkt. Die Betroffenheit der weiteren Zentren ist weniger stark ausgeprägt. Für das A-Zentrum werden Wettbewerbseffekte von rd. 160 T€ (2.5%) ausgewiesen, die beiden weiteren B-Zentren weisen kaum Angebotsüberschneidungen mit dem Vorhaben und folglich auch nur sehr geringe Umverteilungseffekte auf. Das B-Zentrum EKZ Elsthal verfügt nach Absiedlung des Discounters ALDI und des Drogeriefachmarktes Schlecker lediglich über einen Getränkemarkt als projektrelevanten Anbieter, die drei wettbewerbsrelevanten Anbieter im B-Zentrum Käthe-Kollwitz-Straße betreffen ausschließlich Teilsortimente des Projektvorhabens. Die aus Umverteilungsquoten von 0,5% resultierenden Umverteilungseffekte sind marginal und lassen sich modelltheoretisch nicht darstellen. Zusammenfassend sind für keinen der Anbieter in einem der zentralen Versorgungsbereiche existenzielle Auswirkungen zu erwarten, somit können auch schädliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Für die beiden **Nahversorgungslagen Jüterboger Straße** und **Straße des Friedens** lassen sich wettbewerbliche Auswirkungen aufgrund der Lage an der gleichen Verkehrsachse und / oder angrenzend an das ausgewiesene erweiterte Einzugsgebiet 2.1 nicht gänzlich ausschließen, bei Umverteilungsquoten von jeweils 2% und maximalen Umverteilungseffekten von 60 T€ ist jedoch nicht mit schädlichen Auswirkungen zu rechnen.

In absoluter Größenordnung werden für den **Ergänzungsstandort Burg** die höchsten wettbewerblichen Auswirkungen ausgewiesen. Diese konzentrieren sich mit 250 T€ verstärkt auf den einzigen weiteren Drogeriemarkt ROSSMANN, der als Konzessionär am Kaufland-Standort angesiedelt ist, sowie den Drogeriewarenbereich des Verbrauchermarktes. Die Angebotsüberschneidungen mit dem LIDL-Markt sind gering, infolge einer standortbezogenen Umorientierung der Kundenpotenziale ist jedoch auch im Lebensmittelbereich mit Umsatzverlusten in Höhe von 150 T€ zu rechnen.





Auswirkungsanalyse - Weiterentwicklung NVL Schützenstraße-West in Luckenwalde

Da die Versorgung im Drogeriewarenbereich bisher neben dem ROSSMANN-Markt insbesondere auch von den Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels getragen wird, sind auch Umsatzverluste für das SB-Warenhaus Marktkauf am **Ergänzungsstandort Frankenfelder Chaussee** im westlichen Kernstadtbereich in Höhe von 100 T€ zu erwarten. Bezogen auf die Standortumsätze schlagen sich die Umsatzverluste für die Anbieter an den Ergänzungsstandorten jedoch nur in Umverteilungsquoten von 2,7% bzw. 0,8% nieder, sodass keine schädlichen Auswirkungen abgeleitet werden können.

Ein wesentlicher Anteil des prognostizierten Mehrumsatzes (52%) resultiert mit 2,8 Mio. € aus einer **stärkeren Kaufkraftbindung** in den weiteren Gemeinden des Mittelbereiches, insbesondere im Drogeriewarenbereich. Die Stadt Luckenwalde übernimmt als Mittelzentrum Versorgungsfunktionen für diese Gemeinden, die bisher über keinen Drogeriefachhandel verfügen. Mit Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes, zudem an der nördlichen Einfallstraße nach Luckenwalde, ist demnach mit einem erhöhten Kaufkraftzufluss aus diesen Teilbereichen zu rechnen.

Für die **zusätzlichen Non-Food Sortimente** liegt der erwartete Umsatz bei ca. 0,2 Mio. € für den LIDL-Markt und ca. 0,6 Mio. € für den Drogeriemarkt. Deren Umsatzherkunft aus Streuumsätzen, Kaufkraftrückgewinnung und Umverteilungseffekten gegenüber maßgeblichen Wettbewerbsstandorten ist grundsätzlich mit den Kernsortimenten vergleichbar, verteilt sich jedoch auf eine größere Anzahl von Einzelhandelsbranchen und Anbietern. Eine Aufgliederung auf einzelne Standorte oder gar Einzelhandelsbetriebe ist modelltheoretisch nicht ausweisbar, die relativen Umverteilungsquoten werden aufgrund der größeren Verteilung deutlich unter den Werten der Kernsortimente Food + Drogerie liegen, mehrheitlich sicherlich unter der Spürbarkeitsschwelle. Ebenso sind gegenüber der Bestandssituation **Streuumsätze** von maximal zusätzlichen 0,16 Mio. € anzunehmen, da sich der Projektstandort am selben Standort und folglich auch weiterhin an einer der innerstädtischen Hauptverkehrsachsen befindet und aktuell bereits Streuumsätze gebunden werden.



9.3. Ermittlung des resultierenden Verkehrsaufkommens

Großflächige Einzelhandelsvorhaben können durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen zu Belastungen der infrastrukturellen Ausstattung führen. Deshalb sind folgende Gesichtspunkte zu betrachten:

- die verkehrsmäßige Anbindung des Erweiterungsstandortes (vgl. Abschnitt 5),
- die Belastung des Straßennetzes durch zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- sowie Voraussetzungen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Aussagen hierzu sind durch die Ermittlung des mit dem Planvorhaben potentiell induzierten Verkehrsaufkommens möglich. Zur Berechnung des Kundenverkehrsaufkommens hat sich eine Berechnungsmethode auf Grundlage der Umsatzprognose und eines durchschnittlichen Einkaufsbetrages je Kunde als praktikabel erwiesen.

Die Berechnung ist zusammenfassend in der nachstehenden Tabelle dargestellt, nachfolgend werden die einzelnen Rechenschritte und die zugrunde liegende Datenbasis erläutert.

Tabelle 9: Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens

	Bestandsobjekt	Planvorhaben			
	Lebensmittelmarkt	Lebensmittelmarkt	Drogeriemarkt		
Umsatzprognose durchschnittl. Einkaufsbetrag pro Kunde Anteil zahlender Kunden Anteil PKW-Kunden Öffnungstage pro Jahr mittlere Öffnungszeit pro Tag	4,70 Mio € 15,79 € 95% 85% 300 12 h	6,00 Mio € 15,79 € 95% 90% 300 12 h	3,80 Mio € 12,37 € 95% 90% 300 12 h		
Anzahl Gesamt-Kunden pro Tag	1.040	1.330	1.080		
Kopplungseffekte Lebensmittel- / Drogeriemarkt resultierende Gesamt-Kunden pro Tag		45% 1.860			
Anzahl PKW-Kunden pro Tag Anzahl PKW-Kunden pro Stunde An- und Abfahrten pro Stunde	890 74 148	1.670 139 278			
mittlere Aufenthaltsdauer der Kunden benötigte Stellplatzanzahl	0,5 37	0,5 70			
Quelle: BBE-Berechnung 2018					

Der durchschnittliche Einkaufsbetrag pro Kunde ist für Lebensmitteldiscounter wie auch in der Bestandssituation mit 15,79 Euro anzusetzen, für Drogeriemärkte beträgt dieser Wert 12,37 €.²⁰

Nur wenige Kunden besuchen die Märkte ohne Kaufabschluss, bei ca. 95% der Kunden ist von einem Kaufabschluss auszugehen. Die Kundenorientierung des Lebensmittelmarktes ist im Schwerpunkt weiterhin auf die fußläufige Erreichbarkeit im nördlichen Kernstadtgebiet ausgerichtet, aufgrund der weiterreichenden Ausstrahlung des Drogeriemarktes ist jedoch für den Standort insgesamt gegenüber dem bestehenden Markt mit einem höheren Pkw-Kundenanteil von 90% auszugehen.

²⁰ Quelle: Nielsen, zitiert in Statista: Bonsumme im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen 2014, und EHI handelsdaten Durchschnittlicher Einkaufsbetrag im deutschen Einzelhandel 2016/2017.





In der Verknüpfung aus Umsatzprognose, durchschnittlichem Einkaufsbetrag sowie 300 Öffnungstagen pro Jahr bei 12 Stunden Öffnungszeit²¹ lassen sich die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr mit oben stehender Berechnung abschätzen. Mit gleicher Methodik sind Kunden- und Verkehrsfrequenz des Bestandsobjektes und des Planvorhabens bewertet, in deren Gegenüberstellung ist die zusätzliche Frequenz abzuleiten.

Im Planvorhaben sind zusätzliche Kopplungseffekte zwischen dem Lebensmittel- und Drogeriemarkt zu berücksichtigen, es ist davon auszugehen, dass etwa 45% der Gesamtkunden sowohl den Drogerie- als auch den Lebensmittelmarkt aufsuchen.

Der bestehende Markt wird täglich von durchschnittlich 1.040 Kunden besucht, davon kommen 890 Kunden mit dem Pkw. Insgesamt ergeben sich aktuell ca. 74 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit 148 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt).

Mit dem Planvorhaben erhöht sich die Zahl der täglichen Kunden auf 1.860 (unter Berücksichtigung der genannten Kopplungseffekte), durchschnittlich ist pro Stunde mit einer um 65 PKW-Kunden höheren Frequenz zu rechnen. Die Zu- und Abfahrten zum Gelände erhöhen sich folglich um 130 Fahrzeugbewegungen. Die errechneten Durchschnittswerte erhöhen sich als Gesamt-Verkehrsaufkommen noch geringfügig durch Mitarbeiter- und Lieferfahrzeuge.

In der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Kundenverkehrsaufkommen im Wochenablauf stärkeren Schwankungen unterliegt, bevorzugte Einkaufstage sind Freitag und Samstag. An diesen beiden Tagen liegt die Kundenfrequenz ca. 50% über den Durchschnittswerten, folglich bis zu 209 Pkw-Kunden pro Stunde im Planvorhaben, dies sind in der Spitzenzeit 98 Pkw-Kunden mehr gegenüber dem Bestandsobiekt.²²

Die Ermittlung eines Parkplatzbedarfes basiert auf der errechneten Kundenfrequenz pro Stunde und bezieht i.d.R. eine mittlere Verweildauer der Kunden ein. Ausgehend von der oben errechneten mittleren Pkw-Kundenfrequenz und einer mittleren Verweildauer der Kunden von ca. 30 Minuten errechnet sich überschlagsmäßig ein durchschnittlicher Bedarf von ca. 70 Parkplätzen für das Planvorhaben insgesamt. Zur Spitzenfrequenz ergibt sich folglich ein Bedarf von bis zu 105 Stellplätzen. Zusätzlich zu berücksichtigen sind Mitarbeiter-Parkplätze. Die geplanten 187 Stellplätze decken insofern auch die Spitzenfrequenz ab und tragen zu einer Minimierung des Parksuchverkehrs bei.

²¹ abgestimmt auf bisherige Öffnungszeit des LIDL-Bestandsmarktes: Mo - Sa 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr und durchschnittlichen Öffnungszeiten von Drogeriemärkten in der Region: Mo – Sa 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

vgl. HDE: Verteilung der Umsätze im deutschen Einzelhandel auf die Wochentage im Jahr 2013 nach Branchen (in Prozent), unter www.handelsdaten.de



9.4. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Nachfolgend ist zu bewerten, ob wettbewerbliche Effekte durch den Ersatzneubau des LIDL-Marktes und die zusätzliche Ansiedlung einer Bäckerei und eines Drogeriemarktes im Standortwettbewerb zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Zusammenfassend kann dies ausgeschlossen werden, diese Aussage gründet sich im Einzelnen auf folgende Ergebnisse:

- Die Nahversorgungslagen stellen auf die Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Grundversorgung in der Stadt Luckenwalde ab. Mit der geplanten Standortentwicklung und Schaffung moderner Angebotsstrukturen am Standort wird einer Qualifizierung und Sicherung der Nahversorgungsstrukturen folgegeleistet und bereits kurzfristig eine Verbesserung der Nahversorgung erzielt.
- Der LIDL-Markt kann eigenständige Versorgungsfunktionen für das nördliche Kernstadtgebiet übernehmen. Der fußläufige Nahbereich (500 m-Radius) weist bereits ein Bevölkerungspotenzial von 1.070 Einwohnern auf, für die er wohnungsnahe Versorgungsfunktionen übernimmt. In die wohnortnahe Versorgung werden weitere Teilbereiche von Luckenwalde sowie Ortsteile der Gemeinde Nuthe-Urstromtal einbezogen.
- Für die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Luckenwalde konnten zwar wettbewerbliche jedoch keine schädlichen Auswirkungen abgeleitet werden. Mit 300 T€ bzw. 3,7% sind die höchsten Umverteilungseffekte gegenüber dem B-Zentrum Neue Beelitzer Straße zu erwarten, für das Innenstadtzentrum (A-Zentrum) sowie die zwei weiteren B-Zentren werden maximale Umverteilungsquoten von 2,5% und maximale Umverteilungseffekte von 160 T€ erreicht. Daraus lassen sich für keinen der Anbieter existenzielle Wirkungen und folglich auch keine städtebaulich relevanten Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche ableiten.
- Ebenso können schädliche Auswirkungen durch das Planvorhaben für die beiden weiteren ausgewiesenen Nahversorgungslagen im Einzugsgebiet (jeweils Netto Marken-Discount) an der Jüterboger Straße bzw. an der Straße des Friedens ausgeschlossen werden. Die Umverteilungsquoten bleiben mit maximal 2% auf einem verträglichen Niveau. In absoluter Größenordnung ergeben sich Umsatzverluste von 50 T€ bzw. 60 T€, woraus sich jedoch keine existenziellen Wirkungen für die Anbieter ableiten lassen.
- Die höchsten Umverteilungsquoten haben sich mit 6,3% bzw. 5,7% gegenüber den beiden Lebensmitteldiscountern an der Beelitzer Straße ergeben. Diese übernehmen jedoch aufgrund der vordergründig autoorientierten Ausrichtung keine nennenswerten Nahversorgungsfunktionen. Aus den errechneten Umverteilungseffekten von 240 T€ bzw. 200 T€ sind jedoch auch für keinen der beiden Anbieter schädliche Auswirkungen abzuleiten.



Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde

Zuordnung des Planvorhabens zu ausgewiesenen Nahversorgungsstrukturen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde aus dem Jahre 2010 weist dem LIDL-Bestandsmarkt die Nahversorgungslage Schützenstraße-West zu und eine entsprechende Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere am nördlichen Stadtrand und östlich der Bahnlinie im Umfeld Saarstraße, Potsdamer Straße, Schützenstraße.²³ Die Ausweisung als Nahversorgungslage soll mit der Standortentwicklung beibehalten und der Funktion zukünftig umfassender entsprochen werden.

Nahversorgungslagen übernehmen gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergänzende Nahversorgungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen und tragen so zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich bei. Sie sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetrieben. Die Verkaufsflächenausstattung von Nahversorgungslagen bleibt It. Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Regelfall auf maximal 800 m² (unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) beschränkt.²4

Für den Standort ist der Ersatzneubau des LIDL-Marktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.570 m² zzgl. einer Bäckerei mit einer Fläche von ca. 105 m² (inklusive Gastronomiebereich) sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² vorgesehen (vgl. Abschnitt 3). Mit der geplanten Größendimensionierung überschreitet das Planvorhaben zumindest aus Sicht des Lebensmittelmarktes die Schwelle zur Großflächigkeit.

Mit in die Betrachtung einzubeziehen ist jedoch, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Standort unmittelbar gegenüber des Projektstandortes eine weitere Nahversorgungslage (NVL Schützenstraße-Ost) ausweist. Hier war zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes ein Lebensmitteldiscounter PENNY (rd. 600 m²) inklusive Bäcker und Fleischer sowie ein Drogeriemarkt Schlecker mit rund 200 m² vorhanden. Beide Märkte haben in den vergangenen Jahren geschlossen, aktuell ist am Standort kein Lebensmittelmarkt mehr vorhanden. Mit der geplanten Entwicklung an der Nahversorgungslage Schützenstraße-West wird somit die Funktion beider Nahversorgungslagen zukünftig an einem Standort gebündelt. Unter Bezugnahme auf die Verkaufsflächen der vormals angesiedelten Anbieter ist eine Verkaufsflächenentwicklung am Standort von 852 m² zu konstatieren.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Größendimensionierung des Drogeriemarktes gängigen Marktentwicklungen der letzten Jahre entsprechen, die in der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2010 demnach noch keine Berücksichtigung finden konnten (vgl. Abschnitt 2). Im Rahmen der Umsatzprognose konnte bereits dargelegt werden, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes insbesondere zu einer besseren Warenpräsentation und eines kundenfreundlicheren Angebotskonzeptes führt. Mit der Modernisierung des Standortes wird somit zur Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung beigetragen.

Zudem räumt der in Abschnitt 8.3 aufgeführte relevante Handlungsschwerpunkt 4 des Handlungsleitfadens zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Luckenwalde Möglichkeiten zur Weiterentwicklung von Nahversorgungslagen ein. So müssen diese eine eigenständige Nahversorgungsfunktion übernehmen, eine integrierte Lage und eine gute Erreichbarkeit aus dem Nahversorgungsumfeld aufweisen

²³ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde 2010, BBE Handelsberatung, S. 85.

²⁴ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde 2010, BBE Handelsberatung, S. 63.



sowie zu keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungslagen in Luckenwalde führen.²⁵

Wie bereits dargelegt wurde, ist der Projektstandort städtebaulich integriert im nördlichen Kernstadtgebiet gelegen und weist sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß, per Rad und mit dem ÖPNV eine sehr gute Erreichbarkeit auf. Im vorherigen Abschnitt 9.4 wurde die Übernahme eigenständiger Nahversorgungsfunktionen dargestellt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die weiteren Nahversorgungslagen in Luckenwalde konnten bei maximalen Umverteilungsquoten von 6,3% und maximalen Umverteilungseffekten von 300 T€ ausgeschlossen werden.

Das Planvorhaben erfüllt die Kriterien des Handlungsschwerpunktes 4 somit vollumfänglich und ist mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konform.

9.6. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens

Gemäß dem Ziel 4.7 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend dem Konzentrationsgebot in Orten mit zentralörtlicher Einstufung ansiedeln (Konzentrationsgebot). Da der Stadt Luckenwalde im Landesentwicklungsplan die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen wird, wird diesem Ziel entsprochen.

Weiterhin dürfen "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). "26 Wie in Abschnitt 9.4 dargelegt wurde, übernimmt der Vorhabenstandort innerhalb der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Luckenwalde eigenständige Nahversorgungsfunktionen für das nördliche Kernstadtgebiet und trägt durch die Modernisierung und Standortentwicklung nachhaltig zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung bei. Schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung konnten ausgeschlossen werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 wurde dem LIDL-Bestandsmarkt die Funktion einer Nahversorgungslage zugewiesen, dieser Funktionszuweisung soll durch die geplante Standortentwicklung umfassender entsprochen werden. Das abgegrenzte Einzugsgebiet des Projektstandortes bezieht im Schwerpunkt Teilbereiche der Stadt Luckenwalde sowie Ortsteile der zum Mittelbereich gehörenden Gemeinde Nuthe-Urstromtal ein. Auch aus Sicht des Drogeriemarktes bleibt das Einzugsgebiet auf den Mittelbereich beschränkt. Benachbarte zentrale Orte werden demnach durch das Projektvorhaben nicht beeinträchtigt. Demzufolge wird das im Ziel 4.7 unter Punkt 3 angesprochene Kongruenzgebot, wonach "[n]eue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen [...] dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen" 27 müssen, ebenfalls erfüllt.

Gemäß dem Grundsatz 4.8 sollen "großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten [...] nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden."²⁸ In der Festlegungskarte 2 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg wird für die Stadt Luckenwalde kein Städtischer Kernbereich ausgewiesen.²⁹ Entsprechend Punkt 5 sind diese jedoch auch "außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche [...] in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche

²⁵ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde 2010, BBE Handelsberatung, S. 105f.

 $^{^{26}\,}Landesentwicklungsplan\,Berlin-Brandenburg,\,Gemeinsame\,Landesplanungsabteilung,\,Berlin\,2009,\,S.\,20.$

²⁷ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Berlin 2009, S. 20.

²⁸ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Berlin 2009, S. 20.

²⁹ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Berlin 2009, Anlage V, Festlegungskarte 2.



nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden."30 Wie in Abschnitt 5 dargestellt wurde, befindet sich der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich. Straßenbegleitend entlang der Schützenstraße ist ein Fuß- und Radweg vorhanden, eine Bushaltestelle befindet sich darüber hinaus in nur etwa 150 m Entfernung. Mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.475 m² und einem Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente von mind. 83%, bleibt das Vorhaben ebenso innerhalb der Kriterien für Nahversorgungsvorhaben.

Ergänzend wird im 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, der im Jahr 2019 den gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ablösen soll, mit dem Grundsatz 2.11 eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bestimmt. Demnach "soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden."³¹ Die Prognose der Umsatzherkunft für das Projektvorhaben zeigt auf, dass im Kerneinzugsgebiet sowie in den Zonen 2.1 und 2.2 des erweiterten Einzugsgebietes, die bezogen auf den Lebensmittelmarkt als einschlägiger Bezugsraum zu werten sind, maximal 17% des hier vorhandenen Marktpotenzials (rund 33,2 Mio. €) gebunden werden. Bezogen auf das gesamte abgegrenzte Einzugsgebiet (inklusive Zone 2.3) werden lediglich 9% des Marktpotenzials gebunden, sodass auch dieses Kriterium als erfüllt angesehen werden kann (vgl. auch Abschnitt 9.1).

³⁰ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Berlin 2009, S. 20.

³¹ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 2. Entwurf vom 19. Dezember 2017, S. 23.



10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen haben aufgezeigt, dass durch die Modernisierung und Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Stadt Luckenwalde oder Nachbargemeinden induziert werden. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Lebensmittelmarkt ist seit vielen Jahren in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Luckenwalde etabliert und ist in der Schützenstraße in integrierter Lage angesiedelt. Der Standort verfügt über eine vollumfänglich gute Erreichbarkeit sowohl per Pkw als auch per Rad, ÖPNV und zu Fuß.
- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde aus dem Jahr 2010 wird dem Bestandsmarkt die Funktion einer Nahversorgungslage zugewiesen. Das Planvorhaben ist mit den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes konform, sodass dieser Funktionszuweisung am Standort weiter entsprochen werden kann.
- Das Projektvorhaben weist weiterhin eine wesentliche Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente auf. Der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Food und Drogeriewaren beträgt rd. 83%.
- Der Projektstandort übernimmt Grundversorgungsfunktionen für ein eigenständiges Nahversorgungsumfeld im nördlichen Kernstadtgebiet. Der fußläufige Nahbereich des Standortes (500 m-Radius) weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 1.070 Einwohnern auf. Zudem werden wohnortnahe Versorgungsfunktionen neben dem Stadtgebiet von Luckenwalde auch für Ortsteile der Gemeinde Nuthe-Urstromtal sowie die Stadt Trebbin übernommen. Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes wird sich im Zuge des Ersatzneubaus und der Verkaufsflächenerweiterung nicht wesentlich vergrößern.
- Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort kann umfassender der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Luckenwalde für die weiteren Gemeinden des Mittelbereiches entsprochen werden.
- Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Luckenwalde sowie angrenzenden Gemeinden können ausgeschlossen werden.
- Das Projektvorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sowie des im 2. Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konform.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Projektvorhaben zur Verbesserung der qualitativen Nah- und Grundversorgung sowie zur Wahrnehmung mittelzentraler Versorgungsfunktionen in der Stadt Luckenwalde beiträgt. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

11 Kallal

i. V. Dr. Ulrich Kollatz

Gesamtleitung

i. V. Ute MenrathProjektleitung

He Hear

Leipzig, 29. März 2019



Anhang, Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen:

Lebensmitteldiscounter:

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Hard-Discountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Non-Food-Umsatzanteil ca. 10 13%.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke)
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

SB-Markt:

- "Kleiner Supermarkt" mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

Supermarkt:

- Ca. 400 bis 3.000 m² Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Non-Food-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 15%, Flächenanteil ca. 20 30%.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

Verbrauchermarkt:

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m².
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 40%, Non-Food-Flächenanteil ca. 30 60%.
- Autokundenorientierter Standort.

SB-Warenhaus:

- Verkaufsfläche über 5.000 m².
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50%) umfangreiche Non-Food-Abteilungen: Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 50%, Non-Food-Flächenanteil ca. 60 75%.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarktagglomeration