



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in **Ziesar**

---

**Auftraggeber:** Prof. Dr. Frank Ohle, Bovenden

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 10.02.2020

---

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 - 33

01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273

Telefax: 0351 / 8023895

E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)

Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
2.1 Bauleitplanung – BauNVO	6
2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
2.3 Regionalplan und Einzelhandelserlass	8
3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung	9
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>12</b>
1. Makrostandort Ziesar	12
2. Mikrostandort „Mittelstraße“	14
<b>III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial</b>	<b>19</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
<b>IV. Wettbewerbssituation</b>	<b>25</b>
1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes bzw. in Ziesar	25
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	27
3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	28
4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	30
<b>V. Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>32</b>
1. Umsatzprognose für den EDEKA Lebensmittelmarkt	32
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	34
2.1 Methodik	34
2.2 Umsatzumverteilungen	34
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	36
3. Fazit zu potenziellen Auswirkungen des Vorhabens	39

<b>VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung</b>	<b>40</b>
1. Bewertung des Konzentrationsgebotes	40
1.1 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (1) gem. LEP HR	40
1.2 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (2) gem. LEP HR	41
2. Bewertung des Kongruenzgebotes	42
3. Bewertung des Integrationsgebots	42
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	43
<b>VII. Zusammenfassung</b>	<b>44</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

In der Stadt Ziesar ist am Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (Alter Sportplatz) der **Neubau eines EDEKA-Marktes** mit einer **Verkaufsfläche (VK) von ca. 2.000 m<sup>2</sup>** (inkl. Backshop) geplant. Gleichzeitig soll die in Ziesar bestehende EDEKA-Filiale an der Schopsdorfer Chaussee 21 mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> geschlossen werden. Somit handelt es sich um eine Verlagerung bzw. den Ersatzneubau eines bereits in der Stadt bestehenden Lebensmittelmarktes bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 900 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient dabei einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums und einer optimierten Warenpräsentation gegenüber dem Bestandsmarkt. Damit soll die EDEKA Niederlassung in Ziesar zukunftsfähig aufgestellt und die Kundenfreundlichkeit des Marktes verbessert werden. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden (breitere Gänge, niedrigere Regale). Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist im Zuge des Ersatzneubaus hingegen nicht geplant.

Die Realisierung des Neubauvorhabens erfolgt im Zuge der **Aufstellung eines Bebauungsplans** mit der Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Supermarkt<sup>1</sup>.

Zur Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit dieser Baumaßnahme bzw. des Markt-Neubaus wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, mit der Erarbeitung einer **Auswirkungsanalyse** beauftragt. Im Gutachten werden mögliche wettbewerbliche, städtebauliche und raumordnerische Effekte i. S. des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** untersucht.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse **folgende Aspekte** zu untersuchen:

- /// Darstellung der relevanten **Rechtsvorschriften**
- /// Beschreibung und Bewertung des **Makrostandortes Ziesar** und des **Mikrostandortes Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee**
- /// Berechnung des sortimentspezifischen **Kaufkraftpotenzials**
- /// Beurteilung der **gegenwärtigen Versorgungssituation** in Ziesar und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// **Umsatzprognose und Umsatzherkunft**

<sup>1</sup> Dazu liegt ein Vorentwurf vom März 2019 vor (Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“, Stadt Ziesar).

- /// Ermittlung der **Umsatzumverteilungen** im Untersuchungsraum
- /// **Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen**
- /// **Raumordnerische Bewertung** i. S. der Landes- und Regionalplanung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden im Dezember 2019 bzw. Januar 2020 eine Begehung des Planstandortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Ziesar und im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde eine aktuelle Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durchgeführt. Zudem wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) und EHI Handelsdaten sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zurückgegriffen.

## 2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die enge **Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung** und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch **zahlreiche Rechtsvorschriften und Vorgaben der Bauleitplanung** flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende wesentliche Vorschriften zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- /// Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- /// Regionalplan Potsdam-Mittelmark
- /// Einzelhandelserlass 2014.

### 2.1 Bauleitplanung – BauNVO

Nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>2</sup> in der Regel die **Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes** erforderlich. **Im Vordergrund stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.**

### 2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Mit Beschluss der Landesregierungen im April 2019 ist die Rechtsverordnung für den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) am 01. Juli 2019 in Kraft getreten.

<sup>2</sup> Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Damit wird der bisherige LEP B-B 2009 abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR führt zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den Ziffern 2.6 bis 2.14 folgendes aus:

**„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 Zentren**

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

**G 2.8 Angemessene Dimensionierung**

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

**Z 2.9/10 [...]**

**G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung**

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

**Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte**

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der **Standort in einem zentralen Versorgungsbereich** befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die **gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter** nicht überschreitet und auf **mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche** nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. **Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.**

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

**Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte [...]**

**Z 2.14 Einzelhandelsagglomeration**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**).<sup>3</sup>

Für die Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen i. S. § 11. Abs. 1 BauNVO, die überwiegend der Nahversorgung dienen, wird **außerhalb Zentraler Orte somit zunächst eine Verkaufsflächengröße von 1.500 m<sup>2</sup> als zulässig** genannt (Z 2.12 (1)). Als **Öffnungsklausel** wird weiterhin die Möglichkeit eine auch darüber hinausgehenden Verkaufsflächengröße ausgeführt, wenn die Nachfragebasis in der Gemeinde dies zulässt (vgl. dazu Kapitel VI.1.1).

Der LEP HR führt das Thema der Grundversorgung weiter in Kapitel 3 aus. Es werden neben den Zentralen Orten sog. „**Grundfunktionale Schwerpunkte**“ thematisiert, die durch die Regionalplanung festgelegt werden:

### **Z 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung**

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

Für diese „Grundfunktionalen Schwerpunkte“ wird in Ziel Z 2.12 (2) eine darüber hinausgehende Regelung genannt, die eine **zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> VK** ermöglicht (vgl. dazu Kapitel VI.1.2).

Weiterhin gibt der LEP HR eine **Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente** vor, die sich an den Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes orientiert.

## **2.3 Regionalplan und Einzelhandelserlass**

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** ist am 02.05.2019 als **unwirksam** erklärt worden. Grund waren Rechtsmängel bzw. Formfehler sowie die Festlegungen zu Eignungsgebieten für die Windenergiegewinnung. Nunmehr wurde am 27.06.2019 die **Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** durch die Regionalversammlung beschlossen. Ein Entwurf liegt noch nicht vor.

Der **Einzelhandelserlass** (Runderlass vom 17.06.2014) des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg weist darauf hin, dass die jeweils geltenden Raumordnungspläne maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen sind. Des Weiteren führt er aus:

<sup>3</sup> Der Planstandort von EDEKA ist als Solitärobjekt einzustufen. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben liegt nicht vor.



„Die raumordnerische Steuerung bezieht sich auf Bauleitplanungen zur Errichtung oder zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einschließlich der Erweiterung kleinerer Betriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen sind die in den Raumordnungsplänen (zurzeit Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungspläne) in der jeweils geltenden Fassung festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Hinweise für die Anwendung sind den jeweiligen Begründungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu entnehmen.“

### 3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung

Zur **Einordnung des geplanten EDEKA-Marktes** in Ziesar und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden nachfolgend zunächst die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Vgl. EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 399.

Im **deutschen Lebensmitteleinzelhandel** nehmen Lebensmitteldiscounter seit Langem den größten Marktanteil (rd. 46 % im Jahr 2018, gemessen am Umsatz) ein. Auf Supermärkte entfallen knapp 30 %, auf große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.<sup>5</sup> Diese Durchschnittswerte können regional je nach Rahmenbedingung abweichen.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird vor allem quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sogenannte „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 788 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.031 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.381 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
<b>Food</b>	<b>1.755</b>	<b>76 – 77</b>	<b>8.995</b>	<b>76</b>	<b>15.730</b>	<b>63</b>
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
<b>Nonfood insgesamt</b>	<b>540</b>	<b>23 – 24</b>	<b>2.835</b>	<b>24</b>	<b>9.275</b>	<b>37</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 78

Das **Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich** ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern vor allem durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sogenannte Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfood-Sektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

<sup>5</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 78; GMA-Berechnungen 2020.

Weiterhin bewegen sich die **Vollsortimenter** z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.). Supermärkte weisen i. d. R. eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> auf, wobei **bei Neuansiedlungen mittlerweile i. d. R. Verkaufsflächengrößen von über 1.800 m<sup>2</sup> angestrebt** werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Ziesar

Die **Stadt Ziesar** liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark im westlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg. Im Westen grenzt der Kreis Jerichower Land des Landes Sachsen-Anhalt an das Stadtgebiet. Ziesar ist Sitz des gleichnamigen Amtes, welchem auch die südlich und östlich angrenzenden Gemeinden angehören.<sup>6</sup> Die Stadt Ziesar bündelt damit verschiedene zentrale Einrichtungen (u. a. Amtsverwaltung, Versorgung, Bildung, Kultur), so dass intensive Verflechtungen mit dem Umland bestehen. Dahingehend wurde die Stadt Ziesar im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (derzeit ungültig) als „Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung“ ausgewiesen. So stellt die Stadt das gewachsene Zentrum für das umgebende ländliche Gebiet dar. Das nächstgelegene Mittelzentrum in Brandenburg ist Brandenburg an der Havel, ca. 30 km nordöstlich. Das sachsen-anhaltinische Grundzentrum Genthin liegt rd. 23 km nordwestlich und das Grundzentrum Loburg (Einheitsgemeinde Möckern) rd. 24 km südwestlich.

**Siedlungsstrukturell** gliedert sich die Stadt Ziesar neben der Kernstadt in die Ortsteile Bücknitz, Glienicke und Köpernitz inkl. der zugehörigen Gemeindeteile und Wohnplätze. Während die Kernstadt Ziesar durch einen kompakten Siedlungskörper ausgehend vom historischen Stadtkern geprägt wird, weisen die Ortsteile dörfliche Strukturen auf. Abseits der Siedlungsbereiche dominieren agrarisch genutzte Flächen und Wald.

Die **Stadt Ziesar** zählt gegenwärtig **ca. 2.443 Einwohner**<sup>7</sup>. Die zugehörigen Amtsgemeinden weisen eine Bevölkerungszahl von ca. 3.594 Einwohnern auf, sodass ca. 6.037 Einwohner im Amt Ziesar leben. In den vergangenen 10 Jahren verzeichnete die Stadt ebenso wie die umliegenden Gemeinden eine negative Bevölkerungsentwicklung. So nahm die Bevölkerung im Stadtgebiet um ca. 210 Einwohner (ca. - 8 %) bzw. im Amt Ziesar um ca. 620 Einwohner ab (ca. - 9 %). In den letzten Jahren war dabei eine Verlangsamung des Einwohnerverlustes zu verzeichnen.<sup>8</sup>

Zukünftig wird für das Amt Ziesar gemäß der amtlichen **Bevölkerungsprognose** ein weiterer Einwohnerrückgang auf ca. 5.020 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert (ca.- 17 % gegenüber dem Basisjahr der Prognose 2016).<sup>9</sup> In Anbetracht der aktuellen Einwohnerzahl und dem verlangsamten Einwohnerrückgang im vergangenen Jahr liegen Anhaltspunkte vor, dass eine moderatere Bevölkerungsentwicklung eintreten wird.

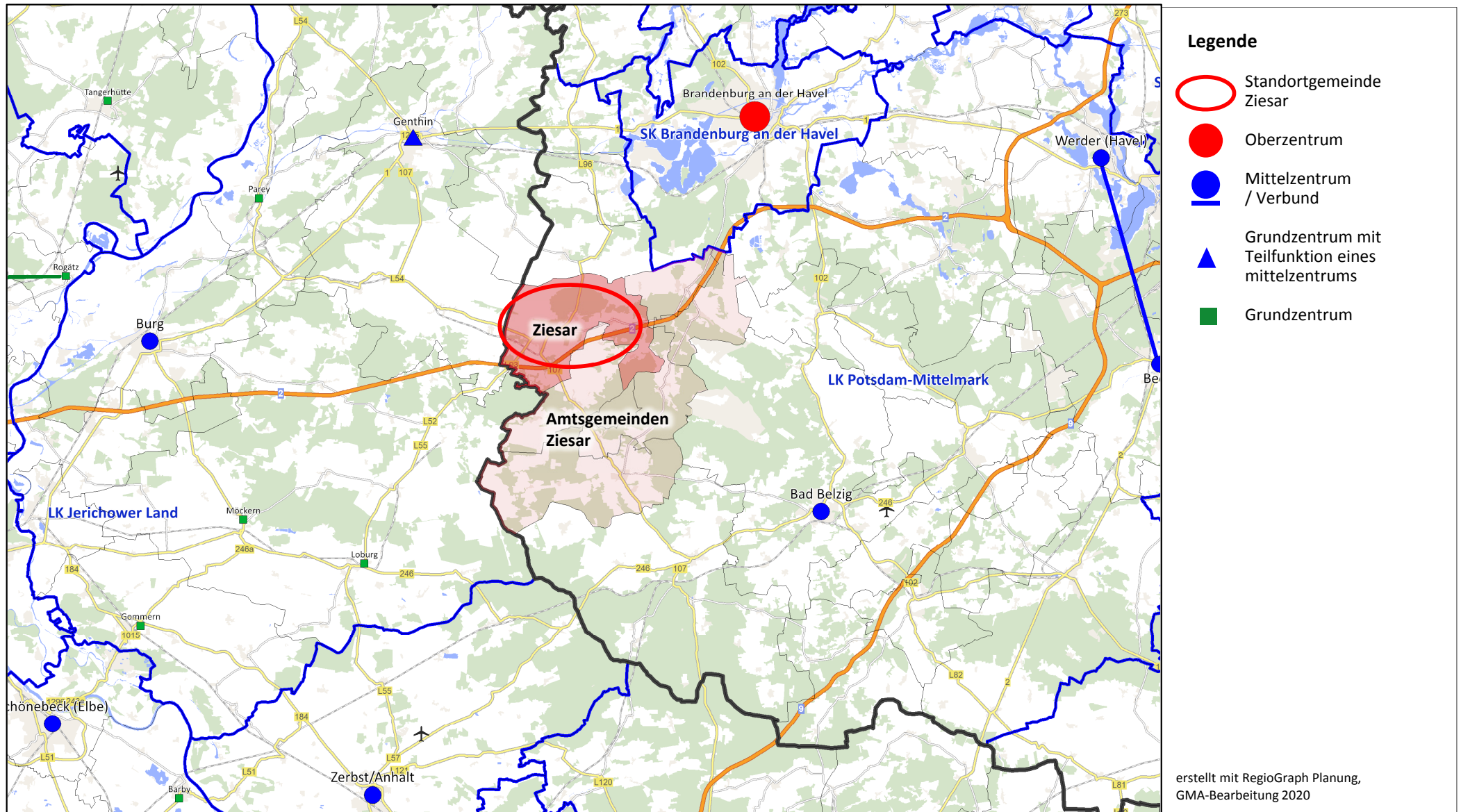
<sup>6</sup> Neben Ziesar (Stadt) gehören auch die Gemeinden Buckautal, Görzke, Gräben, Wenzlow und Wollin zum Amt Ziesar.

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2018.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2008 und 31.12.2018.

<sup>9</sup> Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2017 – 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr.

**Karte 1: Lage von Ziesar und zentralörtliche Struktur der Region**



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Ziesar kann als sehr gut eingestuft werden. So verlaufen die Bundesautobahn A 2 und die Bundesstraße B 107 durch das Stadtgebiet (u. a. Anschlussstelle Ziesar), so dass eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung erreicht wird. Weiterhin binden mehrere Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen die Stadt an die umliegenden Gemeinden an bzw. stellen die Anbindung der Ortsteile sicher. Im **ÖPNV** ist Ziesar über Busverbindungen u. a. nach Brandenburg an der Havel, Bad Belzig, Wusterwitz und Wiesenburg erreichbar.

Der **Einzelhandelsbesatz** von Ziesar konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt. Hier sind insbesondere die drei **Lebensmittelmärkte EDEKA, Norma und Netto Marken-Discount** zu nennen, die sich im Bereich Schopisdorfer Chaussee und Paplitzer Chaussee befinden. Die Lebensmittelmärkte übernehmen sowohl Grund- und Nahversorgungsfunktionen für Ziesar als auch für das Umland. So sind die räumlich nächstgelegenen größeren Versorgungsstandorte, die eine umfassende Nahversorgungsmöglichkeit i. S. eines Lebensmittelvollsortimenters bieten, erst in ca. 15 bis 25 km Entfernung gelegen. In Brandenburg sind dies Bensdorf / Wusterwitz, Wiesenburg / Mark und Brandenburg a. d. Havel. In Sachsen-Anhalt sind die nächsten Versorgungszentren Genthin und Loburg / Möckern. Die Stadt Ziesar stellt daher für das nur dünn besiedelte Umland bzw. die Gemeinden im Bereich nördlicher Fläming und Fiener Bruch im Umkreis von ca. 10 km das traditionelle Versorgungszentrum dar. Dies äußert sich nicht zuletzt im Hinblick auf die für die Einwohnerzahl vergleichsweise gute Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungssegment.

Weiterhin ist auf den **historischen Stadtkern** mit der gewachsenen Hauptgeschäftslage im Bereich der Straße „Breiter Weg“ hinzuweisen. Hier sind aber nur wenige Einzelhandelsbetriebe verortet, so dass der Stadtkern nicht über die Ausstattungsmerkmale und die Versorgungsbedeutung eines zentralen Versorgungsbereiches verfügt (vgl. Kapitel IV.3). Dahingehend übernehmen die Standorte der o. g. Lebensmittelmärkte die Grundversorgung.

In den **übrigen Siedlungsbereichen** der Stadt sind nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Ausnahme bildet der Raiffeisenbaumarkt an der Brandenburger Landstraße am nordöstlichen Siedlungsrand.

## 2. Mikrostandort „Mittelstraße“

Der **Planstandort**, an den der EDEKA-Markt umgesiedelt werden soll, liegt im westlichen Teil der Kernstadt Ziesar und umfasst das Gelände des ehemaligen Sportplatzes. Das Areal befindet sich westlich des Kreisverkehrs von Schopisdorfer Chaussee und Paplitzer Chaussee (Landesstraße L 93 / Bundesstraße B 107). Die genannten Straßen begrenzen die Liegenschaft nach Nordosten bzw. Südosten. Nordwestlich und südwestlich begrenzen wohngenutzte Bereiche sowie östlich eine begrünte Brach- / Freifläche das Projektareal.



Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungen zu charakterisieren (vgl. Karte 2). Nördlich der Paplitzer Chaussee befinden sich der Friedhof Ziesar sowie eine Netto-Filiale. Im weiteren Verlauf der Paplitzer Chaussee nach Nordwesten sind neben Wohnhäusern auch größere gewerbliche Areale zu nennen (u. a. Mertens Gartentechnik, alpha blech GmbH, Fiener Agrargenossenschaft).

**Foto 1: Planstandort Alter Sportplatz**



**Foto 2: Netto-Lebensmittelmarkt nördlich**



**Foto 3: Kreisverkehr am Planstandort**



**Foto 4: nördlich gelegene Wohn- und Gewerbenutzungen**

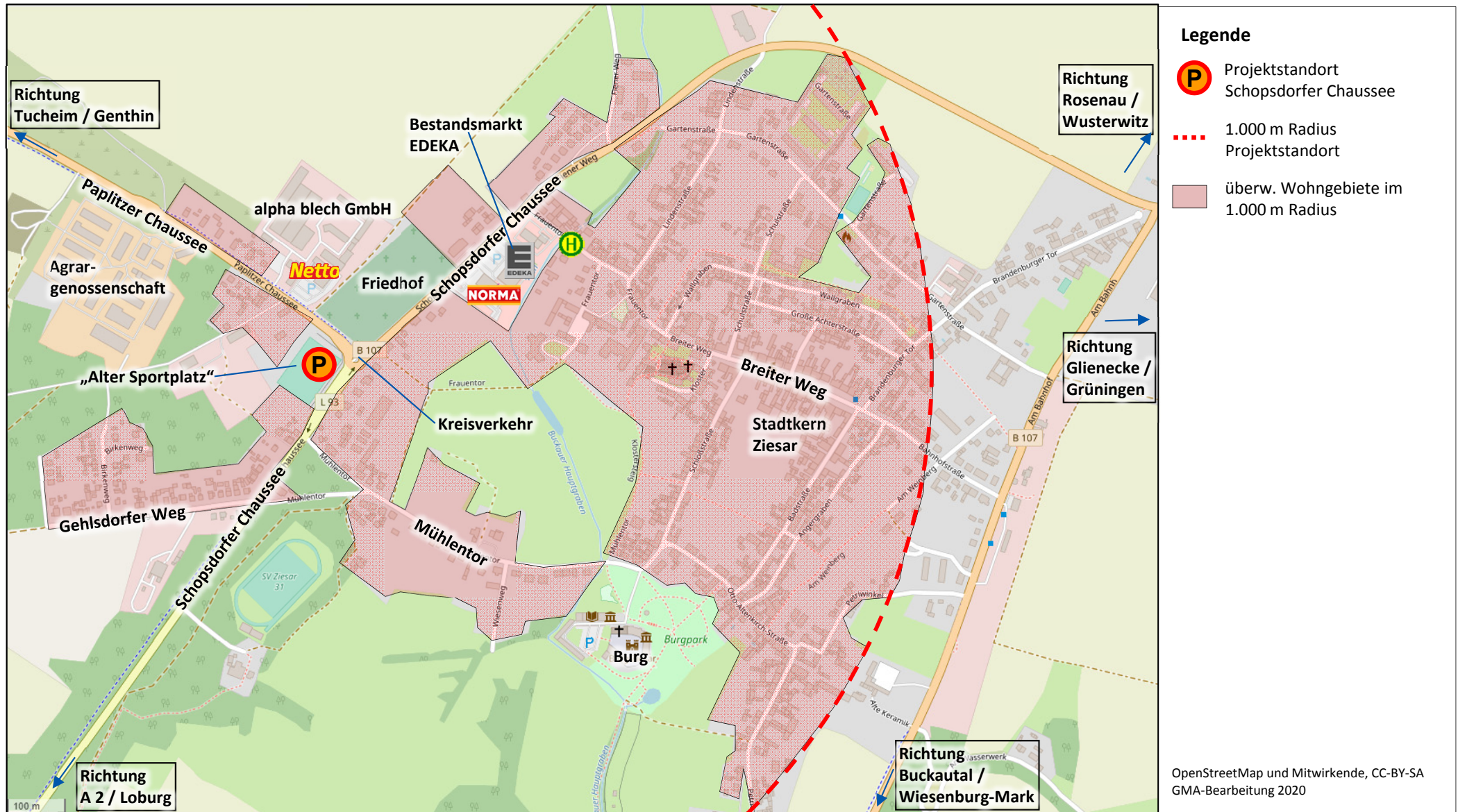


GMA-Aufnahmen 2020

In Richtung Südwesten ist auf kleinteilige Siedlungsbereiche hinzuweisen, die sich entlang der Schopsdorfer Chaussee und des Gehlsdorfer Weges fortsetzen. Der rückwärtige Bereich wird durch ein bewaldetes Gebiet geprägt. Durchmischte Nutzungsstrukturen befinden sich auch südöstlich der Schopsdorfer Chaussee. So ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf kleinteilige Wohnnutzungen bzw. einzelne Gewerbebetriebe hinzuweisen. Die Wohnsiedlungsbereiche setzen sich entlang der Straße Mühlentor bis zur Burg Ziesar fort. Östlich des Kreisverkehrs setzen sich auf der südöstlichen Straßenseite der Schopsdorfer Chaussee die kleinteiligen Wohnnutzungen fort, wobei ca. 300 m nordöstlich die Einzelhandelslage um die Lebensmittelmärkte EDEKA<sup>10</sup> und Norma etabliert ist. Daran schließen sich weitere zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Ziesar an.

<sup>10</sup> Zu verlagernder EDEKA-Markt.

**Karte 2: Lage des Projektstandortes in Ziesar, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich**



- Legende**
- P Projektstandort Schopdorfer Chaussee
  - 1.000 m Radius Projektstandort
  - überw. Wohngebiete im 1.000 m Radius

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



**Foto 5: Zufahrt alpha blech GmbH nördlich**



**Foto 6: Wohngebäude nordwestlich des Standortes**



**Foto 7: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee östlich**



**Foto 8: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee südlich**



GMA-Aufnahmen 2020

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes wird über die bereits genannten Verkehrsachsen Schopsdorfer Chaussee und Paplitzer Chaussee hergestellt.

- // Ausgehend vom Kreisverkehr stellt die **Schopsdorfer Chaussee / der Fiener Weg** die Anbindung an die Kernstadt Ziesar her. Dabei wird die historische Kernstadt nördlich umfahren und eine schnelle Anbindung an den Straßen-Knotenpunkt Brandenburger Tor / Am Bahnhof hergestellt. Hier zweigen die Landesstraßen L93 nach Rosenau / Wusterwitz und L96 nach Glienecke / Grüningen ab. Ferner verläuft die B 107 von hier nach Süden in Richtung Buckautal.
- // Ausgehend vom Planstandort nach Südwesten verläuft die **Schopsdorfer Chaussee** (Landesstraße L93) zum Gewerbepark Ziesar bzw. zur hier vorhandenen Autobahnanschlussstelle an die A 2 und weiter nach Loburg (Einheitsgemeinde Möckern).
- // Die **Paplitzer Chaussee** überschreitet in Richtung Westen die Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt und führt nach Tuchem bzw. Genthin.

**Insgesamt** ist der Planstandort am Knotenpunkt der wichtigen Ziesarer Verkehrsachsen verkehrlich günstig zu erreichen. Die **ÖPNV-Anbindung** des Planstandortes ist derzeit nur als eingeschränkt zu werten. So befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Frauentor“ bereits rd. 500 m nördlich entfernt, ist aber grundsätzlich noch fußläufig erreichbar. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten von Ziesar ist über Fußwege entlang der angrenzenden Verkehrsachsen gewährleistet. Durch Wohngebietsstraßen (u. a. Gehlsdorfer Weg, Mühlentor) wird die fußläufige Anbindung aus dem Siedlungsbereich verbessert.

Für den Planstandort ist neben seiner gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.<sup>11</sup> Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert. In aufgelockerten Siedlungsbereichen sind dagegen i. d. R. bis zu 700 bis 800 m Fußwegedistanz anzusetzen. Im ländlichen Bereich sind auch größere Entfernungen möglich.

In Anbetracht der überwiegend kleinteiligen aufgelockerten Siedlungsstrukturen in Ziesar und der Lage und Verteilung der Lebensmittelmärkte ist für den Planstandort eine **Nahversorgungsdistanz von bis zu ca. 1.000 m** anzusetzen. Somit befinden sich weite Teile der Kernstadt Ziesar in einer fußläufigen Entfernung zum Planstandort (vgl. Karte 4).

**Zusammengefasst** kann der **Planstandort** als **städtebaulich integriert eingestuft** werden, da er innerhalb der zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Ziesar liegt und sich in das Siedlungsgefüge einbindet. Durch die Anbindung an Wohngebietslagen bzw. die direkt angrenzenden Wohngebäude nordwestlich, südwestlich und südöstlich wird dies verdeutlicht. Der Standort ist verkehrlich zu Fuß, per ÖPNV und auch mit dem Pkw erreichbar.

---

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

### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

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

#### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

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

Zur **Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes** werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// **wesentliche Strukturdaten** und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, städtebauliche und naturräumliche Barrieren)
- /// **verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes** auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// **Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur** des Vorhabens
- /// Ergebnisse einer **aktuellen Kundenwohnorterhebung am Bestandsmarkt von EDEKA** in Ziesar
- /// **Wettbewerbssituation** und Einkaufsalternativen in der Region
- /// **Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen** in der Region (u. a. Brandenburg a. d. Havel, Loburg, Genthin, Burg (bei Magdeburg)).

---

#### Exkurs zur Kundenwohnorterhebung

Zur Herleitung, Begründung und Zonierung des potenziellen Einzugsgebietes des Vorhabens wurde am 10. und 11. Januar 2020 (Freitag, Samstag) am derzeitigen EDEKA-Markt in Ziesar, Schopsdorfer Chaussee 21 empirisch die Herkunft der Kunden ermittelt. Dazu wurde im Vor-

kassenbereich des EDEKA-Marktes eine Direktansprache der Kunden vorgenommen. Die Auswahl der Befragten erfolgte zufällig. Abgefragt wurde der Wohnort nach Gemeinde und z. T. Ortsteil. Insgesamt wurden an beiden Tagen binnen jeweils acht Stunden **insgesamt 865 Kunden** befragt, womit eine für die Fragestellung hinreichend großer Stichprobenumfang zur Verfügung steht.

**Tabelle 2: Auswertung der Kundenwohnortbefragung**

Ort / Gebiet	Anzahl Befragte	Anteil der Befragten in %	Einwohnerzahl im Gebiet (ca.-Wert)	Anteil Befrage im Verhältnis zur Einwohnerzahl in %
Ziesar	366	42,3	2.440	15,0
Buckautal	60	6,9	490	12,3
Übrige Gemeinden im Amt Ziesar	96	11,1	3.110	3,1
Umliegende Ortsteile von Genthin, Möckern und Rosenau	168	19,4	4.710	3,6
<b>Potenzielles Einzugsgebiet</b>	<b>690</b>	<b>79,8</b>	<b>10.750</b>	<b>6,4</b>
außerhalb des potenziellen Einzugsgebietes	175	20,2	-	-
<b>Kunden insgesamt</b>	<b>865</b>	<b>100</b>	-	-

Ergebnisse GMA-Befragung 10. / 11.01.2020, Standort EDEKA Schopsdorfer Chaussee 21 in Ziesar

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass insbesondere in der **Stadt Ziesar** selbst ein hoher Anteil der Kunden wohnhaft ist (ca. 42,3 % bzw. 366 Befragte). Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt (ca. 2.440 Einwohner) wurden demnach ca. 15,0 % der Ziesarer Einwohner bei der Kundenwohnortbefragung erfasst.<sup>12</sup> Ähnlich hoch war die Orientierung aus **Buckautal** (ca. 490 Einwohner): 60 Befragte (ca. 6,9 %) und damit rd. 12,3 % der Einwohner wurden erfasst (= Zone 1).

Aus den weiteren **Amtsgemeinden Ziesar** wurden 96 Befragte gezählt, was ca. 11,1 % der Befragten entspricht. Bezogen auf die Einwohnerzahl wurden hier aber etwas über 3,1 % der ortsansässigen Bewohner im EDEKA-Markt befragt (= Zone II a).

Ferner ist aus den westlich und nördlich liegenden Gemeinden **Genthin, Möckern und Rosenau** eine hohe Kundenorientierung festzuhalten. Hier wurde jeweils auch der Ortsteil erfragt, um nach der Auswertung eine geeignete Einzugsgebietsabgrenzung bzw. Zuordnung der Ortsteile zur Einzugsgebietszone vornehmen zu können. Es wurde festgestellt, dass sich die Marktreichweite im Umland i. W. nach ca. 10 – 15 km erschöpft. Insgesamt stammen aus

<sup>12</sup> Mehrfacherfassung durch mehrmalige Befragung möglich. Daraus ergeben sich auch Hinweise auf die Marktdurchdringung des Bestandsmarktes von EDEKA.

diesem Gebiet 168 Befragte (ca. 19,4 % der Befragten) (= Zone II b). Bezogen auf die Wohnbevölkerung konnten ca. 3,6 % der Einwohner im Ziesar EDEKA-Markt befragt werden. Damit liegt die Marktdurchdringung von EDEKA in Ziesar hier vergleichbar hoch wie in Zone II a.

Von den Befragten stammten **weiterhin 175 Personen** (ca. 20,2 %) nicht aus dem skizzierten Bereich. Sie waren überwiegend verstreut in den Land-/Stadtkreisen Potsdam-Mittelmark, Jerichower Land und Brandenburg a. d. H. wohnhaft. Aufgrund der diffusen Kundenherkunft werden diese nachfolgend als **Streukunden** berücksichtigt.

Die Kundenwohnortenerhebung stellt somit die **Kundenherkunft für den Bestandsmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK** dar. Da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen (u. a. regionale Wettbewerbssituation, Erreichbarkeit) keine wesentlichen Änderungen ergeben werden, ist davon auszugehen, dass auch der verlagerte und erweiterte Markt mindestens dieses Einzugsgebiet erschließen wird. Weiterhin ist zu prognostizieren, dass der neue Markt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK eine höhere Attraktivität für die Einwohner im Einzugsgebiet aufweisen wird und hier verstärkt Kunden binden kann. Dies wird absehbar zu einer Erhöhung der Kundenbindung innerhalb des Einzugsgebietes führen, die sich zum einen in Form von Kaufkraftrückholung von bisher aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft äußert und zum anderen in Umsatzabzügen beim Wettbewerb im Einzugsgebiet selbst (vgl. Kapitel V). Eine wesentliche Einzugsgebietsausweitung bzw. eine Umorientierung von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes über das heutige Maß hinaus (ca. 20 % Streukundenanteil) wird in Anbetracht der großen Fahrdistanzen und der regionalen Wettbewerbssituation nicht zu erwarten sein.

Unter Einbezug der Ergebnisse der Kundenwohnortenerhebung und der sonstigen o. g. Parameter lässt sich das Einzugsgebiet für den bestehenden sowie auch perspektivisch für den verlagerten und erweiterten **EDEKA-Markt in Ziesar am Standort „Alter Sportplatz“** folgendes Einzugsgebiet abgrenzen (vgl. Karte 3):

<b>Zone I:</b> Stadt Ziesar, Gemeinde Buckautal	ca.	2.930 Einwohner
<b>Zone I:</b> übrige Gemeinden im Amt Ziesar	ca.	3.110 Einwohner
<b>Zone II:</b> Teile von Möckern <sup>13</sup> , Genthin <sup>14</sup> und Rosenau <sup>15</sup>	ca.	4.710 Einwohner
<b>Einzugsgebiet insgesamt:</b>	<b>ca.</b>	<b>10.750 Einwohner.</b> <sup>16</sup>

<sup>13</sup> Magdeburgerforth, Drewitz, Reesdorf, Wüstenjerichow jeweils inkl. Wohnplätze

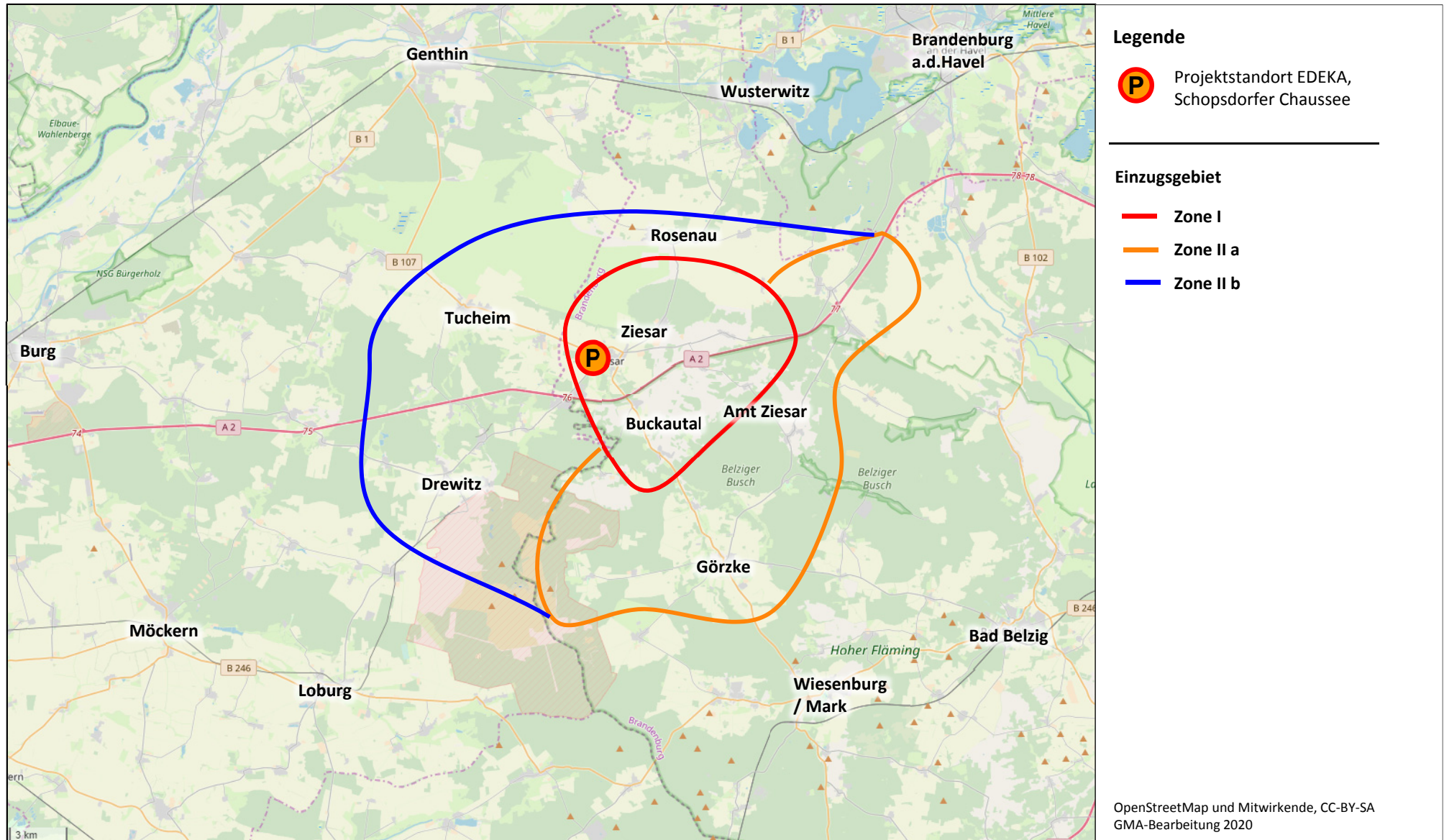
<sup>14</sup> Schopsdorf, Paplitz, Tuheim, Tuheim, Wülpen, Ringelsdorf jeweils inkl. Wohnplätze

<sup>15</sup> Karow, Rogäsen, Viesen jeweils inkl. Wohnplätze

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2018; Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Blockebene mit WIGeoGIS nach Geomarkets (GfK-Daten, Stand: 30.09.2018).



**Karte 3: Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes in Ziesar**



**Legende**

**P** Projektstandort EDEKA, Schopsdorfer Chaussee

**Einzugsgebiet**

- Zone I
- Zone II a
- Zone II b

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

Durch den verlagerten und erweiterten **EDEKA-Markt in Ziesar** wird ein **Einzugsgebiet** erschlossen, welches sich auf das Stadtgebiet von Ziesar und auf (Teile) umliegender Gemeinden erstreckt.

- /// In **Zone I** umfasst dabei das Stadtgebiet von Ziesar und die südlich liegende Gemeinde Buckautal. Hier wird die höchste Marktdurchdringung erzielt, was durch die Ergebnisse der Kundenwohnortbefragung unterlegt wird. Hier ist davon auszugehen, dass der Standort aufgrund der räumlichen Nähe neben dem Pkw auch grundsätzlich zu Fuß (Kernstadt Ziesar) und mit dem Fahrrad (umliegende Ortsteile und Buckautal) aufgesucht werden kann.
- /// **Zone IIa** umfasst darüber hinaus die weiteren südlich und östlich umliegenden Gemeinden im Amt Ziesar. Hier ist bereits mit einer abnehmenden Kundenorientierung zu rechnen, was v. a. auf die zunehmende räumliche Entfernung und die damit verbundene Überlagerung von Einzugsgebieten anderer Einzelhandelsstandorte in den umliegenden Städten und Gemeinden zurückzuführen ist. Weiterhin verfügt die Gemeinde Görzke mit dem Anbieter NP über einen eigenen Lebensmittelmarkt.
- /// Weiterhin ist eine **Zone IIb** zu definieren, die sich auf die umliegenden Ortsteile der Städte und Gemeinden Genthin, Möckern und Rosenau erstreckt. Die erzielbaren Marktanteile sind vergleichbar zu Zone IIa, was insbesondere auf die verkehrliche Anbindung an den Planstandort bzw. die Stadt Ziesar zurückzuführen ist.

**In den Randbereichen des Einzugsgebietes** ist mit einer deutlich abflachenden Kundenorientierung zu rechnen, so dass die gewählte Einzugsgebietsabgrenzung der faktischen örtlichen Situation entspricht. Hier wohnen rd. 80 % der Kunden, was auch im Ergebnis der Kundenwohnortbefragung festzustellen ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem verlagerten und erweiterten EDEKA-Markt ein vergleichbares Einzugsgebiet erschlossen wird wie im Vergleich zum Bestandsmarkt. Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind als unregelmäßige Einkaufsbeziehungen zu erwarten, wobei sich diese hinsichtlich ihres Wohnortes diffus auf die umliegenden Bereiche der Landkreise Potsdam-Mittelmark und Jerichower Land bzw. auch darüber hinaus verteilen. Diese sind somit nachweislich als Streukunden einzustufen, die auch beim erweiterten EDEKA-Markt zu rd. 20 % des Umsatzes beitragen werden (defensiver Ansatz).

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. € 6.035.**<sup>17</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Ziesar, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

**ca. 2.210 €.**<sup>18</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>19</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Ziesar bei 82,3 und damit auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).<sup>20</sup> Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 20,1 Mio. €.**

Davon entfallen auf

- /// Zone I: ca. 5,5 Mio. €
- /// Zone IIa: ca. 5,7 Mio. €
- /// Zone IIb: ca. 8,9 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von EDEKA bei ca. 15 %.

<sup>17</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>18</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>19</sup> Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>20</sup> Kaufkraftkennziffern Umland: min.: Görzke 78,2; max.: Rosenau: 89,6



## IV. Wettbewerbssituation

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

Die Einzelhandelssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Dezember 2019 durch eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe untersucht. Als Wettbewerber für EDEKA gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder – ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / Große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

### 1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes bzw. in Ziesar

Im Einzugsgebiet (Zone I und II) ist im **Lebensmitteleinzelhandel** neben dem Bestandmarkt von EDEKA, Schopsdorfer Chaussee, auf nachfolgende strukturprägende Anbieter (Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> VK) hinzuweisen (vgl. Karte 4):

#### **Ziesar**

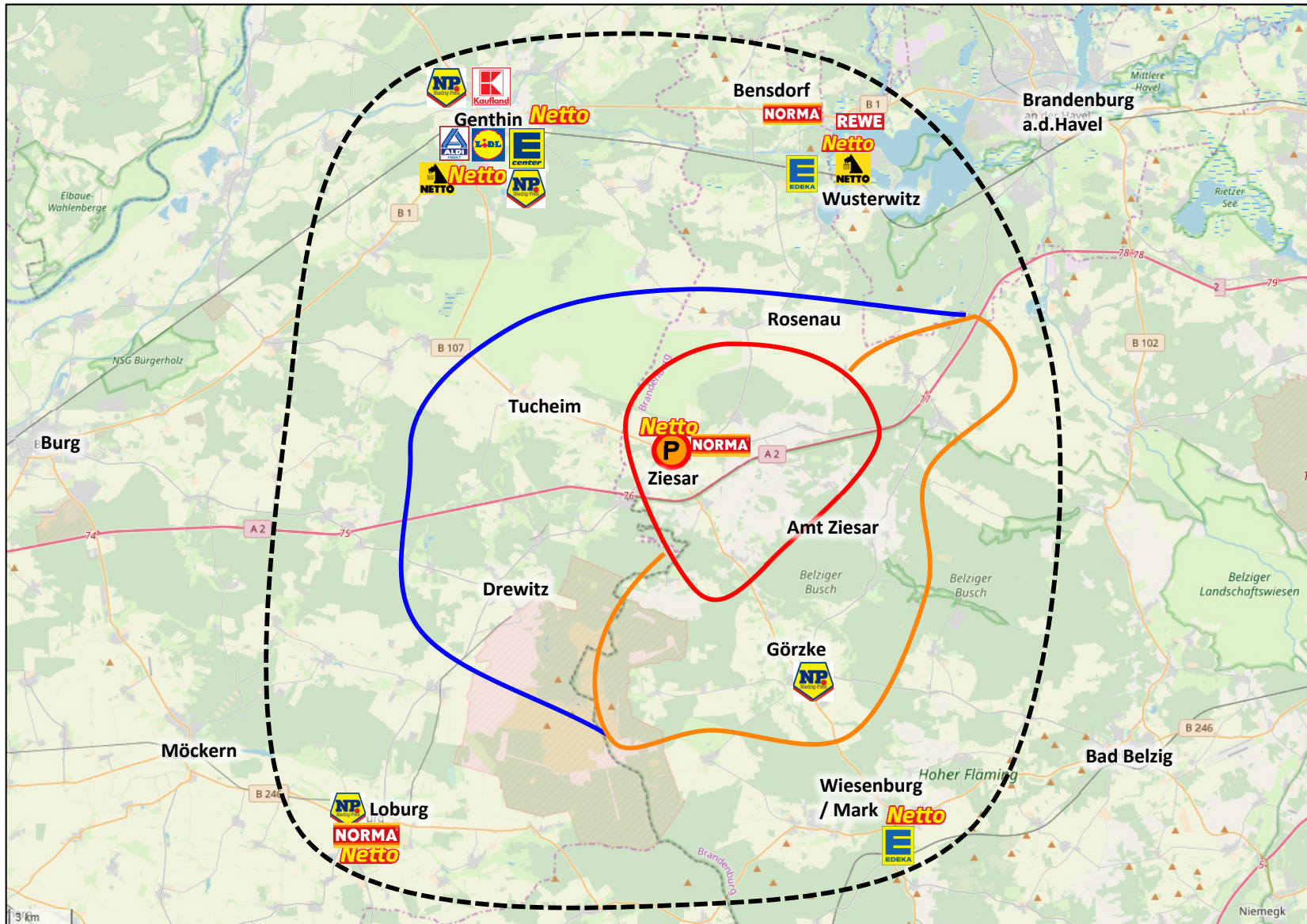
- (1) **Netto**, Paplitzer Chaussee
- (2) **Norma**, Schopsdorfer Chaussee

#### **Görzke**

- (3) **NP**, Weinbergstraße.

Weiterhin sind im Stadtgebiet von Ziesar sowie auch in den größeren Gemeinden Görzke, Wollin sowie in einigen Ortsteilen von Genthin, Möckern und Rosenau vereinzelt kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandels vorzufinden (u. a. Lebensmittelhandwerker, Tankstellenshop, Hofladen, Spezialanbieter), welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen. So verfügt beispielsweise Tuheim (Stadt Genthin) mit „KonsumKauf“ über einen kleinen Lebensmittelladen, der aber nur ergänzende Nahversorgungsfunktion übernimmt.

### Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



#### Legende

**P** Projektstandort EDEKA, Schopsdorfer Chaussee

#### Einzugsgebiet

- Zone I
- Zone II a
- Zone II b

Untersuchungsraum

#### Hauptwettbewerber

Die Logo-Darstellung der Hauptwettbewerbsbetriebe im Einzugsgebiet dient dem Überblick und der Lageeinordnung.

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

## 2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen auch noch wettbewerbliche Wirkungen von den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum aus. Der **Untersuchungsraum** definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit Einzelhandelsstandorten in angrenzenden Städten bzw. Gemeinden, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden. Hier wurde ein **ca. 20 – 25 min Minuten-Fahrzeitradius um den Planstandort in Ziesar** angesetzt. Innerhalb dieser Zeit sind die nächstgelegenen Versorgungsstandorte mit dem PKW erreichbar.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist daher auf die Wettbewerbsstandorte in den umliegenden **Städten mit eigenen Lebensmittelmärkten** hinzuweisen. So verfügen u. a. auch Genthin, Wusterwitz / Bensdorf, Wiesenburg / Mark und Loburg (Stadt Möckern) über eigene leistungsfähige Lebensmittelmärkte. Insgesamt wirken die Standorte von Lebensmittelmärkten in diesen Städten als begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes in Ziesar bzw. überlagern dieses (v. a. in Zone II) und sind daher auch von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Folgende **projektrelevante Hauptwettbewerber** (Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> VK) sind **außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum** zu nennen:

### /// Genthin

- (4) **Kaufland**, Am Legefild
- (5) **E-Center Matthews**, Geschwister-Scholl-Straße
- (6) **Lidl**, Geschwister-Scholl-Straße
- (7) **Netto**, Friedenstraße
- (8) **Netto**, Geschwister-Scholl-Straße
- (9) **Netto (dansk)**, Magdeburger Straße
- (10) **NP-Markt**, Altmärker Straße
- (11) **NP-Markt**, Uhlandstraße
- (12) **Aldi**, Bergzower Straße

### /// Loburg (Möckern)

- (13) **Netto**, Münchentor
- (14) **Norma**, Münchentor
- (15) **NP-Markt**, Markt

### Wiesenburg / Mark

(16) **Netto**, Friedrich-Ebert-Straße

(17) **EDEKA Jung**, Friedrich-Ebert-Straße

### Wusterwitz / Bensdorf

(18) **Norma**, Dorfstraße

(19) **REWE Kopenhagen**, Koenigsmarckstraße

(20) **EDEKA Melchert**, Ernst-Thälmann-Straße

(21) **Netto**, Wusterwitzer Straße

(22) **Netto (dansk)**, Am Gleisdreieck.

Im Sinne des Wort-Case-Ansatzes werden nur die genannten Hauptwettbewerber des Untersuchungsraumes bei den späteren Umsatzumverteilungen einbezogen, nicht aber sonstige kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerker, Spezialgeschäfte) außerhalb des Einzugsgebietes<sup>21</sup>, da diese keine wesentlichen Konzept- bzw. Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem zur Erweiterung und Verlagerung vorgesehenen EDEKA-Markt in Ziesar aufweisen.

### 3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Bei der Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ist entsprechend den Vorgaben der BauNVO zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten. Insofern ist zunächst für Ziesar zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen. Die Stadt Ziesar verfügt über kein städtisches Einzelhandelskonzept. Daher ist bei der Identifikation möglicher zentraler Versorgungsbereiche auf die konkrete tatsächliche Situation vor Ort abzustellen.

Für die **Stadt Ziesar** ist auf den **historischen Stadtkern** im Umfeld des „Breiten Weges“ zu verweisen. Anhand der Vor-Ort-Begehung durch die GMA im Januar 2020 konnte dieser Bereich aufgrund seiner Einzelhandels- bzw. Komplementärausstattung und der Versorgungsbedeutung **nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden**. Es handelt sich zwar um die historische Hauptgeschäftslage der Stadt, im Lebensmitteleinzelhandel ist hier jedoch lediglich eine Bäckerei vorhanden. Weitere Einzelhandelsgeschäfte sind u. a. Apotheke, Optiker, Fahrradladen und Elektrogeschäft. Weiterhin sind u. a. Ärzte und Gesundheitsdienstleister, gastronomische / Imbissangebote sowie weitere konsumorientierte Dienstleister und Büronutzungen vorhanden.

<sup>21</sup> Ausnahme bilden die projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche. Hier werden alle Betriebe aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einbezogen (vgl. Kapitel IV. 3).



Auch Teile der Stadtverwaltung sind am Breiten Weg ansässig. Insgesamt ist allerdings auf das Fehlen größerer strukturprägender Einzelhandelsgeschäfte und hier insbesondere eines Lebensmittelmarktes zu verweisen. **Eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion ist nicht festzuhalten.**

Foto 9: Breiter Weg (1)



Foto 10: Breiter Weg (2)



GMA-Aufnahmen 2020

- / Für die weiteren **ländlichen Umlandkommunen von Ziesar** sind keine Standortlagen i. S. von faktischen zentralen Versorgungsbereichen zu erkennen.

Aufgrund möglicher Wettbewerbswirkungen gegenüber Lebensmittelanbietern **außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum**, ist auch für die umliegenden Städte zu prüfen, ob potenzielle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auftreten. Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass für die größeren Städte Genthin, Möckern / Loburg, Wiesenburg / Mark bzw. die Amtsgemeinden Wusterwitz keine Zentrenkonzepte vorliegen. Allerdings sind nach der Vor-Ort-Begehung durch die GMA die zentralen Lagen dieser Städte z. T. als faktische zentrale Versorgungsbereiche anzuerkennen.

- / Für die **Stadt Genthin** ist innerhalb des Stadtkerns im Bereich Brandenburger Straße im Abschnitt zwischen Mühlenstraße im Westen und Querstraße im Osten anhand der tatsächlichen Nutzungsstrukturen der faktische zentrale Versorgungsbereich der Stadt zu identifizieren. Er umfasst im Wesentlichen den straßenbegleitenden Gebäudebesatz der Brandenburger Straße sowie den Bereich um den Marktplatz und die Mühlenstraße. Er kann als funktionales Zentrum der Stadt gewertet werden, der durch dichten Einzelhandels- und Komplementärbesatz geprägt wird. Größere Einzelhandelsbetriebe sind u. a. Rossmann, Tedi, ernsting's family und NKD. Weiterhin sind zahlreiche kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden (u. a. Optiker, Uhren / Schmuck, Foto, Elektroladen, Schreibwaren, Gardinen, Mode). Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind hier insgesamt vier Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorhanden. Magnetbetriebe im Lebensmittelbereich (strukturprägende Lebensmittelmärkte) sind dagegen nicht vorhanden. Die Genthiner Lebensmittelmärkte befinden sich alle außerhalb des Stadt-

kerns, was im Wesentlichen auf die kleinparzellierten Bebauungsstrukturen zurückzuführen ist. Die **Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereichs Genthin** wird durch seine Multifunktionalität hergestellt, die neben den Einzelhandelsbetrieben auch maßgeblich durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, Verwaltungseinrichtungen sowie Arztpraxen geprägt wird. **Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion als stabil einzustufen.**

- Für die **Stadt Wiesenburg / Mark** ist im Bereich Friedrich-Ebert-Straße / Schlosstraße die wichtigste Geschäftslage der Stadt auszumachen. Im Umfeld des Goetheplatzes sind hier neben dem Lebensmittelmarkt EDEKA ergänzend auch eine Bäckerei, Sparkasse, Asia Textilien sowie Stadtverwaltung, Touristinformation und das Schloss Wiesenburg zu nennen. Der Netto-Lebensmittelmarkt gehört hingegen nicht mehr zum abgegrenzten Bereich. Der strukturprägende Lebensmittelmarkt EDEKA ist dabei als wirtschaftlich stabil einzustufen, eine Vorschädigung besteht nicht.
- Für die **Ortschaft Loburg** (Stadt Möckern) weist die Ortsmitte im Umfeld des Marktes Ansätze einer funktionalen Nahversorgungslage auf. Neben dem Lebensmittelmarkt NP ist hier u. a. auf das Rathaus, eine Apotheke sowie eine Bankfiliale hinzuweisen. Diesbezüglich übernimmt der NP-Markt v. a. integrierte, überwiegend fußläufige Nahversorgungsfunktion für das Siedlungsgebiet von Loburg. Es ist eine stabile wirtschaftliche Situation festzuhalten.

**Insgesamt** ist für die vorhandenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche sowie auch die solitären Nahversorgungsstandorte sowohl im als auch außerhalb des Einzugsgebietes eine wirtschaftlich nachhaltige Situation festzuhalten.

#### 4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung ist die **Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet** für den EDEKA-Markt als mäßig einzustufen. So existieren mit Netto und Norma noch zwei weitere Lebensmitteldiscounter in Ziesar, die ein vergleichbares Einzugsgebiet erschließen. Kleinteilige Lebensmittelanbieter ergänzen die Nahversorgungsstrukturen.

Außerhalb des Einzugsgebietes trifft das Planvorhaben auf die Angebotsstrukturen in den **umliegenden Städten im Untersuchungsraum** (Genthin, Loburg, Wiesenburg / Mark, Amt Wusterwitz). Diese Orte verfügen über eigene teils großflächige Lebensmittelmärkte (u. a. auch des Betreibers EDEKA). Diese begrenzen und überlagern das betriebliche Einzugsgebiet des Planvorhabens und sind daher von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Die nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend die **Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel** dar.

**Tabelle 3: Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum**

Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)***	
	in m <sup>2</sup>	in %	In Mio. €	in %
<b>Anbieter im Einzugsgebiet*</b>	<b>3.250</b>	<b>14</b>	<b>11,5</b>	<b>15</b>
<i>davon Anbieter in Zone I</i>	1.850	8	6,1	8
<i>davon Anbieter in Zone II (a / b)</i>	1.400	6	5,4	7
<b>Anbieter im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes**</b>	<b>19.485</b>	<b>86</b>	<b>65,1</b>	<b>85</b>
<i>davon Anbieter im fakt. ZVB Genthin</i>	115	1	0,9	1
<i>davon Anbieter im fakt. ZVB Wiesenburg / Mark</i>	1.350	6	4,8	6
<i>davon Anbieter im fakt. ZVB Loburg</i>	605	3	1,9	2
<i>davon sonstige Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum</i>	17.415	77	57,5	75
<b>projektrelevante Anbieter insgesamt</b>	<b>22.735</b>	<b>100</b>	<b>76,6</b>	<b>100</b>

\* alle Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet, ohne EDEKA Bestandsmarkt, Schopsdorfer Chaussee

\*\* nur strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> VK und alle Anbieter in den relevanten ZVB

\*\*\* Umsatz um Nonfood-Anteile bereinigt

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

## V. Auswirkungen des Vorhabens

### 1. Umsatzprognose für den EDEKA Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteilskonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand des erzielbaren Marktanteils mit Kunden im Einzugsgebiet.<sup>22</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. Dabei wird eine **Maximalvariante** unterstellt, um ein Worst-Case-Szenario i. S. der stärksten potenziell auftretenden Auswirkungen darzustellen.

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

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten und verlagerten EDEKA Lebensmittelmarkt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop) anhand des Marktanteilskonzepts ermitteln:<sup>23</sup>

**Tabelle 4: Umsatzprognose für den erweiterten EDEKA-Markt**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	5,5	42 – 43	2,3 – 2,4	0,4	2,7 – 2,8	42
Zone IIa	5,7	14 – 15	0,8 – 0,9	0,1 – 0,2	0,9 – 1,0	15
Zone IIb	8,9	14 – 15	1,3	0,2 – 0,3	1,5 – 1,6	23
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>20,1</b>	<b>22</b>	<b>4,4 – 4,5</b>	<b>0,8</b>	<b>5,2 – 5,3</b>	<b>80</b>
Streuumsätze			1,1	0,2	1,3	20
<b>Insgesamt</b>			<b>5,5 – 5,6</b>	<b>1,0</b>	<b>6,5 – 6,6</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter EDEKA ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Foodbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

<sup>22</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>23</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.



Somit lässt sich für den erweiterten und verlagerten EDEKA-Markt (inkl. Backshop) mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK eine **Gesamtumsatzleistung von max. 6,5 – 6,6 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,5 – 5,6 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Dabei ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt seine Marktposition innerhalb des Einzugsgebietes gegenüber heute deutlich ausbauen kann. Aus dem perspektivisch abschöpfbaren Marktanteil von ca. 42 – 43 % innerhalb von Zone I wird die wichtige Grund- und Nahversorgungsbedeutung für Ziesar und Buckautal kenntlich. Damit hebt sich der projektierte Markt deutlich vom bestehenden Angebot der Discounter Netto und Norma in Ziesar ab. Von Bedeutung ist hier neben der Größe und Ausstrahlungskraft des Marktes auch seine Alleinstellung als einziger Vollsortimenter innerhalb des gesamten Einzugsgebietes. So sind weder der Betriebstyp Supermarkt noch größere Formate (Großer Supermarkt, SB-Warenhaus) vorhanden, so dass für den geplanten EDEKA-Format ein hoher Marktanteil erreichbar sein wird.<sup>24</sup> Ferner ist von Bedeutung, dass vergleichbare Anbieter erst in den umliegenden größeren Städten ansässig sind, die bereits deutlich entfernt liegen. Hier wird die besondere Versorgungsbedeutung von Ziesar für das Umland deutlich (vgl. auch Kapitel II.2 und III.1).

Innerhalb von **Zone IIa und IIb** wird dagegen ein deutlich niedrigerer Marktanteil von nur noch ca. 14 – 15 % erreicht. Hier überlagern bereits die Marktgebiete der umliegenden Handelsdestinationen (vgl. Kapitel IV. 3.) das Einzugsgebiet des Planvorhabens deutlich stärker.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 liegt die durchschnittliche Filialleistung von EDEKA bei ca. 5,5 Mio. €. Damit läge der Markt in Ziesar (inkl. Backshop) auf einem überdurchschnittlichen Niveau, was den zugrundeliegenden Worst-Case-Ansatz widerspiegelt. Eine noch höhere Umsatzleistung ist aber angesichts der nur eingeschränkten Nachfragebasis und des niedrigen Kaufkraftniveaus am Ort nicht realistisch.

Außerdem ist die großzügige Dimensionierung der Planung im Vergleich zu anderen EDEKA-Märkten zu berücksichtigen (gem. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 Ø VK 1.243 m<sup>2</sup>). Mit zunehmender Verkaufsfläche ist in der Regel kein proportionaler Umsatzzuwachs verbunden. Vielmehr entfällt ein großer Teil der zusätzlichen Flächen auf „unproduktive“ Bereiche wie den Eingangsbereich, breitere Gänge und Laufwege.

<sup>24</sup> Unterstellt wurde dabei der sog. realitätsnahe Worst-case-Fall, der von einem maximal erzielbaren Umsatz unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen ausgeht und so die größtmöglichen zu erwartenden Auswirkungen simuliert.

## 2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

### 2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei u. a. zu nennen:

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

Darüber hinaus sind u. a. auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

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

### 2.2 Umsatzumverteilungen

Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Für die Bewertung des erweiterten und **verlagerten EDEKA-Marktes** am Standort „Alter Sportplatz“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der erweiterte und verlagerte EDEKA Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> eine **Umsatzleistung von ca. 6,5 – 6,6 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 5,5 – 5,6 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der **Lebensmittelanbieter EDEKA bereits seit Jahren am Standort Schopisdorfer Chaussee 21, ca. 300 m nordöstlich des Planstandorts auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.100 m<sup>2</sup>** (inkl. Backshop und Windfang) **ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 4,4 – 4,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK erweiterte EDEKA-Markt nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen (Verkaufsflächenproduktivität in € / m<sup>2</sup> VK) auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird nicht zu erwarten sein.<sup>25</sup> Die Umsätze des Bestandmarktes werden somit bereits heute in Ziesar generiert und auch weiterhin gebunden bzw. „mitgenommen“ werden, da sich mit dem Umzug auf ein benachbartes Grundstück an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Nach Abzug der bestehenden Umsätze des EDEKA-Marktes bleibt demnach ein **Umsatzanteil von max. 2,1 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam wird**. Davon entfallen ca. 1,7 – 1,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Aufgrund der aktuell nur moderat ausgeprägten Einzelhandelsausstattung im Lebensmittelbereich in Ziesar bzw. im Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass **derzeit ein gewisser Teil der örtlichen Kaufkraft im Lebensmittelbereich an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets abfließt**. Mit der Neupositionierung und Erweiterung des EDEKA-Marktes wird ein leistungsfähiger Vollsortimenter etabliert, der die gestiegenen Kundenansprüche erfüllt und so zukünftig Versorgungsfahrten in umliegende Städte reduziert. Damit wird bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft z. T. wieder in die Standortgemeinde zurückgeholt und so die Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet erhöht. Diese beträgt derzeit ca. 76 %.<sup>26</sup> Diese **Kaufkraftrückholung** wird sich in Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes niederschlagen.

<sup>25</sup> Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Der prognostizierte Umsatz des erweiterten EDEKA-Marktes stellt somit ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens dar (worst-case-Ansatz).

<sup>26</sup> Berechnung: Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet: ca. 20,1 Mio. €, Umsatz Nahrungs- und Genussmittel des Einzelhandels im Einzugsgebiet (inkl. Bestandmarkt Edeka) aktuell: ca. 15,3 Mio. €.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben**

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €	Umsatzum- verteilung/ -herkunft in Mio. €	Um- satzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden EDEKA-Marktes inkl. Streuumsätze	-	3,8	-
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbieter im Einzugsgebiet	11,5	0,7 – 0,8	6 – 7
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone I	6,1*	0,4 – 0,5	8
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone II a und b	5,4	0,3	5
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes	65,0	1,0	1 – 2
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Genthin	0,9	< 0,1	n. n.
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Wiesenburg	4,8	0,2	3 – 4
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Loburg	1,9	< 0,1	n. n.
	▪ davon ggü. sonstigen Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	57,5		
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	-	5,5 – 5,6	-
Nichtlebens- mittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden EDEKA-Marktes	-	0,6 – 0,7	-
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	-	0,3 – 0,4	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	-	1,0	-
<b>Umsatz erweiterter Markt insgesamt</b>		-	<b>6,5 – 6,6</b>	-


\* ohne EDEKA-Bestandsmarkt, Schopsdorfer Chaussee

n. n. = nicht nachweisbar

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

### 2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von EDEKA zu erwarten:

- 
 Durch die geplante Erweiterung und Verlagerung des EDEKA-Marktes werden **Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich von insgesamt max. 1,7 – 1,8 Mio. €** ausgelöst. Davon werden ca. 0,7 – 0,8 Mio. € innerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes des EDEKA-Marktes umverteilt, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 6 – 7 % entspricht.

- Die höchsten Umsatzumverteilungen (max. 8 %) werden dabei gegenüber den in Ziesar ansässigen Lebensmittelmärkten (Netto, Norma) in **Zone I** zu erwarten sein. Damit liegt die Umsatzumverteilung hier im Bereich des Orientierungswertes von ca. 10 % Umsatzumverteilung, ab dem zu prüfen ist, ob rein wettbewerbliche in schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) umschlagen können. Dies ist für die Anbieter Netto, Paplitzer Chaussee, und Norma, Schopsdorfer Chaussee, zu verneinen. So können beide Anbieter auch nach Realisierung des Planvorhabens ihre Versorgungsfunktion weiterhin erfüllen: Zum einen ergänzen sie als Discounter das Versorgungsspektrum des EDEKA-Vollsortimenters im Discountbereich, zum anderen konnten bei den Vor-Ort-Begehungen keine wirtschaftlichen Schwächen bzw. Vorschädigungen festgestellt werden. In Anbetracht der Höhe von max. 8 % Umsatzumverteilung ist somit die Aufgabe eines dieser Nahversorgungsstandorte als direkte Folge des Planvorhabens nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen liegen beide Anbieter außerhalb des Stadtkerns von Ziesar. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist ferner auszuschließen. Kleinteilige Lebensmittelanbieter innerhalb des Einzugsgebietes werden keine nachweislichen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten haben.
- In **Zone IIa und IIb** des Einzugsgebietes werden noch max. 5 % Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Hier ist insbesondere der Anbieter NP in Görzke zu nennen, wobei dieser v. a. der Grundversorgung dieser Gemeinde dient und in Anbetracht der geringen Höhe von max. 5 % Umsatzumverteilung diese Funktion auch ungeachtet des Planvorhabens von EDEKA in Ziesar beibehalten wird. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist hier auszuschließen. Mit Bezug auf die weiteren in einigen Gemeinden ansässigen kleinteiligen Lebensmittelanbieter (z. B. KonsumKauf, Tuheim) werden keine nachweisbaren Größenordnungen bei der Umsatzumverteilung erreicht. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind hier auszuschließen.

Für das **betriebliche Einzugsgebiet von EDEKA in Ziesar** ist zu konstatieren, dass hier die ansässigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter nicht im Bestand gefährdet sind. Schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Ziesar oder den Umlandgemeinden sind auszuschließen. Zentrale Versorgungsbereiche i. S. der BauNVO sind ferner nicht vorhanden.

Mit Blick auf die derzeit nur moderate Einzelhandelsausstattung bzw. die geringe Kaufkraftbindung (ca. 76 %, vgl. Kapitel V.1) im Nahrungs- und Genussmittelsegment im Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass die derzeit bestehenden Kaufkraftabflüsse durch den verlagerten leistungsfähigen EDEKA deutlich eingedämmt werden können. Diese **Kaufkraftrückholung von bisher aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft wird im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam**. Diesbezüglich umfasst der Untersuchungsraum die umliegenden Städte und Gemeinden im ca. 20 – 25 Minuten-Fahrzeitradius (vgl. Kapitel IV.2). So ist

davon auszugehen, dass durch die Modernisierung / Erweiterung des EDEKA-Marktes eine gewisse Attraktivitätssteigerung für die lokale Bevölkerung eintritt und diese ihre Versorgungseinkäufe zukünftig verstärkt am Planstandort tätigt. Entsprechend werden diese Umlagerungen von Kunden zu geringen Umsatzrückgängen bei den umliegenden Wettbewerbsstandorten in Genthin, Loburg (Stadt Möckern), Wiesenburg / Mark und Bensdorf / Wusterwitz (Amt Wusterwitz) führen, die aktuell von Kaufkraftzuflüssen aus Ziesar profitieren. Betroffen sind hier v. a. die strukturprägenden Hauptwettbewerber (vgl. Karte 4).

Mit einer **Umsatzumverteilung von insgesamt ca. 1,0 Mio. €** entspricht dies einem Rückgang von ca. 1 – 2 % bezogen auf den Bestandsumsatz der Anbieter **im Untersuchungsraum**. Daraus sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung abzuleiten. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum auszuschließen.

- Gegenüber Anbietern im **faktischen ZVB Genthin** werden weniger als 0,1 Mio. € des Bestandsumsatzes umverteilt, so dass hier keine gutachterlich nachweisbare Größenordnung erreicht wird. Dies ist auf das Fehlen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten zurückzuführen, die sich in Genthin alle außerhalb des historischen Stadtkerns befinden. Die im faktischen ZVB Genthin ansässigen Lebensmittelhandwerker werden somit nicht nachweislich von Umsatzeinbußen betroffen sein. Damit wird aus dem Vorhaben in Ziesar keine Schädigung dieses schützenswerten Bereiches resultieren. Die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des ZVB Genthin werden somit nicht negativ beeinflusst.
- Gegenüber Anbietern im **faktischen ZVB Wiesenburg / Mark** werden ca. 0,2 Mio. € Umsatzumverteilung zu erwarten sein, was ca. 3 – 4 % Umsatzrückgang entspricht. Davon ist insbesondere der betreibergleiche Lebensmittelmarkt EDEKA, Friedrich-Ebert-Straße, betroffen. Damit wird die 10 %-Orientierungsschwelle der städtebaulichen Verträglichkeit deutlich unterschritten. Der EDEKA-Markt in Wiesenburg / Mark, dessen Kerneinzugsgebiet sich nur partiell mit dem Planvorhaben in Ziesar überschneidet, wird somit keine existenzbedrohliche Situation zu erwarten haben. Funktion und Entwicklung des ZVB Wiesenburg / Mark sind somit nicht gefährdet.
- Innerhalb des Untersuchungsraumes ist der **Ortsteil Loburg der Stadt Möckern** gelegen. Auch hier wurde durch die lokalen Strukturen im Umfeld des Marktes ein faktischer ZVB identifiziert. Da die Umsatzumverteilung mit deutlich unter 0,1 Mio. € nicht nachweisbar ist, wird der hier vorhandene NP-Markt in seinem Bestand bzw. seiner Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt. Eine Schädigung des ZVB Loburg ist auszuschließen.

Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe 0,3 – 0,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

### **3. Fazit zu potenziellen Auswirkungen des Vorhabens**

**Zusammenfassend** ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Verlagerung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib von EDEKA in Ziesar langfristig gesichert und die lokale Versorgungssituation qualitativ verbessert. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

## VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

Ergänzend zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird in diesem Kapitel eine Bewertung des Vorhabens in unter Zugrundelegung der **Prüfkriterien des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019** vorgenommen (vgl. Kapitel I.2.2).

### 1. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Ziesar dem sog. **Konzentrationsgebot des LEP HR** entspricht. Demnach ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Z 2.6 (1) auch **außerhalb der Zentralen Orte** zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Dabei darf die Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wobei mind. 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen muss. Zunächst ist festzuhalten, dass auf mind. 75 % der Verkaufsfläche des erweiterten EDEKA-Marktes nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden (vgl. Kapitel I.3).

#### 1.1 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (1) gem. LEP HR

Der erweiterte Edeka-Markt ist im Hinblick auf seine Größenordnung zweifelsfrei als großflächiges Vorhaben einzustufen. Mit einer avisierten Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK überschreitet er zwar zunächst die Schwelle von 1.500 m<sup>2</sup> VK, allerdings ist in Anbetracht der Sondersituation der Stadt Ziesar als faktisches Versorgungszentrum für das ländliche Umland von einer über die Stadtgrenze hinausgehenden Versorgungsbedeutung auszugehen:

- /// Anders als anderen Kommunen in Brandenburg wurde in **Ziesar keine Flächengemeinde** mit den Umlandgemeinden gebildet, sondern die Zusammenarbeit innerhalb des „Amtes Ziesar“ gewählt. Dieser Umstand verhindert eine entsprechend hohe Einwohnerzahl „auf dem Papier“.
- /// Unter **Hinzunahme der Amtsgemeinden** berechnet sich ein Nachfragevolumen, welches einen modernen Vollsortimenter rechtfertigt.
- /// Weiterhin konnte für den Bestandsmarkt von EDEKA durch die aktuelle Kundenwohnerhebung die **tatsächliche Kundenherkunft** nachgewiesen werden. Somit zählen auch Teile der umliegenden Kommunen Möckern, Genthin und Rosenau faktisch zum Einzugsgebiet von Ziesar.



Damit sind aus Sicht des Gutachters durchaus die **Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung des Ziels Z 2.6 (1) gegeben**, die eine auch größere Verkaufsfläche im Bereich der Nahversorgung vorsieht, wenn dafür das entsprechende Kaufkraftpotenzial vorhanden ist und damit eine ausreichende Nachfragebasis besteht.

## 1.2 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (2) gem. LEP HR

Der **Absatz 2 des Ziels Z 2.6 birgt eine weitere Ausnahmeregelung**. So werden in Brandenburg keine Grundzentren durch die Raumordnungsbehörden festgelegt. Um den besonderen Siedlungsstrukturen im peripheren Raum Genüge zu tun, wird gemäß LEP HR (Z) 3.3 die Möglichkeit der **Festlegung sog. „Grundfunktionaler Schwerpunkte“** genannt (vgl. Kapitel I.2.2). Diese sollen unterhalb der Ebene der Mittelzentren gewisse zentralörtliche Funktionen bündeln. Sie sind von den regionalen Planungsgemeinschaften außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festzulegen.

Die Festlegung derartiger Schwerpunkte wurden nach gutachterlicher Einschätzung durch die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** bereits im Zuge der Erarbeitung des Regionalen Entwicklungsplanes Havelland-Fläming 2020 getroffen (Veröffentlichung im Amtsblatt am 30. Oktober 2015). Dahingehend wurde die Stadt Ziesar bzw. die zentrale Ortslage des Kernortes als eben solcher Schwerpunkt ausgewiesen. Lediglich der Wortlaut ist im Vergleich zum LEP HR abgewandelt: Sie werden als **„Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“** titulierte (G 2.2.2). Den Begründungen zu G 2.2.2 hinsichtlich Anlass, Potenzial und Anwendung dieser Festlegung ist dabei eine starke Übereinstimmung mit der Intension des Ziels (Z) 3.3 LEP HR zu entnehmen. Zwar ist der Auftrag an die Planungsgemeinschaften zur Festlegung der „Grundfunktionalen Schwerpunkte“ gemäß LEP HR erst postum verankert worden, allerdings entspricht diese Vorarbeit gemäß Regionalplan Havelland-Fläming 2020 nach gutachterlicher Einschätzung dem Zweck dieser die Zentralen Orte ergänzenden Versorgungsschwerpunkte im Raum.

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** ist seit dem 02.05.2019 als **unwirksam** erklärt worden. Grund waren Rechtsmängel bzw. Formfehler sowie die Festlegungen zu Eignungsgebieten für die Windenergiegewinnung. Mängel bei der Ausweisung der „Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“ wurden dabei nach vorliegenden Erkenntnissen nicht geltend gemacht. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die damit verfolgten Planungen bzw. auch die Ausweisung fehlerfrei war.

Durch die Unwirksamkeit des Regionalplan Havelland-Fläming 2020 besteht nunmehr formal eine Anwendungslücke für den LEP HR, die erst mit der Neuaufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 geschlossen wird. Dahingehend dürfte die Ausweisung der „Funktio-

onsschwerpunkte der Grundversorgung“ kongruent zum RP Havelland-Fläming 2020 ausfallen. Dies dürfte auch auf Ziesar zutreffen, wobei derzeit kein Entwurf des neuen Regionalplans vorliegt.

**Unter dieser Prämisse greift die Ausnahmeregelung des Ziels Z 2.6 (2), die eine zusätzliche Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> VK zu den außerhalb Zentraler Orte zulässigen 1.500 m<sup>2</sup> VK vorsieht. Das Vorhaben von EDEKA in Ziesar ist damit durchführbar, so dass das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR erfüllt würde.**

## **2. Bewertung des Kongruenzgebotes**

Das **Kongruenzgebot lt. LEP HR** ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Dabei sind die spezifischen Standortrahmenbedingungen und die Versorgungsbedeutung des Ziesarer Einzelhandels für das ländliche Umland zu berücksichtigen. So wird der überwiegende Umsatzanteil mit Kaufkraft aus dem Amt Ziesar erwirtschaftet. Ferner wird die zentralörtlich gegliederte Versorgungsstruktur weder in Brandenburg noch in Sachsen-Anhalt nachhaltig beeinträchtigt. **Das Kongruenzgebot gemäß LEP HR wird eingehalten.**

Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11). Dahingehend ist festzuhalten, dass die Kaufkraftbindung des erweiterten EDEKA-Marktes innerhalb des Bezugsraumes oberhalb von 25 % liegen wird. Dieser Fakt ist in Anbetracht der Sondersituation des Standortes Ziesar abzuwägen. So stellt die Stadt Ziesar für das nur dünn besiedelte Umland bzw. die Gemeinden im Bereich nördlicher Fläming und Fiener Bruch das traditionelle Versorgungszentrum dar.

## **3. Bewertung des Integrationsgebots**

Das Integrationsgebot des LEP HR (Z 2.12) sieht für großflächige Vorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor.

Da Ziesar weder über einen per Einzelhandelskonzept ausgewiesenen noch über einen anhand der faktischen örtlichen Situation identifizierbaren zentralen Versorgungsbereich verfügt (vgl. Kapitel IV.3.1), kann dieser Vorgabe nicht entsprochen werden. Dahingehend übernehmen die im Stadtgebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte wichtige Grund- und Nahversorgungsfunktionen für Stadt und Umland. Der Planstandort am „Alten Sportplatz“ ist dahingehend **als integrierte Versorgungslage** zu charakterisieren. Er ist maßgeblich von Wohnbebauung umgeben (vgl. Kapitel II.2).

**Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird eingehalten.**

#### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP HR Z 2.7** vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus.

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:**

- /// Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung von EDEKA in Ziesar liegt die Umsatzumverteilungsquote im Einzugsgebiet bei Nahrungs- und Genussmitteln bei max. 8 %. Im Untersuchungsraum werden max. 3 – 4 % Umsatzumverteilung erreicht (Wiesenburg/Mark). Eine Bestandsgefährdung von Nahversorgungsbetrieben ist daraus nicht abzuleiten. Die verbrauchernahe Versorgung wird weder in Ziesar noch in den Umlandkommunen negativ beeinträchtigt. Die vorhandenen Nahversorgungsstandorte bzw. auch zentrale Versorgungsbereiche werden ihre Funktion beibehalten.
- /// Insgesamt werden weder die Funktion noch die Entwicklung benachbarter Zentraler Orte oder zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht geschädigt. Das Vorhaben führt grundsätzlich zu einer Stärkung der Grundversorgung in Ziesar und im Umland.

**Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gem. LEP HR, Ziel 2.7 wird eingehalten.**

## VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verlagerung des EDEKA-Marktes</b> in Ziesar vom Standort Schoppsdorfer Chaussee 21 an den Planstandort „Alter Sportplatz“</li> <li>▪ <b>Erweiterung der Verkaufsfläche</b> von ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK (jeweils inkl. Bäckerei-Cafe und Windfang)</li> <li>▪ <b>städtebaulich integrierte Lage</b>, Wohngebiete im direkten und weiteren Standortumfeld, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für Teile des Stadtgebietes von Ziesar, Anschluss an das Gehwegenetz und an den ÖPNV vorhanden</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</b></li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen Ziesar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Makrostandort:</b> Stadt Ziesar mit rd. 2.443 Einwohnern, Amt Ziesar mit ca. 6.037 Einwohnern</li> <li>▪ <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> neben dem zu verlagernden EDEKA-Supermarkt zwei weitere Discounter (Netto, Norma) in der Kernstadt Ziesar ansässig, <b>Ortskern Ziesar</b> ohne über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung,</li> <li>▪ <b>Versorgungsbedeutung des Ziesarer Einzelhandels</b> im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier insbesondere durch die etablierten drei Lebensmittelmärkte für die Amtsgemeinden Ziesar sowie umliegende Ortsteile von Genthin, Möckern und Rosenau</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Durchführung einer Kundenbefragung</b> zur Ermittlung der Kundenherkunft am Bestandsmarkt EDEKA in Ziesar</li> <li>▪ <b>Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes:</b> Ziesar und Umlandgemeinden, insgesamt ca. 10.750 Einwohner</li> <li>▪ <b>Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel</b> im Einzugsgebiet insg.: ca. 20,1 Mio. €</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gesamtumsatzleistung</b> bei ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK: ca. 6,5 – 6,6 Mio. €, davon ca. 5,5 – 5,6 Mio. € Food und ca. 1,0 Mio. € Nonfood</li> </ul>
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ innerhalb <b>Zone I:</b> max. 8 %</li> <li>▪ innerhalb <b>Zone II:</b> max. 5 %</li> <li>▪ im <b>Untersuchungsraum:</b> ca. 1 – 2 %           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im <b>ZVB Genthin:</b> nicht nachweisbar</li> <li>▪ im <b>ZVB Wiesenburg/Mark:</b> ca. 3 – 4 %</li> <li>▪ im <b>ZVB Loburg:</b> nicht nachweisbar</li> </ul> </li> </ul>
<b>Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gegenüber Betrieben in <b>zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum</b> werden max. 3 – 4 % (faktisches ZVB Wiesenburg / Mark) des Umsatzes umverteilt. Der betroffene Lebensmittelmarkt EDEKA, Friedrich-Ebert-Straße, ist jedoch als wirtschaftlich stabil einzuschätzen, weshalb eine Abschmelzung auszuschließen ist. Das Vorhaben wird somit zu keiner Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebiets i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen. <b>Auch wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowohl im Einzugsgebiet als auch in anderen Gemeinden nicht beeinträchtigt.</b></li> <li>▪ Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Verlagerung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib des einzigen Lebensmittelvollsortimenters in Ziesar langfristig gesichert.</li> </ul>

<b>Verzeichnisse</b>	Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage von Ziesar und zentralörtliche Struktur der Region	13
Karte 2: Lage des Projektstandortes, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich	16
Karte 3: Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes in Ziesar	22
Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	26
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	10
Tabelle 2: Auswertung der Kundenwohnortbefragung	20
Tabelle 3: Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum	31
Tabelle 4: Umsatzprognose für den erweiterten EDEKA-Markt (ca. 2.000 m <sup>2</sup> VK)	32
Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	36
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Planstandort Alter Sportplatz	15
Foto 2: Netto-Lebensmittelmarkt nördlich	15
Foto 3: Kreisverkehr am Planstandort	15
Foto 4: nördlich gelegene Wohn- und Gewerbenutzungen	15
Foto 5: Zufahrt alpha blech GmbH nördlich	17
Foto 6: Wohngebäude nordwestlich des Standortes	17
Foto 7: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee östlich	17
Foto 8: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee südlich	17
Foto 9: Breiter Weg (1)	29
Foto 10: Breiter Weg (2)	29