

**Verträglichkeitsanalyse
für die Erweiterung eines REWE-Marktes
und die Ansiedlung eines
dm-Drogeriefachmarktes
in Rathenow, Fehrbelliner Straße,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund, 18. Mai 2018

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

REWE Markt GmbH
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	8
4 Markt- und Standortanalyse	11
4.1 Makrostandort	11
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	12
4.3 Angebotsanalyse	14
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	18
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5 Marktposition des Planvorhabens	25
5.1 Einzugsgebiet	25
5.2 Umsatz des Bestandsbetrieb	27
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben	27
6 Auswirkungsanalyse	33
6.1 Einordnung des Vorhabens in das EHK Rathenow 2014	33
6.2 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	35
6.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	35
6.2.2 Regionalplanerische Vorgaben aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020	39
6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	39
6.4 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	43
7 Bewertung des Erweiterungsvorhabens Ernsting's family	49
8 Zusammenfassung der Ergebnisse	51
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
Drog	.....	Drogeriewaren
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
LEP B-B	.....	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Rathenow ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes REWE durch einen Neubau geplant. Das Altgebäude des REWE-Marktes soll durch einen dm-Drogeriefachmarkt, ergänzende Konzessionäre sowie Wohnungen und Büros nachgenutzt werden. Der Standortbereich des Planvorhabens befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum der Stadt Rathenow.

Konkret sind anhand des vorliegenden Flächenkonzeptes des Betreibers die nachfolgend benannten Erweiterungen und Neuansiedlungen strukturprägender Einzelhandelsbetriebe vorgesehen:

- Erweiterung REWE-Markt auf 1.950 m² VKF
- Ansiedlung dm-Drogeriefachmarkt 670 m² VKF
- Erweiterung Ernsting's family auf 260 m² VKF
- Kleinteilige EH Nutzungen (jeweils < 150 m² GVKF)

Das Einzelhandelsvorhaben wird damit die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschreiten. Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow 2014¹ sowie zu den Zielen des LEP Berlin-Brandenburg und des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Rathenow 2014.

¹ Stadt + Handel/complan Kommunalberatung (2014): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rathenow, Leipzig/Potsdam. Im Folgenden abgekürzt als EHK Rathenow 2014.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP Berlin-Brandenburg (LEPP B-B) sowie in dessen Fortschreibung (2. Entwurf LEP HR 2017).
- Regionalplan Havelland-Fläming 2020.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen im EHK Rathenow 2014;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente² Nahrungs- und Genussmittel³ sowie Drogeriewaren als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erweiterung des Bestandbetriebs Ernsting's family erfolgt eine Einordnung und Bewertung in Kapitel 7.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im März/April 2018 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Nahrungs- und Genussmittel:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁴,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Drogeriewaren:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁵,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

² Gemäß „Rathenower Liste“, vgl. EHK Rathenow 2014 S. 107ff.

³ Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird der Sortimentsbereich als „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁵ Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmemartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Rathenow (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des hohen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen z. T. von den Angaben im EHK Rathenow 2014 ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Stadt Rathenow und die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP B-B.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „... die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Neubauvorhaben und eine Nachnutzung eines Bestandsbetriebs handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der beiden Märkte REWE und dm mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2021). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimenten (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognosen des Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg und des Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt eine negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2021 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

In Rathenow ist am Standort an der Fehrbelliner Straße der Neubau des Lebensmittelmarktes REWE mit arrondierenden Einzelhandelsbetrieben geplant. Das bislang durch den REWE-Markt genutzte Gebäude soll durch einen Drogeriefachmarkt und ergänzende Konzessionäre sowie Wohnungen und Büros nachgenutzt werden; im Zuge der Umnutzung ist auch eine Erweiterung des bereits ansässigen Textilmarkts Ernsting's family geplant. Für den REWE-Markt ist im Rahmen der Errichtung des neuen Betriebsgebäudes am Standort eine erweiterte Verkaufsfläche geplant.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in dem nach dem EHK Rathenow 2014 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum in räumlicher Nähe zu dem die Rathenower Innenstadt prägenden City-Center Rathenow mit den strukturprägenden Betrieben Rossmann, Woolworth und Kik sowie dem an der Fehrbelliner Straße angesiedelten Fachmarkt Fressnapf. Zudem ist der Vorhabenstandort nach dem EHK Rathenow 2014 wichtiger Bestandteil der Hauptlage des Rathenower Innenstadtzentrums.

Der Standortbereich ist aktuell durch einen REWE-Markt geprägt. Weiterhin befinden sich eine Bäckerei, ein Teefachgeschäft, ein Bekleidungsgeschäft (Ernsting's family), ein Fotofachgeschäft, ein Telekommunikationsdienstleister und ein Friseur am Vorhabenstandort.

Der Einzelhandel im Rathenower Innenstadtzentrum ist sehr kleinteilig strukturiert, das Angebot umfasst überwiegend Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Es besteht ein nur vergleichsweise geringer Besatz an Filialisten. Die Ursachen liegen hier unter anderem in der vergleichsweise geringen Stadtgröße und den daraus resultierenden niedrigen Passantenfrequenzen sowie in der Einzelhandelskonkurrenz durch die starken Fachmarktzentren Milower Landstraße und Am Schwedendamm. Im Innenstadtzentrum Rathenow gibt es zudem zahlreiche frequenzsteigernde zentrenergänzende Funktionen wie das Rathaus, Banken, gastronomische Betriebe sowie weitere öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsangebote.

Bedingt durch die innerstädtische Lage ist das Standortumfeld überwiegend durch mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt.

Aufgrund seiner zentralen Lage, der Lage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und einer dementsprechend guten Einbettung in Wohnsiedlungsbereiche handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Der Vorhabenstandort weist sowohl eine gute fußläufige, als auch eine gute Erreichbarkeit für den MIV (Lage an der Fehrbelliner Straße = B102) auf. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an das örtliche ÖPNV Netz (Bushaltestelle Fehrbelliner Straße (fünf Buslinien) in rd. 100 m Entfernung).

Abbildung 1: Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 03-04/2018.

Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der südlich des ZVB gelegene Lebensmitteldiscounter Netto an der Fehrbelliner Straße (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) sowie der im City-Center angesiedelte Drogeriefachmarkt Rossmann.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Grundlagen für die Berechnungen sind zunächst die geplanten Gesamtverkaufsflächen von 1.950 m² für den Vollsortimenter REWE und von 670 m² für den Drogeriefachmarkt dm. Des Weiteren ist bereits eine Bäckerei als Bestandsbetrieb angesiedelt, die auch im Planvorhaben mit unveränderter Verkaufsfläche (32 m²), jedoch erweiterter Gastronomiefläche, vorgesehen ist. Ein aktuell am Planstandort noch angesiedeltes Teefachgeschäft (90 m² VKF) ist im Planvorhaben nicht mehr vorgesehen, zugleich soll das Bekleidungsgeschäft Ernsting's family (120 m² VKF) ebenfalls erweitert werden (+140 m² VKF).

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar (Bestand und nach Erweiterung).

Tabelle 1: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF Bestand		VKF Planung		VKF-Differenz
	in %	in m ²	in %	in m ²	in m ²
REWE					
Nahrungs- und Genussmittel	80	960	80	1.560	+ 600
Drogeriewaren	10	120	10	195	+ 75
Sonstige Sortimente	10	120	10	195	+ 75
Gesamt	100	1.200	100	1.950	+ 750
Bäcker (zzgl. Café-Bereich)*					
Nahrungs- und Genussmittel	-	32	-	32	-
dm					
Nahrungs- und Genussmittel	-	-	14	90	+ 90
Drogeriewaren	-	-	76	510	+ 510
Sonstige Sortimente	-	-	10	70	+ 70
Gesamt	-	-	100	670	+ 670
Teefachgeschäft					
Nahrungs- und Genussmittel	33	30	-	-	- 30
Sonstige Sortimente	67	60	-	-	- 60
Gesamt	100	90	-	-	- 90
Ernsting's family					
Bekleidung	-	120	-	260	+ 140
Gesamtvorhaben					
Nahrungs- und Genussmittel	-	1.022	-	1.682	+ 660
Drogeriewaren	-	120	-	705	+ 585
Sonstige Sortimente **	-	300	-	525	+ 225
Gesamt	-	1.442	-	2.912	+ 1.470

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018;

* Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als VKF aufzufassen (gastronomische Nutzung)?

** inkl. Bekleidung Ernsting's family.

STADT+HANDEL

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird 1.682 m², im Sortiment Drogeriewaren 705 m² betragen. Die sonstigen Sortimente werden auf 525 m² Verkaufsfläche angeboten. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die unter anderem auch wechselnd in Aktionen angeboten werden (Aktionswaren) sowie das Sortiment Bekleidung des Bekleidungsgeschäfts Ernsting's family.

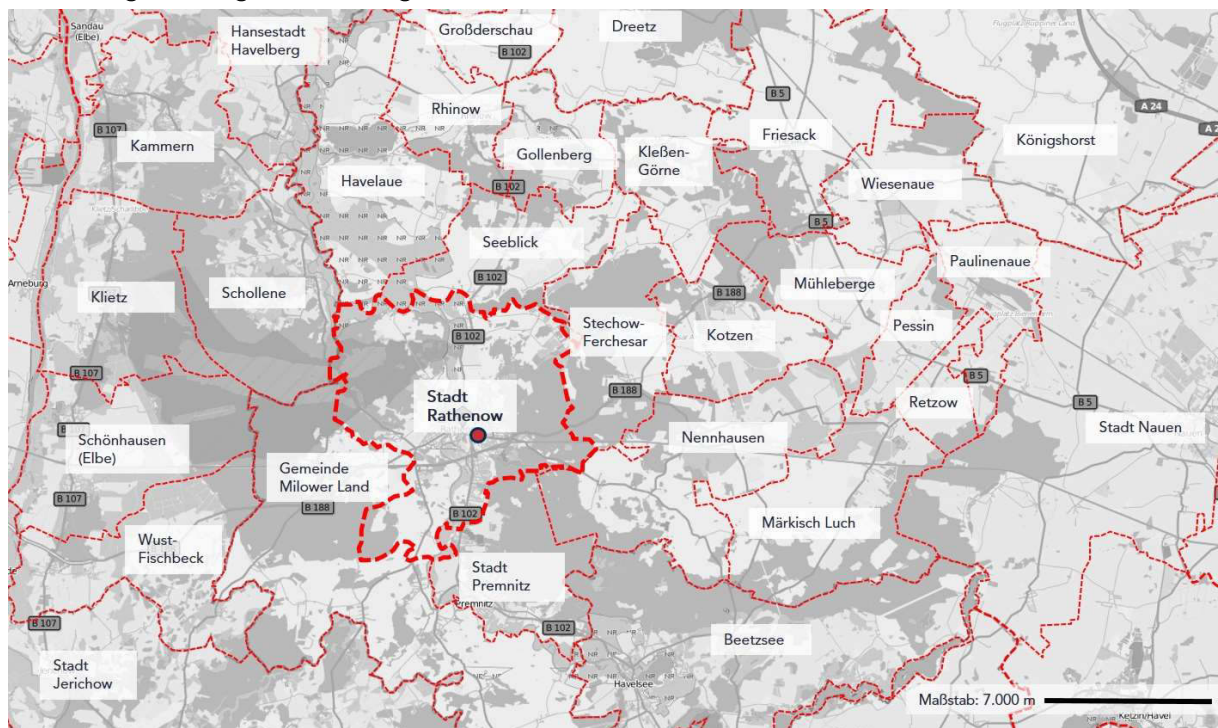
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

Die Stadt Rathenow, Landkreis Havelland, Brandenburg, setzt sich aus der gleichnamigen Kernstadt Rathenow sowie den Ortsteilen Böhne, Göttlin, Grütz, Semlin und Steckelsdorf zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl der Stadt Rathenow 24.387 Einwohner¹⁰, wobei die Kernstadt mit rd. 92 %¹¹ der Einwohner den Bevölkerungsschwerpunkt bildet.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Rathenow



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2018; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2015.

¹¹ Einwohnerdaten der Stadt Rathenow (Stand: Dezember 2015).

Die Stadt Rathenow ist im LEP B-B als Mittelzentrum ausgewiesen und ist in einen überwiegend ländlich strukturierten Raum eingebettet. Die nächstgelegene Mittelzentren sind die Städte Stendal im Westen und Nauen im Osten.

Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung des LBV Brandenburg¹² wird für die Stadt Rathenow bis zum Jahr 2021 eine negative Bevölkerungsentwicklung von rd. 4,9 % (bezogen auf die die Einwohnerzahl vom 31.12.2015) prognostiziert. Für die Nachbarkommunen ist ebenfalls von negativen Bevölkerungsentwicklungen bis zum Prognosejahr 2021 auszugehen, diese variieren zwischen - 1,8 % (Gollenberg) und - 9,6 % (Stadt Friesack)¹³.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

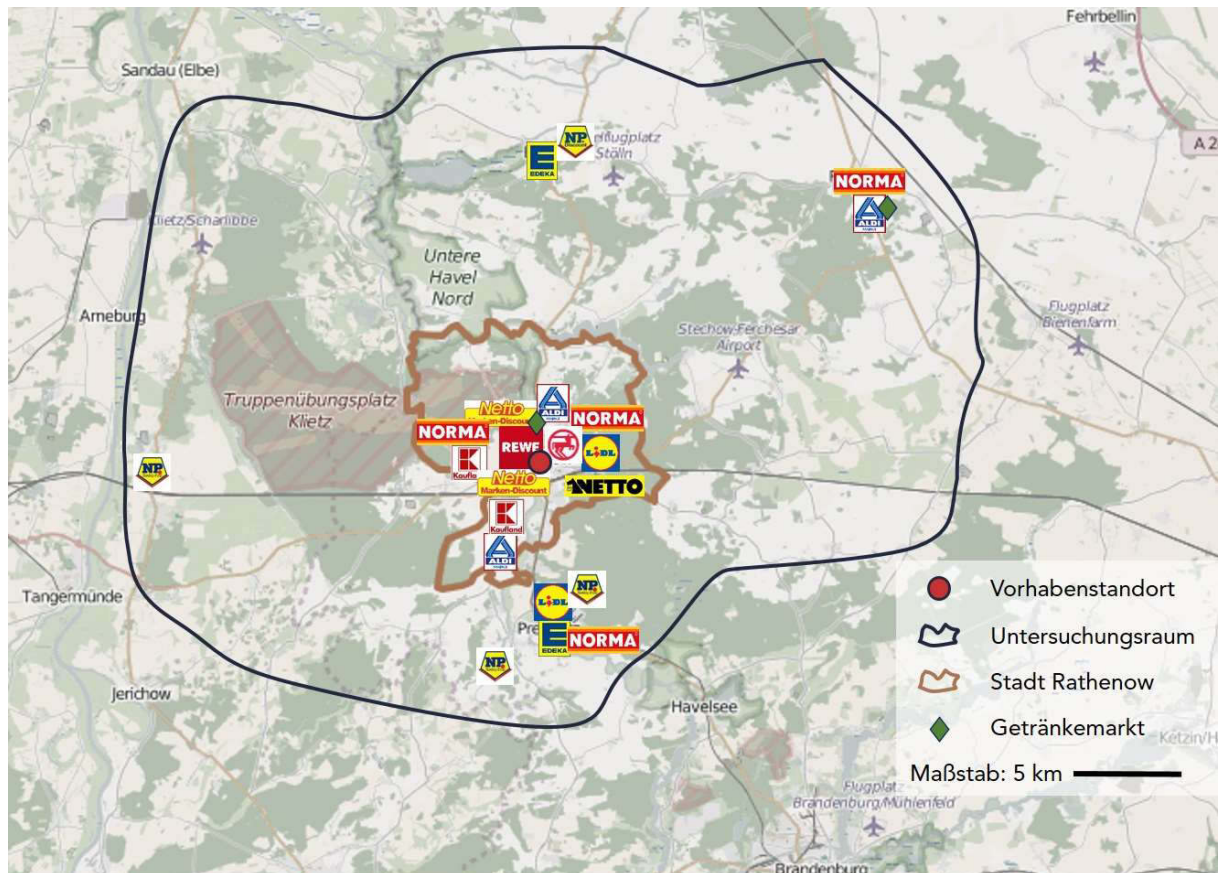
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet der Planvorhaben, allerdings wird dieser etwas weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der etwas weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet der Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt. Zudem erfährt das jeweilige Einzugsgebiet der Vorhaben Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

¹² Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg (2015): Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

¹³ Ebenda sowie Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030.

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 03-04/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst die Stadt Rathenow selbst sowie im Landkreis Havelland die Stadt Premnitz, das Amt Nennhausen, das Amt Friesack (ohne Paulinenaue, Retzow), das Amt Rhinow, die Gemeinde Milower Land und aus dem Landkreis Stendal (Sachsen-Anhalt) die Verbandsgemeinde Elbe-Havel-Land (ohne Stadt Sandau (Elbe)).

Der Untersuchungsraum entspricht somit weitgehend dem im EHK Rathenow 2014 ermittelten Einzugsgebiet der Stadt Rathenow. Anpassungen erfolgten aufgrund veränderter Standortrahmenbedingungen, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstrukturen sowie der Zielstellungen der vorliegenden Untersuchung auf der Basis von Raum-Zeit-Distanzfaktoren im Westen bzw. Südwesten.

Im Untersuchungsraum ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rathenow sowie die beiden (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Premnitz und Innenstadtzentrum Schönhausen (Elbe) verortet. Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rathenow.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft (s. Kapitel 6.3).

4.3 Angebotsanalyse

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Stadt + Handel sind diesbezüglich, nach Rücksprache mit der Stadt Rathenow sowie den Ämtern und Gemeinden des Untersuchungsraums, keine zu berücksichtigenden Veränderungen bekannt.

Gleichwohl ist auf die Planung der Stadt Rathenow für den Bereich Berliner Straße/Fr.-Engels-Straße/Puschkinstraße, den sogenannten Rathausblock, hinzuweisen. Hier sollen, bauleitplanerisch durch den Bebauungsplan *058 Wohn- u. Geschäftskomplex Berliner Str./Friedrich-Engels-Str./Puschkinstr.* gefasst, insbesondere der Bereich der Fabrikrüinen der ehemaligen Rathenower Optischen Werke und angrenzende Bereiche als ein funktionsgemischtes Quartier entwickelt werden. Im Rahmen der Planungen sind auch bis zu 6.000 m² VKF für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Aktuell laufen wettbewerbliche Überlegungen zur konkreten Ausgestaltung und Nutzung des Planbereichs, so dass zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Planvorhaben oder Sortimente benannt werden können.

Im Untersuchungsraum sind sechzehn Lebensmitteldiscounter, zwei Lebensmittelsupermärkte (inkl. Planvorhaben) sowie drei Verbrauchermärkte angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemarkte arrondiert. Insgesamt befinden sich 4 der 21 strukturprägenden Anbieter (ohne Getränkemarkte) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Das Planvorhaben stellt den einzigen Lebensmittelsupermarkt der Stadt Rathenow dar und ist in dieser der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt in einem zentralen Versorgungsbereich (Innenstadtzentrum).

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist mit Rossmann im Innenstadtzentrum Rathenow nur ein strukturprägender Anbieter mit Hauptsortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum verortet. Die weiteren Angebotsstrukturen im Drogeriewarensortiment werden durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte bereitgestellt.

Im Untersuchungsraum sind mit ALDI Nord (3 x), LIDL (2 x), Netto (2 x), Netto Dansk (1 x), Norma (4 x) und NP (4 x) mit Ausnahme von Penny alle wesentlichen in der Region agierenden Lebensmitteldiscounter vertreten. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m² und rd. 900 m² auf, die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 700 m².

Mit einem EDEKA und einem REWE (Planvorhaben) sind insgesamt zwei Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum verortet. Das vollsortimentierte Angebot im Untersuchungsraum wird insbesondere durch die drei Verbrauchermärkte (2 x Kaufland Rathenow, 1 x E-Center Premnitz) geprägt.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als durchschnittlich im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt

einzustufen (rd. 0,40 m² VKF NuG/EW)¹⁴, liegt jedoch unter dem entsprechenden Brandenburger Referenzwert von rd. 0,48 m² VKF NuG/EW¹⁵. In der Stadt Rathenow beträgt die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 0,61 m² VKF NuG/EW, was auf die Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums Rathenow für das umliegende, überwiegend ländlich strukturierte Umland hinweist; zudem ist die überdurchschnittliche Kennziffer durch die beiden Verbrauchermärkte (Kaufland) bedingt.

Die Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Drogeriewaren betragen im Untersuchungsraum rd. 2.200 m². Ein überwiegender Anteil der Verkaufsflächen befindet sich mit rd. 1.600 m² in der Stadt Rathenow. Rd. 80 % der sortimentspezifischen Verkaufsflächen sind in strukturprägenden Lebensmittelmärkten verortet. Dies ist dadurch bedingt, dass mit dem Drogeriefachmarkt Rossmann in Rathenow nur ein strukturprägender Drogeriefachmarkt im Untersuchungsraum angesiedelt ist. Die weiteren Angebotsstrukturen im Sortiment Drogeriewaren werden im Wesentlichen durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte bereitgestellt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

¹⁴ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁵ Eigene Berechnung auf Basis: CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandel im Land Brandenburg - Bestandsanalyse 2016. Leipzig/Lübeck.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Rathenow	ZVB Innenstadtzentrum*	1.400	6,8	600	4,1
	Sonstige Lagen	11.100	52,4	1.000	4,5
Friesack	Sonstige Lagen	1.500	6,5	100	0,5
Milower Land	Sonstige Lagen	> 400	> 1,2	> 10	> 0,1
Premnitz	ZVB Innenstadt	2.700	13,1	200	1,0
	Sonstige Lagen	1.100	3,8	100	0,4
Rhinow	Sonstige Lagen	1.000	3,9	100	0,4
Schönhausen	ZVB Ortskern	> 400	> 1,5	> 10	> 0,1
Gesamt**		19.800	90,3	2.200	11,2

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03-04/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Bestandsbetrieb Planvorhaben REWE;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren konzentriert sich vor allem auf die Stadt Rathenow und dort auf die sonstigen Lagen.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 88 (IFH 2017) auf, d. h. sie liegt deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 124,8 Mio. Euro/Jahr und im Sortiment Drogeriewaren von rd. 15,3 Mio. Euro/Jahr.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Sortimentsbereich	
		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Stadt Rathenow	24.387	51,2	6,3
Amt Friesack*	4.902	10,3	1,3
Amt Nennhausen	4.632	9,9	1,2
Amt Rhinow	4.597	9,7	1,2
Gemeinde Milower Land	4.333	9,3	1,1
Stadt Premnitz	8.422	17,7	2,2
Verbandsgemeinde Elbe-Havel-Land*	8.046	16,8	2,0
Gesamt**	59.319	124,8	15,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2017; Einwohner: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2015; Werte gerundet;
 * Teilbereiche (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁶ im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 91 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 74 sowie in Rathenow rd. 126 bzw. rd. 138 (jeweils unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Berücksichtigung des veränderten Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2021 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2021;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

¹⁶ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist für die Stadt Rathenow bis zum Jahr 2021 mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung von rd. 4,9 % (bezogen auf die die Einwohnerzahl vom 31.12.2015) zu rechnen¹⁷. Für die Nachbarkommunen ist ebenfalls von negativen Bevölkerungsentwicklungen bis zum Prognosejahr 2021 auszugehen, diese variieren zwischen - 1,8 % (Gollenberg) und - 9,6 % (Stadt Friesack)¹⁸. Insgesamt ist bis zum Prognosejahr 2021 im Untersuchungsraum von einem Bevölkerungsrückgang von - 2.991 auf 56.328 Einwohnern zu rechnen, was bezogen auf die die Einwohnerzahl vom 31.12.2015 einem Bevölkerungsrückgang von rd. - 5 % entspricht.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2021 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 4,1 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von - rd. 1,2 % bzw. - rd. 1,4 Mio. Euro auf rd. 123,4 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Drogeriewaren von - rd. 1,2 % bzw. - rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 15,1 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.3) wird davon ausgegangen, dass sich die negative Entwicklung der sortimentspezifische Kaufkräfte größtenteils gewichtet nach den Bestandsumsätzen auf die Bestandsbetriebe aufteilt, so dass die Betriebe perspektivisch niedrigere Flächenproduktivitäten und Bestandsumsätze erzielen werden.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Rathenow 2014 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁷ Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg (2015): Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

¹⁸ Ebenda sowie Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030.

Tabelle 4: ZVB Innenstadtzentrum Rathenow

Innenstadtzentrum Rathenow	
Lage	
Stadtteil	Innenstadt
Ausdehnung	Das Innenstadtzentrum umfasst den westlichen Teil der Berliner Straße, die Straßen Schleusenbrücke, Mittelstraße, Fehrbelliner Straße, Steinstraße und Goethestraße sowie den Platz am Rathaus.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	<p>Der Einzelhandel im Standortbereich ist sehr kleinteilig strukturiert, das Angebot umfasst überwiegend Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Es besteht ein nur vergleichsweise geringer Besatz an Filialisten. Die Ursachen liegen hier unter anderem in der vergleichsweise geringen Stadtgröße und den daraus resultierenden niedrigen Passantenfrequenzen sowie in der Einzelhandelskonkurrenz durch die starken Fachmarktzentren Milower Landstraße und Am Schwedendamm.</p> <p>Prägender Einkaufsmagnet am Standort ist das City-Center mit den strukturprägenden Betrieben Rossmann, Kik und Woolworth. Die Präsenz einiger Dienstleister (u. a. Fahrradwerkstatt) und discountorientierter Anbieter lässt im Zusammenhang mit der teilweise wenig ansprechenden Warenpräsentation sowie der teilweise ungünstigen baulichen Struktur und Wegführung, die u. a. mit dem nur über eine Treppe erreichbaren 2. Obergeschoss (struktureller Leerstand) nur bedingt den modernen Strukturkonzepten eines kleinen Shopping-Centers entsprechen, erste Tendenzen beginnender Trading-down Effekten im Center erkennen.</p> <p>Im Innenstadtzentrum Rathenow gibt es zudem zahlreiche frequenzsteigernde zentrenergänzende Funktionen wie das Rathaus, Banken, gastronomische Betriebe, sowie weitere öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsangebote.</p>
Magnetbetriebe NuG	<p>Bestandsbetrieb REWE Markt</p> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum der Stadt Rathenow und somit in dem nach dem EHK Rathenow 2014 vorgesehen primären Entwicklungsbereich für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.</p>
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	<p>Für den MIV gibt es Zufahrtsmöglichkeiten über B102 (Brandenburger Straße/ Fehrbelliner Straße) und über die B188 (Viertellandsweg) sowie über angrenzende Kommunalstraßen.</p> <p>Parkmöglichkeiten gibt es auf dem Parkdeck des City-Centers, den Parkplätzen an der Berliner Straße und Brandenburger Straße, sowie im öffentlichen Straßenraum.</p>
ÖPNV	Die ÖPNV-Erschließung der Innenstadt ist sowohl durch mehrere Bushaltestellen als auch durch den fußläufig erreichbaren ca. 1 km entfernten Bahnhof sichergestellt. Der zentrale ÖPNV-Knoten befindet sich ebenfalls am Bahnhof.
Fußläufige Erreichbarkeit	Eine fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt ist grundsätzlich aus allen Richtungen gegeben. Richtung Westen stellt der Stadtkanal in Teilbereichen eine natürliche Barriere dar, die jedoch infolge der vorhandenen Brücke zwischen Steinstraße und Berliner Straße zu keinen großräumigen Zugänglichkeitseinschränkungen führt. Eine Fußgängerzone ist in Rathenow nicht vorhanden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Städtebau und Stadtgestalt	Das Innenstadtzentrum von Rathenow ist städtebaulich durch ein Nebeneinander von Alt- und Nachkriegsbauten charakterisiert, so dass sich den Besuchern kein homogener historischer Stadtkern bietet. Infolge von umfangreichen Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderprogramme Stadtumbau Ost und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASZ-Programm) hat sich die städtebauliche Situation im Innenstadtzentrum in den vergangenen Jahren signifikant verbessert.

	<p>Trotz der erfolgreichen Maßnahmen zur Umgestaltung weist das Innenstadtzentrum nach wie vor einige sanierungsbedürftige und derzeit ungenutzte (Industrie-) Bauten auf, die infolge ihrer Lage und/ oder Größe einen stadtbildprägenden Charakter haben und somit ein positives Erscheinungsbild beeinträchtigen. Weiterer Handlungsbedarf zur Verbesserung der Einkaufsatmosphäre und der Aufenthaltsqualität ergibt sich aus der vereinzelt vernachlässigten Schaufenstergestaltung einiger Geschäfte sowie einiger Leerstände.</p>
<p>Versorgungsfunktion</p>	<p>Der ZVB Innenstadt besitzt als Angebotsstandort aller Warengruppen sowohl überörtlich, als auch für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete eine wichtige Versorgungsfunktion.</p>
<p>ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i></p>	<p>Quelle: EHK Rathenow 2014.</p>

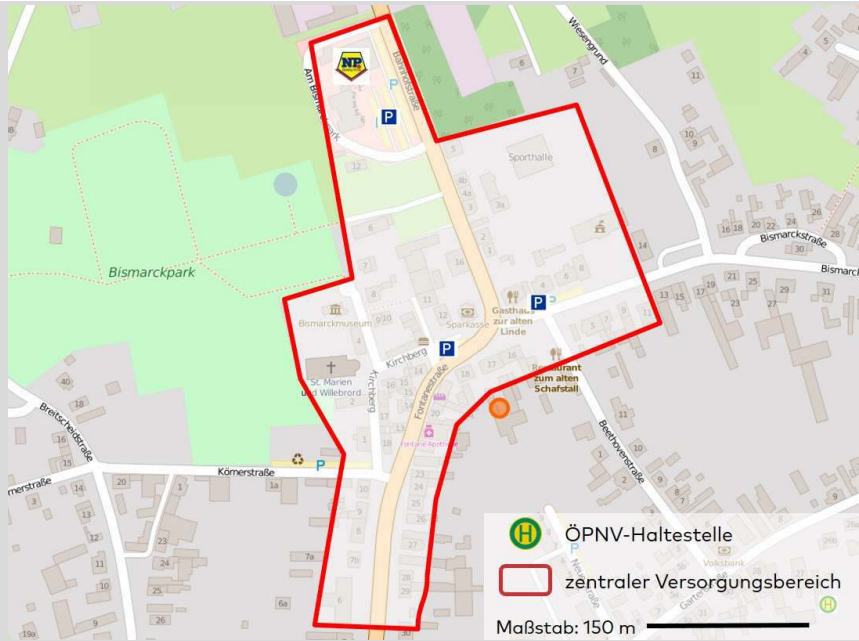
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Rathenow 2014.

Tabelle 5: ZVB Innenstadt Premnitz

Zentraler Versorgungsbereich Premnitz	
Lage	
Stadtteil	Premnitz
Ausdehnung	Der ZVB umfasst im Wesentlichen die Heinrich-Heine-Straße; die Schillerstraße und die Gerhard-Hauptmann-Straße. Begrenzt wird der ZVB im Süden durch die Gehart-Hauptmann-Straße, im Norden/Westen durch die Kreuzung Heinrich-Heine-Straße/Ernst-Thälmann-Straße und im Osten durch die Kreuzung Heinrich-Heine-Straße/Gehart-Hauptmann-Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Einzelhandelsangebot ist durch überwiegend kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie durch die beiden Magneten Edeka und Lidl geprägt und umfasst vorrangig Angebote der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsstufe. Zudem befinden sich im ZVB zentrenergänzende Funktionen wie Banken, die Stadtverwaltung Premnitz sowie gastronomische Betriebe und Dienstleistungsangebote.
Magnetbetriebe NuG	E-Center Premnitz und Lebensmitteldiscounter Lidl
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Für den MIV gibt es Zufahrtsmöglichkeiten über B102 (Heinrich-Heine-Straße) und über angrenzende Kommunalstraßen. Parkmöglichkeiten gibt es im öffentlichen Straßenraum sowie auf den Parkplätzen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen Ernst-Thälmann-Straße und Premnitz-Zentrum Bhf., sowie über die Regionalbahn/S-Bahn am Bahnhof.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Versorgungsfunktion	Der ZVB Premnitz besitzt sowohl überörtlich, als auch für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete eine wichtige Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung	 <p>ÖPNV-Haltestelle</p> <p>zentraler Versorgungsbereich</p> <p>Maßstab: 150 m</p> <p>Eigene Darstellung; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03-04/2018.

Tabelle 6: ZVB Ortskern Schönhausen (Elbe)

Zentraler Versorgungsbereich Schönhausen (Elbe)	
Lage	
Stadtteil	Schönhausen
Ausdehnung	Der ZVB umfasst im Wesentlichen Teile der Fontanestraße und der Bahnhofstraße und wird im Norden durch den Lebensmitteldiscounter NP und im Süden durch die Bushaltestelle begrenzt. Die östliche und westliche Begrenzung bildet die Bebauung an der Fontanestraße bzw. die Kommunalverwaltung und die Sporthalle (Ecke Bismarckstraße, Bahnhofstraße)
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Einzelhandel im Standortbereich weist eine geringe Dichte auf; das Angebot umfasst überwiegend Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Es gibt zudem einige zentrenergänzende Funktionen wie das Bismarck-Museum, die Verwaltungsgemeinschaft Schönhausen (Elbe), die St. Marien Kirche, die Kommunalverwaltung sowie eine Sporthalle und gastronomische Betriebe sowie weitere Dienstleistungsangebote.
Magnetbetriebe NuG	NP
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Für den MIV gibt es Zufahrtsmöglichkeiten über B107 (Heinrich-Heine-Straße) und über angrenzende Kommunalstraßen. Parkmöglichkeiten gibt es im öffentlichen Straßenraum Straßen sowie auf den Parkplätzen des NP.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Schönhausen/Wartehalle.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Versorgungsfunktion	Der ZVB besitzt für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete eine wichtige Versorgungsfunktion. Relevant ist diesbezüglich insbesondere der Lebensmitteldiscounter NP.
ZVB-Abgrenzung	 <p>Eigene Darstellung; OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 03-04/2018.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absetzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow. Weitere strukturprägende Anbieter sind mit Fressnapf sowie Rossmann, Woolworth, Kik im City-Center in fußläufiger Entfernung angesiedelt.
- Bedingt durch die innerstädtische Lage ist das Standortumfeld überwiegend durch mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt, die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist über mehrere Bushaltestellen u. a. an der Berliner Allee gegeben.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als unterdurchschnittlich im Vergleich zum entsprechenden Brandenburger Referenzwert einzustufen (rd. 0,48 m² VKF NuG/EW)¹⁹. In der Stadt Rathenow ist die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel überdurchschnittlich (0,61 m² VKF NuG/EW), was auf die Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums Rathenow für das umliegende, überwiegend ländlich strukturierte Umland hinweist.
- Im Untersuchungsraum sind sechzehn Lebensmitteldiscounter, zwei Lebensmittelsupermärkte (inkl. Planvorhaben) sowie drei Verbrauchermärkte angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei Getränkemärkte arrondiert.
- Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist mit Rossmann im Innenstadtzentrum Rathenow nur ein strukturprägender Anbieter mit Hauptsortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum angesiedelt. Die weiteren Angebotsstrukturen im Drogeriewarensortiment werden durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte bereitgestellt.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 91 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 74 sowie in Rathenow rd. 126 bzw. rd. 138.
- Für den Untersuchungsraum ist bis Ende 2021 mit einem durchschnittlichen Rückgang der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 1,2 % bzw. - rd. 1,4 Mio. Euro auf rd. 123,4 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 1,2 % bzw. - rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 15,1 Mio. Euro zu rechnen.

¹⁹ Eigene Berechnung auf Basis: CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandel im Land Brandenburg - Bestandsanalyse 2016. Leipzig/Lübeck.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant:
Das Planvorhaben REWE stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und den einzigen Lebensmittel-supermarkt in Rathenow dar.
Das Planvorhaben dm und der ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rathenow angesiedelte Drogeriefachmarkt Rossmann stellen die einzigen strukturprägenden Anbieter mit Hauptsortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum dar.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzschätzung für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die perspektivischen Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Erweiterungsvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie das Gebiet die Standortkommune Rathenow sowie Teilbereiche der angrenzenden Kommunen Milower Land, Premnitz, Stechow-Ferchesar, Seeblick, Havelaue, Schollene.

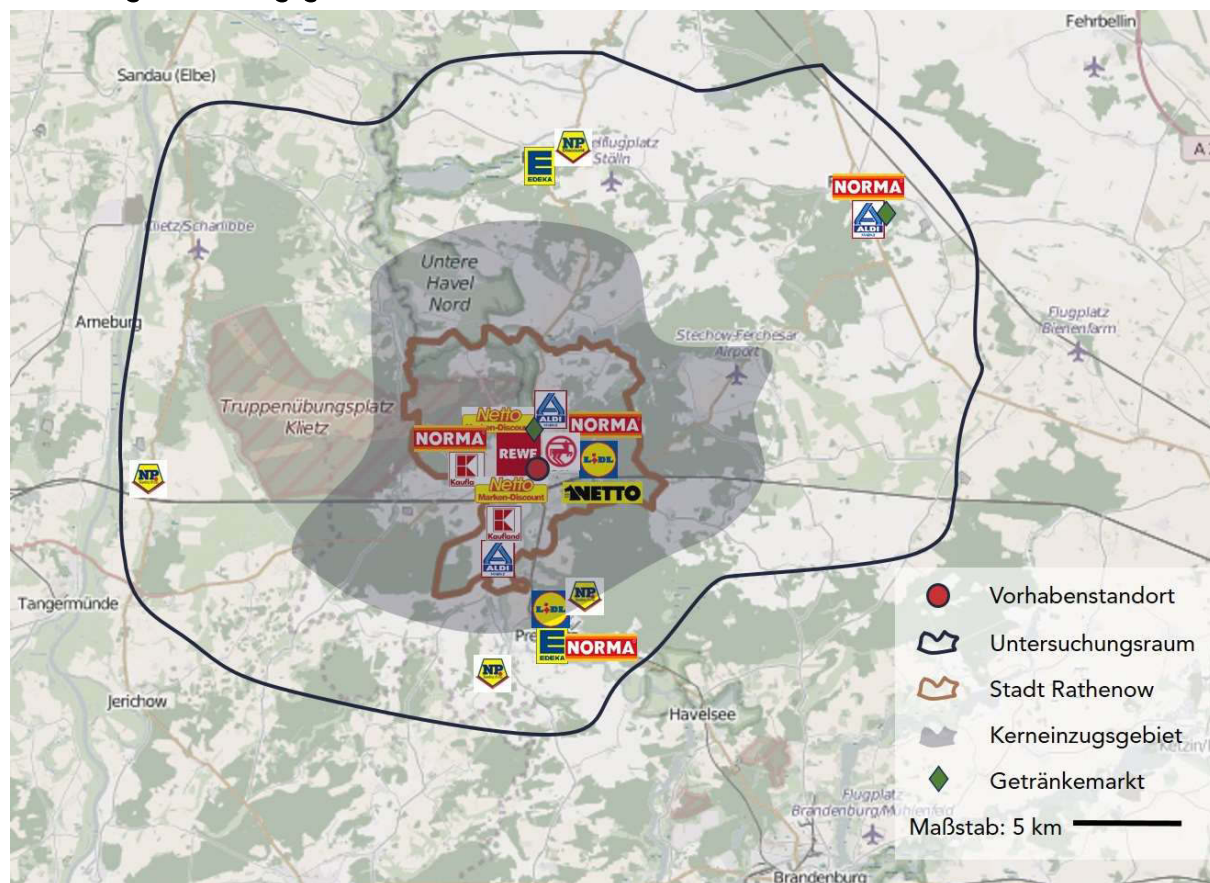
Die an diesen Bereich angrenzenden Kommunen/Ortsteile sind **dem weiteren Einzugsgebiet** des Vorhabens zuzurechnen. Die Kaufkraftbindung durch das Vorhaben wird in diesem Bereich mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort – aufgrund der dort sowie insbesondere der außerhalb dieses weiteren Einzugsgebiets verorteten Wettbewerbsstrukturen – jedoch deutlich abnehmen. Eine zentrale Rolle spielt hierbei auch das stark ländlich geprägte Rathenower Umland und die hohe Einkaufsorientierung des Rathenower Umlands auf

die Angebotsstrukturen der Stadt Rathenow (vgl. EHK Rathenow 2014, Kapitel 4.4). Diese Aspekte bedingen, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen vorrangig das Kerneinzugsgebiet betreffen dürften.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der Lage des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum des Mittelzentrums Rathenow (und dem damit verbundenen erweiterten Einzugsgebietes des gesamten Standortbereichs), der Agglomerationseffekte des Planvorhabens und des relativ weitmaschigen Angebotsnetzes mit vergleichbaren Anbietern zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft (s. Kapitel 6.3).

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (mit Kerneinzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 03-04/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 Umsatz des Bestandsbetrieb

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmittelvollsortimenter REWE beträgt bei einer durchschnittlichen VKF von 1.520 m² rd. 4.020 Euro/m² VKF pro Jahr (Hahn Retail Estate Report 2017/2018).
- Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten sowie im Vergleich zu den Vollsortimentern des Untersuchungsraumes als unterdurchschnittlich einzuordnen.
- Der Untersuchungsraum weist ein deutlich unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 88, s. Kapitel 4.4).
- Das Umland ist insb. in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung durch ein weitmaschiges Angebotsnetz geprägt. Im Gegensatz dazu ist die Stadt Rathenow durch ein hoch verdichtetes Angebotsnetz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gekennzeichnet.
- Der REWE-Markt stellt im Bestand den einzigen Lebensmittelsupermarkt der Stadt Rathenow dar (mit zwei Kaufland Verbrauchermärkten sind zwei weitere Vollsortimenter angesiedelt). Dieser verfügt zudem als Lebensmittelmarkt in zentraler Lage über ein hoch verdichtetes Einzugsgebiet.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb REWE eine Flächenproduktivität erzielen wird, die leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 4.100 Euro/m² VKF angenommen.

5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmittelvollsortimenter REWE beträgt rd. 4.020 Euro/m² VKF pro Jahr (Hahn Retail Estate Report 2017/2018).
- Der REWE-Markt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als unterdurchschnittlich im Vergleich zum entsprechenden Brandenburger Referenzwert einzustufen (rd. 0,48 m² VKF NuG/EW)²⁰.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung des Betriebs REWE u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch den Neubau des Lebensmittelsupermarktes sowie durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuelle Marktconzepte einen höheren Anteil von Verkehrs- und Präsentationsflächen aufweisen, dies führt in der Regel zu einem Absinken der Flächenproduktivität.
- Die projektierte Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens REWE (1.950 m² GVKF) wird zukünftig deutlich oberhalb der durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche des Betreibers REWE (1.520 m² GVKF) liegen.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbs- und Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.
- Es ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort durch den Neubau des REWE-Marktes und die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes dm und weiterer Konzessionäre aus Kundensicht als Nahversorgungsschwerpunkt des Innenstadtzentrums bzw. als „typische Nahversorgeragglomeration“ (Vollsortimenter + Drogeriefachmarkt) an Attraktivität und an Bedeutung gewinnt. Auch die Erweiterung des Bestandsbetriebs Ernsting's family wird zur Attraktivierung des Standorts beitragen. Der REWE-Markt und der Drogeriefachmarkt dm dürften von neu den entstehenden Kopplungseffekten profitieren.
- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität des Drogeriefachmarktes dm liegt bei rd. 7.170 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 597 m² (Hahn Retail Estate Report 2017/2018). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die höchsten Flächenproduktivitäten in der Regel an Hochfrequenz-Standorten wie Bahnhöfen, Fußgängerzonen oder Einkaufszentren erzielt werden.
- Der Untersuchungsraum weist ein deutlich unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 88, s. Kapitel 4.4).

²⁰ Eigene Berechnung auf Basis: CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandel im Land Brandenburg - Bestandsanalyse 2016. Leipzig/Lübeck.

- Das Umland ist insbesondere in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung durch ein weitmaschiges Angebotsnetz geprägt; die Stadt Rathenow ist jedoch durch ein hoch verdichtetes Angebotsnetz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gekennzeichnet. Der einzige Drogeriefachmarkt im Untersuchungsraum ist ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rathenow angesiedelt.
- Die in Rathenow zur Verfügung stehende Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 6,3 Mio. Euro. Bedingt durch die im Untersuchungsraum nur gering ausgeprägten Angebotsstrukturen im Bereich der Drogeriefachmärkte sowie den anhand der Haushaltsbefragung des EHK Rathenow 2014²¹ im Sortiment Drogeriewaren abzuleitenden Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland Rathenows ist davon auszugehen, dass der Drogeriefachmarkt Rossmann als aktuell einziger strukturprägender Anbieter sowie die weiteren Betriebe mit Drogeriewaren im Randsortiment (v. a. strukturprägende Lebensmittelmärkte) aktuell deutlich überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen.
- Bedingt durch die räumliche Nähe des geplanten Drogeriefachmarktes dm zum Drogeriefachmarkt Rossmann findet eine Überlagerung der Einzugsbereiche beider Fachmärkte statt.
- Anhand der Berechnungsergebnisse zur Ableitung des tragfähigen Entwicklungspotenzials für Drogeriefachmärkte in Rathenow (vgl. Kapitel 6.4) wird ersichtlich, dass im Untersuchungsraum hinreichende Verkaufsflächenpotenziale zur absatzwirtschaftlich tragfähigen Positionierung von zwei Drogeriefachmärkten in Rathenow bestehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass beide Drogeriefachmärkte nach Vorhabenrealisierung (im Vergleich zu den bundesweiten Durchschnittswerten) deutlich unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen dürften. Die Rentabilität beider Märkte ist dabei entsprechend der Prognoseergebnisse dennoch gegeben.

In der Zusammenschau der dargestellten Aspekte ist für den in Rede stehenden **Lebensmittelvollsortimenter REWE** (1.950 m² GVKF) davon auszugehen, dass dieser nach Realisierung eine Flächenproduktivität erzielen wird, die leicht unterhalb des Durchschnittswertes des Betreibers REWE liegt. Es wird eine Flächenproduktivität von rd. 3.800 Euro/m² VKF zu Grunde gelegt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers REWE von rd. 4.020 Euro/m² VKF angenommen.

Für den **Drogeriefachmarkt dm** (670 m² GVKF) ist davon auszugehen, dass dieser nach Realisierung eine Flächenproduktivität erzielen wird, die unterhalb des Durchschnittswertes des Betreibers dm liegt. Es wird eine Flächenproduktivität von rd. 6.100 Euro/m² VKF zu Grunde gelegt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 6.300 Euro/m² VKF angenommen.

²¹ Vgl. EHK Rathenow 2014 Kapitel 4.4.

Im Rahmen der Konzeption des Planvorhabens ist weiterhin der Fortbestand der bereits im Bestandsbetrieb ansässigen Bäckerei vorgesehen. Für diese ist keine Erweiterung der Verkaufsfläche, jedoch der Gastronomiefläche, geplant. Die zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dürften aufgrund der verbesserten Standortrahmenbedingungen sowie Agglomerationseffekte von aktuell rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 0,4 Mio. Euro pro Jahr ansteigen.

Der Umsatz des im Rahmen der Konzeption des Planvorhabens wegfallenden Teefachgeschäfts ist im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case)²².

²² I. S. der Untersuchungsfragestellung mit Schwerpunkt auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ohne das Erweiterungsvorhaben Ernsting's family (Sortiment Bekleidung). Für die Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens Ernsting's family sei auf Kapitel 7 verwiesen.

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens

Sortimente	Bestand		Vorhaben		Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Lebensmittelvollsortimenter					
NuG	4.100	3,9	3.800 - 4.020	5,9 - 6,3	+ 2,0 - 2,3
Drog		0,5		0,7 - 0,8	+ 0,2 - 0,3
Sonstige Sortimente		0,5		0,7 - 0,8	+ 0,2 - 0,3
Gesamt*		4,9		7,4 - 7,8	+ 2,5 - 2,9
Drogeriefachmarkt					
NuG	-	-	6.100 - 6.300	0,5 - 0,6	+ 0,5 - 0,6
Drog		-		3,1 - 3,2	+ 3,1 - 3,2
Sonstige Sortimente		-		~ 0,4	+ ~ 0,4
Gesamt*		-		4,1 - 4,2	+ 4,1 - 4,2
Teefachgeschäft					
NuG	3.500	0,1	-	-	- 0,1
Sonstige Sortimente		0,2		-	- 0,2
Gesamt*		0,3		-	- 0,3
Bäcker					
NuG	-	~ 0,3	-	~ 0,4	+ 0,1
GESAMT					
Gesamt NuG*	-	4,3	-	6,8 - 7,2	+ 2,5 - 2,9
Gesamt Drog*	-	0,5	-	3,9 - 4,0	+ 3,4 - 3,5
Gesamt*	-	5,3	-	11,8 - 12,4	+ 6,5 - 7,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
Ohne Erweiterungsvorhaben Ernsting's family, s. Fußnote 22, S. 30.
* Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Planvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäckerei), Drogeriefachmarkt)** ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt rd. 11,8 - 12,4 Mio. Euro prognostiziert. Rund 6,8 - 7,2 Mio. Euro werden

STADT+HANDEL

hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, rd. 3,9 - 4,0 Mio. auf den Sortimentsbereich Drogeriewaren entfallen.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,2 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sind in diesen Warengruppen nicht zu erwarten. Aus diesem Grund werden die sonstigen Sortimente nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt²³. Unter Berücksichtigung des EHK Rathenow 2014 sowie der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind zu erwarten?

6.1 Einordnung des Vorhabens in das EHK Rathenow 2014

Der Vorhabenstandort in der Fehrbelliner Straße befindet sich im Innenstadtzentrum Rathenow, welches im EHK Rathenow 2014 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird /vgl. EHK Rathenow 2014, Kapitel 6.1). Zudem ist der Vorhabenstandort nach dem EHK Rathenow 2014 wichtiger Bestandteil der Hauptlage des Rathenower Innenstadtzentrums.

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Rathenow sowie Teile des städtischen Umlands. Als städtebauliches Zentrum der als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es zukünftig (auch wie bisher) Angebote des gehobenen Bedarfs bereithalten. Mit seiner Leitfunktion bildet der Einzelhandel die maßgebliche Basis für ein hohes Besucheraufkommen in der Innenstadt von dem auch die weiteren zentrenergänzenden Funktionen profitieren. Damit leistet er einen erheblichen Beitrag zu einer vitalen, kulturellen, dienstleistungsbezogenen und gastronomischen Nutzungsvielfalt, die wesentliche Voraussetzung für die Etablierung eines funktionierenden urbanen und lebendigen Innenstadtzentrums ist. Im Ergebnis ist daher darauf hinzuwirken, dass das Innenstadtzentrum nicht nur mit Blick auf seine zentrale Versorgungsfunktion betrachtet wird, sondern als Motor auch die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt befördern sollte.

Quelle: EHK Rathenow 2014, Kapitel 6.1.2.

Zur Gewährleistung der Leitfunktion des Einzelhandels im Rathenower Innenstadtzentrum hat die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums, bezogen auf die im EHK Rathenow 2014 formulierten übergreifenden Entwicklungszielstellungen sowie die Ansiedlungsleitsätze erste Priorität (vgl. EHK Rathenow 2014, Kapitel 6.1.2).

²³ Für die Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens Ernsting's family sei auf Kapitel 7 verwiesen.

Als übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Rathenow werden die nachfolgenden Leitsätze formuliert:

1. *Stärkung des Innenstadtzentrums: Stärkung des Innenstadtzentrums in dessen Versorgungsfunktion und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden.*
2. *Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln“*

Quelle: EHK Rathenow 2014, Kapitel 5.2.

Das Planvorhaben lässt sich in die Vorgaben des EHK Rathenow 2014 wie folgt einordnen:

- Bei dem in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung (durch Neubau) eines Lebensmittelsupermarktes sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Innenstadtzentrum Rathenow. Das Innenstadtzentrum stellt den nach dem EHK Rathenow 2014 vorgesehen primären Entwicklungsbereich für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dar. Gemäß EHK Rathenow 2014 ist eine „*Stärkung des Innenstadtzentrums in dessen Versorgungsfunktion [anzustreben] und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden“* (EHK Rathenow 2014, Kapitel 5.2). Im Sinne der Leitziele konzentriert sich somit das zusätzliche Nahversorgungsangebot des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum.
- Die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens REWE und des Ansiedlungsvorhabens dm wird im Kapitel 6.4 bewertet. Unter Berücksichtigung der im EHK Rathenow 2014 formulierten Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums, kann die Dimensionierung der Planvorhaben als verträglich angesehen werden.
- Das Planvorhaben trägt zur Sicherung und angebotsseitigen Qualifizierung des Innenstadtzentrums bei, da eine Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches durch den neu aufgestellten REWE-Markt sowie die Ansiedlung des dm-Drogeriefachmarktes erreicht wird. Zu berücksichtigen ist zudem, dass durch die Standortaufgabe des REWE-Marktes im City-Center in den letzten Jahren eine Verschlechterung der Nahversorgungsfunktion des Innenstadtzentrums erfolgte. Die Analyse der tragfähigen Entwicklungspotenziale für Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum weist darüber hinaus auf eine hinreichende Verfügbarkeit von Kaufkraftpotenzialen für zwei Drogeriefachmärkte im Mittelzentrum Rathenow respektive dem Untersuchungsraum hin (vgl. Kapitel 6.4). Somit würde sich infolge der Angebotskonzentration im Rathenower Innenstadtzentrum (mit dann zwei Drogeriefachmärkten) eine Versorgungskompetenz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum

in diesem Angebotssegment ausbilden, welche im eingeschränkten Maße attraktivierend für das gesamte Zentrum wirken dürfte und die herausgehobene Stellung der Rathenower Innenstadt im Untersuchungsraum unterstreicht.

- Die Erweiterung des REWE-Marktes auf 1.950 m² Verkaufsfläche stellt eine Verkaufsflächenanpassung an aktuelle Betreiberanforderungen und die Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittelvollsortiment im Untersuchungsraum dar und ist als Maßnahme zur marktadäquaten Positionierung und Bestandssicherung und somit auch zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Rathenow zu verstehen.

Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben den Zielsetzungen und Empfehlungen des EHK Rathenow 2014 vollumfänglich entspricht.

6.2 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (Landesentwicklungsplan (LEP) Berlin-Brandenburg 2009) dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan befindet sich aktuell in Fortschreibung (2. Entwurf LEP HR 2017).

6.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Ziel 4.7 (1) LEP Berlin-Brandenburg:

- *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).*

Bzgl. Ziel 4.7 (1) ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort an der Fehrbelliner Straße befindet sich in der im LEP Berlin-Brandenburg als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Rathenow. Das Planvorhaben erfüllt somit das **Konzentrationsgebot** gemäß **Ziel 4.7 (1)** des LEP Berlin-Brandenburg.

Ziel 4.7 (2) LEP Berlin-Brandenburg:

- *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).*

Bzgl. Ziel 4.7 (2) ist festzuhalten:

- Unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen bzw. Rahmenbedingungen lassen sich auf Basis der Umsatzprognose des Planvorhabens (s. Kapitel 5.3) die Umsatzumverteilungen für die vergleichbaren strukturprägenden Betriebe und für die zentralen Versorgungsbereiche abschätzen (s. Kapitel 6.3).
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.3 und 6.4) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten zentralen Orte bzw. die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst. Das Planvorhaben ist kongruent zum **raumordnerischen Beeinträchtungsverbot** gemäß **Ziel 4.7 (2)** des LEP Berlin-Brandenburg.

Ziel 4.7 (3) LEP Berlin-Brandenburg:

- *Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*
- *Danach ist bei der Planung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu beachten, dass die Zuordnung einzelner Vorhaben zu Orten bestimmter Zentralitätsstufen entsprechend dem landesplanerisch definierten Status des Zentralen Ortes (Metropole, Ober- bzw. Mittelzentrum) erfolgt. Zudem ist die Funktion des Vorhabens je nach Art (Kernsortiment zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant), nach Lage (Standort innerhalb eines Zentralen Ortes oder außerhalb, in Städtischen Kernbereich integriert oder nicht) und nach Umfang (potenzieller Einwohner-Einzugsbereich der Verkaufsfläche) zu beurteilen. Die Abgrenzung der zentralörtlichen Mittelbereiche gemäß der Begründung zu Plansatz 2.9 (Z) kann als Orientierungsmaßstab hinsichtlich des Einzugsbereiches des Vorhabens verwendet werden.*

Bzgl. Ziel 4.7 (3) ist festzuhalten:

- Im Gegensatz zu den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten wird im LEP B-B hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente kein weitergehendes Prüfschema benannt. Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst die Stadt Rathenow sowie die direkt angrenzenden Kommunen und entspricht somit der nach der Landesplanung vorgesehenen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums insbesondere für den zugeordneten Mittelbereich. Somit ist das Planvorhaben kongruent zum **Kongruenzgebot** gemäß **Ziel 4.7 (3)**.

Grundsatz 4.8 LEP Berlin-Brandenburg:

- *1) Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).*
- *(2) Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.*
- *(3) Die Städtischen Kernbereiche der Zentralen Orte, für die ein Gestaltungsraum Siedlung festgelegt ist, sowie der besondere Städtische Kernbereich „BBI Airport City“ sind in der Festlegungskarte 2 als Symbole festgelegt.*
- *(4) Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Städtischer Kernbereiche im Sinne der Absätze 1 bis 3 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Plansatz 4.7 (Z) Absatz 4 erfolgt.*
- *(5) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten 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 der Metropole und in den Oberzentren 5 000 Quadratmeter sowie 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.*

Bzgl. Grundsatz 4.8 ist festzuhalten:

- Da der Vorhabenstandort im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow liegt und es sich hierbei um eine gewachsene zentrale Lage im Siedlungsbereich des Mittelzentrum Rathenow handelt, die Innenstadt eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aufweist und sich in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, private und öffentliche Dienstleistungen) konzentrieren, befindet sich

der Standort nach der Definition des LEP B-B in einem Städtischen Kernbereich. Das Planvorhaben ist somit **kongruent zum Grundsatz 4.8**.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 4.7 (1, 2 und 3) und zum Grundsatz 4.8 des LEP Berlin-Brandenburg 2009.

Ergänzend zum LEP Berlin-Brandenburg 2009 werden nachfolgend die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des im 2. Entwurf vorliegenden LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2017 (2. Entwurf vom 19. Dezember 2017) dargestellt, die noch nicht anhand der entsprechenden/vergleichbaren Ziele und Grundsätze des LEP Berlin-Brandenburg 2009 geprüft worden sind.

Grundsatz 2.11 HR Berlin-Brandenburg:

- *Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*

Bzgl. Grundsatz 2.11 ist festzuhalten:

- Im Untersuchungsraum liegt die Kaufkraft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 124,8 Mio. Euro und für den Sortimentsbereich Drogeriewaren bei 15,3 Mio. Euro (s. Tabelle 3). Der prognostizierte Vorhabenumsatz des REWE-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt bei max. 6,3 Mio. Euro, der prognostizierte Vorhabenumsatz des Drogeriefachmarkts im Sortimentsbereich Drogeriewaren bei max. 3,2 Mio. Euro (s. Tabelle 7). Somit wird durch die jeweiligen Hauptsortimente der beiden Planvorhaben der Grundsatz 2.11 des 2. Entwurfs LEP HR 2017, wonach max. 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum (hier Untersuchungsraum) durch ein Vorhaben abgeschöpft werden dürfen, eingehalten. Insofern korrespondiert das Vorhaben mit dem Grundsatz 2.11 des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (2. Entwurf vom 19. Dezember 2017).

Das Planvorhaben ist kongruent zum Grundsatz 2.11 des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2017 (2. Entwurf vom 19. Dezember 2017).

6.2.2 Regionalplanerische Vorgaben aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020²⁴

Grundsatz 2.2.2 (G):

- *In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.*
- *Die hier gekennzeichneten Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung sind in der Regel die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile einer Gemeinde bzw. der funktionale Hauptort der größten Gemeinde eines Amtes mit mehreren Gemeinden und deren Teilorten. Die Ausstattung der Grundversorgung umfasst nach dem Planungskriterium 2.2.2 Schule(n), Kindertagesstätte(n), mehrere Allgemeinmediziner oder vergleichbare medizinische Einrichtungen, Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs in Verkaufsräumen und weitere Einzelhandelsangebote für den täglichen Bedarf, Kommunalverwaltung, Fach-/Zahnarztpraxen, Altenbetreuungseinrichtung (Altenheim oder Pflegeheim), festes Angebot der Jugendbetreuung (Jugendclub mit mind. vier werktägl. Angeboten) Freiluftsportanlage mit Normalspielfeld, Sport-/Versammlungshalle, Apotheke, Bankfiliale, Postdienstleister, Bibliothek.“*

Bzgl. Grundsatz 2.2.2 ist festzuhalten:

- In der Stadt Rathenow wird die Ortslage Rathenow Stadtgebiet ohne Weststadt (Neue Schleuse, Göttliner Chaussee) und ohne Ortsteile als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung ausgewiesen. Durch die Planvorhaben REWE-Erweiterung und dm-Ansiedlung ist eine Stärkung der Ortslage Rathenows sowie eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion des ZVB zu erwarten. Somit leisten die Vorhaben einen gewichtigen Beitrag zur Sicherung und Fortentwicklung des in Rathenow ausgewiesenen Funktionsschwerpunkts der Grundversorgung. Das Planvorhaben ist somit **kongruent zum Grundsatz 2.2.2.**

Das Planvorhaben ist kongruent zum Grundsatz 2.2.2 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020.

6.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

²⁴ Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 wurden die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren insgesamt leicht verstärkt. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2021 gegenübergestellt, wodurch eine leicht höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2021. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4) erfolgt der Bezug auf die Prognose 2021.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zudem zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % und für den Sortimentsbereich Drogeriewaren mit 20 % für die Berechnungen angenommen. Der Streuumsatz für den Sortimentsbereich Drogeriewaren i. H. v. 20 % ergibt sich aus der Tatsache, dass im Untersuchungsraum nur ein Drogeriefachmarkt (Rossmann, Rathenow) angesiedelt ist. Somit sind für dieses Sortiment weiträumigere Kaufkraftströme anzunehmen, als im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Dies insbesondere auch, da Kaufkraft aus dem Untersuchungsraum durch Standorte des geplanten Betreibers dm wie auch von Rossmann, die den Untersuchungsraum umgeben, aktuell gebunden wird.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kom-mune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %	
Rathe-now	ZVB Innenstadt-zentrum*	2,1	**	**	2,1	**	**
	Sonstige Lagen	52,4	2,2 - 2,6	4 - 5	51,9	2,2 - 2,6	4 - 5
Friesack	Sonstige Lagen	6,5	**	**	6,4	**	**
Milower Land	Sonstige Lagen	> 1,2	**	**	> 1,2	**	**
Prem-nitz	ZVB Innen-stadt	13,1	**	**	12,9	**	**
	Sonstige Lagen	3,8	**	**	3,7	**	**
Rhinow	Sonstige Lagen	3,9	**	**	3,9	**	**
Schön-hausen	ZVB Orts-kern	> 1,5	**	**	> 1,5	**	**
Zwischensummen***		85,9	2,4 - 2,7	-	84,9	2,4 - 2,7	-
Für Bestandsstrukturen im Untersu-chungsraum umverteilungs-neutraler Vorhabenumsatz i. H: v. 10 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,1					
Gesamt***		-	2,5 - 2,9	-	-	2,5 - 2,9	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsbetriebe Rewe, Teefachgeschäft, Bäckerei;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,5 - 2,9 Mio. Euro, davon rd. 2,4 - 2,7 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren dar.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren

Kom-mune	Lage	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %	
Rathe-now	ZVB Innenstadt-zentrum*	3,6	1,0 - 1,1	29 - 30	3,6	1,0 - 1,1	29 - 30
	Sonstige Lagen	4,5	1,4 - 1,5	32 - 33	4,5	1,4 - 1,5	32 - 33
Friesack	Sonstige Lagen	0,5	**	**	0,6	**	**
Milower Land	Sonstige Lagen	> 0,1	**	**	> 0,1	**	**
Prem-nitz	ZVB Innen-stadt	1,0	**	**	1,0	**	**
	Sonstige Lagen	0,4	**	**	0,4	**	**
Rhinow	Sonstige Lagen	0,4	**	**	0,4	**	**
Schön-hausen	ZVB Orts-kern	> 0,1	**	**	> 0,5	**	**
Zwischensummen***		10,7	2,7 - 2,8	-	10,7	2,7 - 2,8	-
Für Bestandsstrukturen im Untersu-chungsraum umverteilungs-neutraler Vorhabenumsatz i. H: v. 20 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,7					
Gesamt***		-	3,4 - 3,5	-	-	3,4 - 3,5	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Bestandsbetrieb Rewe;
 ** empirisch nicht valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 3,4 - 3,5 Mio. Euro, davon rd. 2,7 - 2,8 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.4 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Lagen werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Rathenow

Für die Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rathenow ergeben sich im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen in nicht mehr empirisch nachweisbarer Höhe. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die kleinteilige Prägung der Nahversorgungsstrukturen im Innenstadtzentrum sowie den Umstand, dass der Bestandsbetrieb REWE den einzigen strukturprägenden Anbieter mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel darstellt. Insgesamt sind somit keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rathenow ergeben sich im **Sortiment Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 29 - 30 % bzw. rd. 1,0 – 1,1 Mio. Euro.

Bei den aufgezeigten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren ist davon auszugehen, dass diese zu einem überwiegenden Anteil zu Lasten des einzigen strukturprägenden Drogeriefachmarkts Rossmann des Innenstadtzentrums und des Untersuchungsraumes gehen. Bedingt durch die in diesem Sortiment im Untersuchungsraum gering ausgeprägten Angebotsstrukturen sowie den in diesem Sortiment bestehenden Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet Rathenows²⁵ ist davon auszugehen, dass insbesondere der Drogeriefachmarkt Rossmann als aktuell einziger strukturprägender Fachmarktanbieter mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren deutlich überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielt. Zudem profitiert dieser von den Kopplungs- und Synergieeffekten durch seine Lage im Innenstadtzentrum bzw. mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben des City-Centers.

Trotz der absoluten und relativen Größenordnung der durch das Planvorhaben (insbesondere die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes) am Standort Fehrbelliner Straße resultierenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren ist eine Standortaufgabe des Drogeriefachmarktes Rossmann nicht zu erwarten. Für den Betrieb ist auch nach der Vorhabenansiedlung eine Flächenleistung anzunehmen, die noch leicht über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegen wird. Dies wird auch anhand der nachfolgend skizzierten Ergebnisse der Tragfähigkeitsanalyse für Drogeriefachmärkte in Rathenow deutlich.

²⁵ Belegt durch die im Rahmen der Erstellung des EHK Rathenow 2014 durchgeführte Haushaltsbefragung (vgl. EHK Rathenow 2014, Kapitel 4.4).

Tragfähiges Entwicklungspotenzial für Drogeriefachmärkte in der Stadt Rathenow/im Untersuchungsraum

Zur Validierung der zuvor getroffenen Einschätzungen hinsichtlich der Auswirkungen der angestrebten Ansiedlung eines dm-Drogeriefachmarktes am Standort Fehrbelliner Straße im Rathenower Innenstadtzentrum soll im Folgenden anhand einer Tragfähigkeitsermittlung überschlüssig eine Größenordnung für das Drogeriefachmarktsegment im Untersuchungsraum hergeleitet werden, welche einerseits den landesplanerischen Anforderungen des Beeinträchtigungsverbotes entspricht und sich andererseits an der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Rathenow orientiert.

Vor dem Hintergrund des in Kapitel 5.1 abgegrenzten Einzugsgebietes ist für die Sortimentsgruppe Drogeriewaren durchaus ein Kaufkraftzufluss auch aus benachbarten Kommunen anzunehmen, da der bestehende Rossmann Drogeriefachmarkt bzw. der geplante Drogeriefachmarkt dm die einzigen Drogeriefachmärkte des Untersuchungsraumes darstellen und vor dem Hintergrund der teilweise ländlichen Strukturen des Einzugsgebiets eine mittelfristige angebotsseitige Qualifizierung der Nachbarkommunen im Drogeriefachmarktsegment nur sehr bedingt realistisch erscheint. Die Kaufkraftzuflüsse aus den an die Stadt Rathenow angrenzenden Kommunen werden daher insbesondere auch vor dem Hintergrund des Versorgungsauftrags der Stadt für den zugeordneten Mittelbereich in die Berechnungen einbezogen.

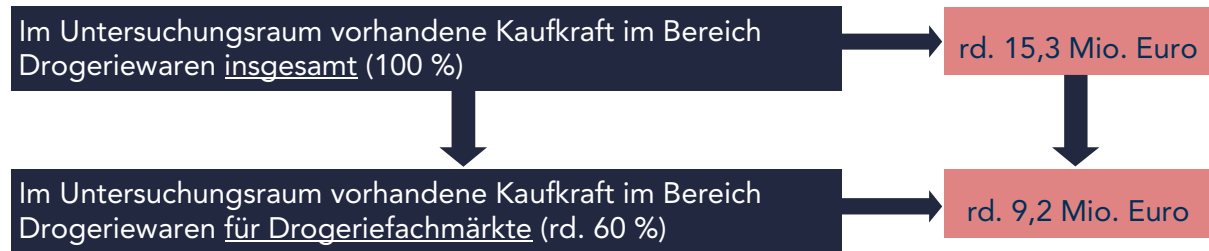
Unter Beachtung der eingangs dargestellten Bevölkerung ergibt sich für die Sortimentsgruppe Drogeriewaren im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 15,3 Mio. Euro p. a. (vgl. Tabelle 3).

Für die nachfolgende Potenzialanalyse ist jedoch nicht die vollständige Kaufkraft der Sortimentsgruppe Drogeriewaren relevant, sondern nur der Teil, welcher durch Drogeriefachmärkte gebunden werden kann. So kann unter Berücksichtigung aktueller Daten²⁶ davon ausgegangen werden, dass rd. 40 % der zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft nicht durch Drogeriefachmärkte, sondern durch Randsortimentsangebote von z.B. Lebensmittelmärkten oder durch Fachgeschäfte gebunden werden.

Für Drogeriefachmärkte steht somit eine rechnerische sortimentspezifische Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren von rd. 9,2 Mio. Euro p.a. im Untersuchungsraum zur Verfügung. In dieser Summe sind die im Untersuchungsraum generierten Umsätze von Lebensmittelmärkten, die Drogeriewaren als Randsortimente führen, nicht enthalten.

²⁶ Eigene Berechnungen auf Grundlage von handelsdaten.de und EHI 2017.

Abbildung 5: Untersuchungsrelevante Kaufkraft Drogeriewaren



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: EHI 2017, BBE 2017, IfH 2017; Einwohner: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2015; Werte gerundet.

Unter der Annahme der Worst Case Flächenproduktivität des Planvorhabens dm i. H. v. 6.300 Euro/m² VKF ergibt sich hieraus eine sortimentspezifische Verkaufsfläche für Drogeriewaren im Segment der Drogeriefachmärkte i. H. v. rd. 1.450 m² für das Mittelzentrum Rathenow. Unter Berücksichtigung von einem Randsortimentsanteil in Drogeriefachmärkten von rd. 31 %²⁷ ergibt sich somit rein rechnerisch eine **absatzwirtschaftlich tragfähige Gesamtverkaufsfläche für Drogeriefachmärkte von rd. 2.100 m² für das Mittelzentrum Rathenow.**

Ergebniszusammenführung

Im Ergebnis besteht somit für Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum ein tragfähiges Entwicklungspotenzial von rd. 2.100 m² Gesamtverkaufsfläche.

Das dargestellte Verkaufsflächenpotenzial für Drogeriefachmärkte entspricht den derzeitigen betreiberseitigen Mindestanforderungen für die Ansiedlung von mindestens zwei modernen Drogeriefachmärkten (Rossmann, dm) und ggf. einem dritten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Verkaufsflächendimensionierungen einen groben Richtwert darstellen, da insbesondere eine abschließende und valide Einschätzung zu „erforderlichen“ Flächenproduktivitäten angesichts der hohen Dynamik im Drogeriewarenbereich nur annäherungsweise möglich ist.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Rathenow** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Exkurs: Auswirkungen auf die Planungen des Bebauungsplans 058 Wohn- u. Geschäftskomplex Berliner Str./ Friedrich-Engels-Str./Puschkinstr.

Im Rahmen des Bebauungsplans 058 Wohn- u. Geschäftskomplex Berliner Str./ Friedrich-Engels-Str./Puschkinstr. sind auch bis zu 6.000 m² VKF für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Aktuell laufen wettbewerbliche Überlegungen zur konkreten Ausgestaltung und Nutzung des Planbereichs, so dass zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Planvorhaben

²⁷ Berechnungsbasis: Drogeriefachmärkte nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2018.

oder Sortimente benannt werden können. Demnach können auch keine substantziellen Aussagen zu entsprechenden Auswirkungen des Planvorhabens auf den Bebauungsplan *058 Wohn- u. Geschäftskomplex Berliner Str./ Friedrich-Engels-Str./Puschkinstr.* formuliert werden. Anhand der voranstehenden Potenzialberechnung für Drogeriefachmärkte bestünde für das Plangebiet rein rechnerisch das Potenzial für die Ansiedlung eines dritten Drogeriefachmarkts in vorhabenüblicher Dimensionierung.

Grundsätzlich steht das Planvorhaben der mit dem Bebauungsplans *058 Wohn- u. Geschäftskomplex Berliner Str./ Friedrich-Engels-Str./Puschkinstr.* angestrebten Entwicklung zunächst nicht entgegen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Rathenow

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Rathenow** ergeben sich insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,2 - 2,6 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie i. H. v. rd. 1,4 – 1,5 Mio. Euro bzw. rd. 32 - 33 % im Sortiment Drogeriewaren. Es ist davon auszugehen, dass die aufgezeigten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen sich vor allem auf die strukturprägenden Wettbewerber verteilen werden. Bezüglich der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren ist zudem zu beachten, dass die Drogeriewarenfläche bei den Lebensmittelanbietern lediglich ein dem Hauptsortiment untergeordneten Bereich darstellt und folglich nur ein kleinerer Umsatzanteil des Gesamtbetriebes durch die Drogeriewaren erwirtschaftet wird. Darüber hinaus werden die prozentualen Umsatzumverteilungsquoten im Sortiment Drogeriewaren durch den insgesamt eher geringen monetären Wert relativiert, insb. da sich dieser auf die verschiedenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe der sonstigen Lagen Rathenows aufteilt.

Die höchsten absoluten monetären Effekte und relativen Umverteilungsquoten in Rathenow entfallen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten der beiden Kaufland-Verbrauchermärkte als systemähnliche Vollsortimentsanbieter. Gleichzeitig werden die Lebensmittelvollsortimenter auch im Sortimentsbereich Drogeriewaren durch die Sortimentsüberschneidung mit dem Sortiment Drogeriewaren des Planvorhabens (sowohl dm als auch REWE) von Umsatzumverteilungen betroffen sein.

Der Kaufland-Markt an der Milower Landstraße weist eine verkehrsgünstige Lage und eine marktübliche Verkaufsflächengröße auf, profitiert darüber hinaus von seiner Positionierung als größter Vollsortimentsanbieter des Untersuchungsraumes und von den Kopplungsbeziehungen mit den ebenfalls am Standortbereich verorteten Betrieben Toom Baumarkt, AWG, Takko, Reno, Kik, Mister/Lady, Deichmann, Dänisches Bettenlager und Expert. Der Kaufland-Markt am Schwedendamm weist ebenfalls eine verkehrsgünstige Lage auf; dessen Verkaufsflächendimensionierung fällt jedoch im Vergleich zu betreiberüblichen Dimensionierungen eher unterdurchschnittlich aus. Es ist davon auszugehen, dass der Markt von seiner Positionierung als zweitgrößter Vollsortimentsanbieter des Untersuchungsraumes, als einziger

strukturprägender Lebensmittelanbieter für Rathenow West und von den Kopplungsbeziehungen mit den ebenfalls am Standortbereich verorteten Betrieben Obi, Kik, Möbelmarkt profitiert. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Einzugsgebiete der Kaufland-Märkte sowohl auf die Stadt Rathenow als auch auf das Umland (insbesondere südlich und östlich bzw. westlich und nördlich) ausgerichtet sind.

Aus den vorgenannten Gründen ist nach Berechnungen von Stadt + Handel davon auszugehen, dass die beiden Kaufland-Verbrauchermärkte in Rathenow unter Berücksichtigung der kumulierten Umsatzumverteilungen (in den untersuchungsrelevanten Sortimenten) auch nach Realisierung des Planvorhabens Flächenproduktivitäten erzielen, die den wirtschaftlichen Fortbestand nicht in Frage stellen. Es sind somit keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die durch diese beiden Betriebe gesicherten Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

Hinsichtlich des an der Brandenburger Straße gelegenen Netto-Lebensmitteldiscounters sind aufgrund dessen räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort (nächstgelegener Lebensmitteldiscounter) ebenfalls signifikante Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelsortiment, als auch im Sortiment Drogeriewaren zu erwarten. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Lebensmitteldiscounter Netto sich als Hybrid-Discounter hinsichtlich der Zielgruppe, der geringeren Artikelzahl und einer stärkeren Preisorientierung deutlich vom Planvorhaben Lebensmittelvollsortimenter REWE unterscheidet. Zudem ist davon auszugehen, dass der Netto-Markt aufgrund seiner Lage – als nächstgelegener Lebensmitteldiscounter zum Innenstadtzentrum – von der Anziehungskraft des Zentrums bzw. der sich mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben (insbesondere im City-Center) und zentrenergänzenden Funktionen ergebenden Kopplungsmöglichkeiten profitiert. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage an der B 105 (Brandenburger Straße) sowie der mit dem Innenstadtzentrum bestehenden Kopplungsmöglichkeiten ist unter Berücksichtigung der abweichenden betriebstypologischen Ausrichtung eine vorhabenbedingte Marktaufgabe weitgehend auszuschließen. **Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgung durch eine Standortaufgabe zu erwarten.**

Hinsichtlich der weiteren Lebensmitteldiscounter in den sonstigen Lagen Rathenows (2 x Aldi, 1 x Lidl, 2 x Norma, 1 x Netto, 1 x Netto Dansk) sind unter Berücksichtigung der abweichenden betriebstypologischen Ausrichtung und der nur geringen kumulierten absoluten und relativen Umsatzumverteilungen vorhabenbedingte Marktaufgaben weitgehend auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Rathenow** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Rathenower Umland

Vom Planvorhaben gehen empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren auf **die**

zentralen Versorgungsbereiche der sonstigen Kommunen des Untersuchungsraumes (Schönhausen (Elbe), Premnitz) aus.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind unter Beachtung der kumulierten Umsatzumverteilungen beider untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

Für die **sonstigen Lagen der sonstigen Kommunen des Untersuchungsraumes**, welche u. a. Nahversorgungsfunktionen in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet übernehmen, sind Umsatzumverteilungen sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Rathenow oder Kommunen des Untersuchungsraums sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

7 Bewertung des Erweiterungsvorhabens Ernsting's family

Im Rahmen des Gesamtvorhabens ist auch die Erweiterung des Bestandsbetriebs Ernsting's family von aktuell 120 m² um 140 m² auf 260 m² VKF geplant. Der Betrieb Ernsting's family umfasst ein Warenangebot, das sich fast ausschließlich auf das Sortiment Bekleidung beschränkt.

Die Bestandsstrukturen und Kennziffern im Sortiment Bekleidung in Rathenow stellen sich auf Basis des EHK Rathenow 2014 (vgl. v. a. Kapitel 4.4.2) wie folgt dar:

- Insgesamt sind rd. 5.260 m² VKF im Sortiment Bekleidung in Rathenow angesiedelt.
- Im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow sind im Sortiment Bekleidung rd. 2.060 m² VKF angesiedelt.
- Die Zentralität im Sortiment Bekleidung beträgt rd. 82, d. b. im Sortiment Bekleidung bestehen Kaufkraftabflüsse aus dem Mittelzentrum Rathenow.
- In Rathenow sind nach dem EHK Rathenow 2014 (vgl. Kapitel 5.1.3) Entwicklungspotenziale im Sortiment Bekleidung i. H v. rd. 1.100 - 1.300 m² VKF ermittelt worden.

Das Erweiterungsvorhaben Ernsting's family lässt sich auf dieser Grundlage wie folgt einordnen:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Erweiterung eines Bestandsbetriebs im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow.
- Die geplante VKF-Erweiterung beträgt 140 m² (GVKF 260 m²), dies entspricht rd. 2 % der sortimentspezifischen VKF in Rathenow bzw. rd. 7 % der sortimentspezifischen VKF im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow.
- Anhand der VKF-Relation der Erweiterung zum sortimentspezifischen Besitz im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow bzw. zum gesamtstädtischen Besitz im Sortiment Bekleidung wird die Verhältnismäßigkeit der Erweiterung deutlich.
- In Rathenow ist durch das EHK Rathenow 2014 neben dem ZVB Innenstadtzentrum Rathenow kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Demnach kommt dem ZVB Innenstadtzentrum Rathenow konzeptionell die alleinige Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Sortimenten, so auch Bekleidung, zu.
- Durch die Erweiterung des Bestandsbetriebs erfolgt ein Ausbau des gemäß „Rathenower Liste“ zentrenrelevanten Sortiments Bekleidung – für welches deutliche Entwicklungspotenziale ermittelt worden sind – im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow. Das Planvorhaben trägt somit dem grundsätzlichen Ziel der Stärkung des Innenstadtzentrums des EHK Rathenow 2014 (vgl. Kapitel 5.2) Rechnung.

Vor dem Hintergrund

- der Lage des Erweiterungsvorhabens Ernsting's family im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow,
- den Bestandsstrukturen in Rathenow bzw. im ZVB Innenstadtzentrum Rathenow im zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung,
- den im EHK Rathenow 2014 für dieses Sortiment ermittelten Entwicklungspotenzialen sowie
- in Zusammenschau mit der maßstäblichen Erweiterung (+ 140 m² VKF)

ist nach fachgutachterlichem Dafürhalten nicht davon auszugehen, dass durch die Erweiterung mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum Rathenow oder zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen auszugehen werden.

Das Erweiterungsvorhaben Ernsting's family von aktuell 120 m² um 140 m² auf 260 m² VKF ist demnach kongruent zum EHK Rathenow 2014 und erscheint verträglich i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

8 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Rathenow ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts REWE durch einen Neubau geplant. Das Altgebäude des Lebensmittelmarkts REWE Supermarkt soll durch einen dm-Drogeriefachmarkt, ergänzende Konzessionäre sowie Wohnungen und Büros nachgenutzt werden. Der Standortbereich des Planvorhabens befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum der Stadt Rathenow.

Konkret sind anhand des vorliegenden Flächenkonzeptes des Betreibers die nachfolgend benannten Erweiterungen und Neuansiedlungen strukturprägender Einzelhandelsbetriebe vorgesehen:

- Erweiterung REWE-Markt auf 1.950 m² VKF
- Ansiedlung dm-Drogeriefachmarkt 670 m² VKF
- Erweiterung Ernsting's family auf 260 m² VKF
- Kleinteilige EH Nutzungen (jeweils < 150 m² GVKF)

Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum dargestellt. Aufgrund der Großflächigkeit des Gesamtvorhabens sind die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP Berlin-Brandenburg anzunehmen.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurde demnach überprüft,

- welche **absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen** insb. auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind,
- wie sich das Vorhaben in die Zielstellungen des **Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rathenow 2014 einfügt**,
- ob die **Kongruenz zum § 11 Abs. 3 BauNVO und den raumordnerischen Normen** (LEP Berlin-Brandenburg) gegeben ist.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Beeinträchtigungen der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sind sowohl im Bestand als auch für deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.4).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben befindet sich im durch das EHK Rathenow 2014 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Rathenow. Damit erfüllt der Standort die konzeptionelle Voraussetzung für eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes und des Bekleidungs geschäfts sowie für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes,

das Vorhaben entspricht den entwicklungspolitischen Zielstellungen des EHK Rathenow 2014 zur Einzelhandelsentwicklung.

- Die Erweiterung des REWE-Marktes auf 1.950 m² Verkaufsfläche stellt eine Verkaufsflächenanpassung an aktuelle Betreiberanforderungen und die Wettbewerbsstrukturen dar und ist damit als Maßnahme zur marktadäquaten Positionierung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung zu verstehen.
- Das Planvorhaben trägt zur Sicherung und angebotsseitigen Qualifizierung des Innenstadtzentrums bei, da eine Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches durch den neu aufgestellten REWE-Markt, des Bekleidungsgeschäfts Ernsting's family sowie die Ansiedlung des dm-Drogeriefachmarktes erreicht wird. Zu berücksichtigen ist zudem, dass durch die Standortaufgabe des REWE-Marktes im City-Center in den letzten Jahren eine Verschlechterung der Nahversorgungsfunktion des Innenstadtzentrums erfolgte. Die Analyse der tragfähigen Entwicklungspotenziale für Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum weist darüber hinaus, auf eine hinreichende Verfügbarkeit von Kaufkraftpotenzialen für mindestens zwei Drogeriefachmärkte im Mittelzentrum Rathenow respektive dem Untersuchungsraum hin. Somit würde sich infolge der Angebotskonzentration im Rathenower Innenstadtzentrum mit perspektivisch zwei Drogeriefachmärkten eine Kompetenz des zentralen Versorgungsbereiches in diesem Angebotssegment ausbilden, welche attraktivierend für das gesamte Zentrum wirken dürfte und die herausgehobene Stellung der Rathenower Innenstadt im Untersuchungsraum unterstreicht.
- Die Realisierung des Planvorhabens führt absehbar zu keinen negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche.

Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben den Zielsetzungen und Empfehlungen des EHK Rathenow 2014 vollumfänglich entspricht.

Einordnung gemäß landesplanerischer- und regionalplanerischer Grundlagen

- Der Standort an der Fehrbelliner Straße befindet sich in der im LEP Berlin-Brandenburg 2009 als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Rathenow. Das Planvorhaben ist somit **kongruent zum Konzentrationsgebot (Ziel 4.7 (1) LEP B-B)**.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten zentralen Orte bzw. die verbraucher-nahe Versorgung ausgelöst. Das Planvorhaben ist somit **kongruent zu den Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes (Ziel 4.7 (2) LEP B-B)**.
- Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst die Stadt Rathenow sowie die direkt angrenzenden Kommunen und entspricht somit der nach der Landesplanung

vorgesehenen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Rathenow insbesondere für den zugeordneten Mittelbereich. Somit ist das Planvorhaben **kongruent zum Kongruenzgebot (Ziel 4.7 (3) LEP B-B)**.

- Der Vorhabenstandort liegt im Ortskern der Stadt Rathenow, welche nach der Definition des LEP B-B einem Städtischen Kernbereich entspricht. Das Planvorhaben ist somit **kongruent zum Integrationsgebot (Grundsatz 4.8 LEP B-B)**.
- Das Vorhaben leistet einen gewichtigen Beitrag zur Sicherung und Fortentwicklung des in Rathenow ausgewiesenen Funktionsschwerpunkts der Grundversorgung (Innenstadtzentrum). Das Planvorhaben ist somit **kongruent zum Grundsatz 2.2.2 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020**.

Das Planvorhaben ist somit kongruent zu den Vorgaben des EHK Rathenow 2014 und den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen.

Das Planvorhaben ist als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort _____	8
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Rathenow _____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	13
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	26
Abbildung 5:	Untersuchungsrelevante Kaufkraft Drogeriewaren _____	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz der untersuchungsrelevanten Sortimente im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	16
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 4:	ZVB Innenstadtzentrum Rathenow _____	19
Tabelle 5:	ZVB Innenstadt Premnitz _____	21
Tabelle 6:	ZVB Ortskern Schönhausen (Elbe) _____	22
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzschätzung des Planvorhabens _____	31
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	41
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren _____	42

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg (2015): Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandel im Land Brandenburg - Bestandsanalyse 2016. Leipzig/Lübeck.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (2009): Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg – Gemeinsame Landesplanungsabteilung; Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24).

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2020): Regionalplan Havelland-Fläming.

Stadt + Handel | complan Kommunalberatung (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rathenow, Dortmund/Potsdam.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2016): Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030, Halle.

Sonstige Quellen

Homepage Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, www.statistik-berlin-brandenburg.de.