



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters in der Stadt

WITTSTOCK / DOSSE

Auftraggeber: Baukontor Lange GmbH

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Franziska Höhnisch

Projektleitung: Dipl.-Geogr.
Stefanie Geßmann-Reichert

Projektverantwortung: Dr. Manfred Bauer

Dresden, April 2012



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Königsbrücker Straße 31 – 33, 01099 Dresden
Telefon: 0351 / 21 67 27 3 Telefax: 0351 / 80 23 89-5
Email: info@gma.biz Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Februar 2012 erteilte die Firma Baukontor Lange GmbH der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Dresden den Auftrag, die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Wittstock / Dosse gutachterlich zu bewerten. Nach den Angaben des Auftraggebers ist am Standort „Am Rosenplan 1“ die Erweiterung eines bestehenden Norma Lebensmitteldiscounters um ca. 200 m² Verkaufsfläche von heute ca. 800 m² auf ca. 1.000 m² vorgesehen.

Im Mittelpunkt vorliegender Analyse steht die Bewertung der potenziellen wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Konkret ist zu untersuchen, ob und in welchem Umfang Umsatzumverteilungen durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes gegenüber Geschäften im Stadtgebiet ausgelöst werden und ob hieraus schädliche städtebauliche Effekte (z.B. Leerstandsbildung) resultieren können.

Für die Ausarbeitung der Analyse standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers und der Stadt Wittstock auch Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zur Verfügung. Darüber hinaus wurden im März 2012 Standortbesichtigungen sowie Erhebungen des projektrelevanten Wettbewerbs vor Ort durchgeführt.

Die vorliegende Analyse dient der Entscheidungsvorbereitung und Entscheidungsfindung im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Weitergabe des Berichtes an unberechtigte Dritte, auch in digitaler Form, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers und der GMA.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Dresden

Dresden, im April 2012
BAU GSI HOF skh

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

Vorbemerkung

Inhaltsverzeichnis

I	Aufgabenstellung und Rechtsrahmen	1
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Bauleitplanung	4
2.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Wittstock	6
3.	Betriebstypendefinitionen und ausgewählte Kennziffern	9
4.	Daten zur Projektplanung	11
II	Standortbeschreibung	13
1.	Makrostandort Wittstock	13
2.	Mikrostandort „Am Rosenplan 1“	14
III	Kerneinzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	18
1.	Kerneinzugsgebiet und Bevölkerung	18
2.	Projektrelevante Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet	20
IV	Projektrelevante Wettbewerbssituation	23

V	Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Wittstock	27
1.	Umsatzerwartung des erweiterten Norma Lebensmitteldiscounters	27
2.	Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung	27
VII	Zusammenfassung / Empfehlungen	30

I Aufgabenstellung und Rechtsrahmen

1. Aufgabenstellung

Die Fa. Baukontor Lange GmbH plant in Wittstock / Dosse am Standort „Am Rosenplan 1“ die Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes von derzeit ca. 800 m² auf ca. 1.000 m² VK. Zur Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit dieser Baumaßnahme wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Dresden mit einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens werden die möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Effekte der geplanten Verkaufsflächenerweiterung untersucht. Im Vordergrund stehen dabei eventuelle schädliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Wittstock.

Vor dem Hintergrund der definierten Aufgabenstellung werden in vorliegender Untersuchung insbesondere folgende Aspekte analysiert:

- Relevante Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen
- Betriebstypendefinition und ausgewählte betriebliche Kennziffern
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsstandortes Wittstock und des Mikrostandortes „Am Rosenplan 1“
- Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung des Kaufkraftpotenzials
- Erfassung und Bewertung der projektrelevanten Wettbewerbssituation in Wittstock
- Analyse und Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens.

Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung sowie zu den eventuellen Effekten auf die Umwelt bzw. den Naturhaushalt werden im Rahmen dieses Gutachtens vereinbarungsgemäß nicht getroffen.

2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen

Bei der Frage, welche Standorte für die Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt herangezogen werden sollen, sind die Vorstellungen von Unternehmern und Entscheidungsträgern der öffentlichen Hand vielfach nicht deckungsgleich. Städte bewerten Einzelhandelsansiedlungen vorwiegend unter städtebaulichen Aspekten. Einen hohen Stellenwert nehmen dabei die Sicherung der Einkaufsfunktion der Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ein. Bei den Unternehmen stehen hingegen Überlegungen zur optimalen Marktdurchdringung und Umsatzmaximierung im Vordergrund.

Aufgrund der engen Verflechtung von Einzelhandel und Stadtentwicklung wurden in diesem Zusammenhang Rechtsvorschriften entwickelt, die verbindliche Festlegungen zur wohnort- und verbrauchernahen Versorgung sowie zu den standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen von Einzelhandelsvorhaben treffen. Das vorhandene Rechtsinstrumentarium muss allerdings durch eine qualifizierte Planung abgesichert sein und darf von den Kommunen weder sachfremd noch willkürlich gehandhabt werden. Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln **wo** Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch in den Wettbewerb des Einzelhandels an sich eingreifen.

Die wesentlichen Rechtsvorschriften zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsplanungen in Brandenburg werden nachfolgend dargestellt.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Den Rechtsrahmen zur Beurteilung des Erweiterungsvorhabens in Wittstock bilden mit Bezug auf die Landes- und Regionalplanung die Aussagen des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) in der Fassung vom 1. Februar 2008, der Gemeinsame Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg in der Fassung vom 18. Mai 2009 sowie der Einzelhandelserlass (Runderlass Nr. 23/1/2007) des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 10. April 2007. Der Regionalplan Prignitz Oberhavel aus dem Jahr 1998 kommt seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg hingegen nicht mehr zur Anwendung¹.

¹ Telefonische Auskunft der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel.

Der **Gemeinsame Landesentwicklungsplan** für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP B-B) führt zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Kapitel 4.7 aus:

- (1) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- (2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).
- (3) Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).
- (5) Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Absatz 4 erfolgen.

Mit Bezug auf die in Pkt. 5 angesprochenen „zentrenrelevanten Sortimente“ beinhaltet der LEP B-B eine konkrete Auflistung. Folgende Waren sind demnach als zentrenrelevant eingestuft:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschl. Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände (einschl. Campingmöbel)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde

- *zoologischer Bedarf und lebende Tiere*
- *Augenoptiker*
- *Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)*
- *Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software*
- *Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone*
- *Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör*
- *Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote sowie Zubehör*
- *Sonstiger Einzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe*
- *Antiquitäten und Gebrauchsgüter.*

Der Einzelhandelserlass (Runderlass Nr. 23/1/2007) des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg weist darauf hin, dass Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Des Weiteren führt der Einzelhandelserlass aus:

*„Das **Kongruenzgebot** beinhaltet die Zuordnung einzelner Vorhaben zu Orten bestimmter Zentralitätsstufen entsprechend dem landesplanerisch definierten Status des Zentralen Ortes einerseits und der Funktion des Vorhabens andererseits. Die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgrößvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3, S. 1 BauNVO müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (...).“*

*„Das **Beeinträchtungsverbot** untersagt es Orten ohne bzw. mit niedrigerem zentralem Status, durch ihre Planung Kommunen mit höherer Zentralitätsstufe in der Erfüllung ihrer jeweiligen landesplanerisch zugewiesenen Aufgaben zu beeinträchtigen. Demnach darf durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in niederrangigen Zentren die Erfüllung der Aufgaben des Mittel- oder Oberzentrums nicht erschwert werden (...).“*

*„Das **Integrationsgebot** sieht eine Zuordnung von Einzelhandelsgrößbetrieben zu Siedlungsschwerpunkten vor, durch die eine integrierte Ansiedlung innerhalb innerstädtischer Zentren oder Nebenzentren erreicht werden soll.“*

2.2 Bauleitplanung

Während die Landes- und Regionalplanung den Rahmen für die Beurteilung von Einzelhandelsgrößprojekten in raumordnerischer Hinsicht absteckt, regelt die kommunale Planung (= Bauleitplanung) deren kleinräumige Ansiedlung innerhalb des Stadtgebietes.

Nach Angaben des Auftraggebers handelt es sich bei dem zu prüfenden Standort „Am Rosenplan 1“ planungsrechtlich um einen „unbeplanten Innenbereich“. Zur Beurteilung

der Zulässigkeit des geplanten Erweiterungsvorhabens ist daher insbesondere der § 34 BauGB heranzuziehen. Er trifft mit Bezug auf die Zulässigkeitskriterien von Einzelhandelsplanungen folgende Aussagen:

- „(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 [...] dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
- (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung
 1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,
 2. städtebaulich vertretbar ist und
 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.“

Die von einer geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche evtl. ausgehenden schädlichen städtebaulichen Wirkungen (z. B. Aufgabe bestehender Einzelhandelsbetriebe) können auf Basis der von dem Vorhaben voraussichtlich ausgelösten Kaufkraftbewegungen eingeschätzt werden. In diesem Zusammenhang ist v. a. die Frage zu beantworten, welche Teile des Umsatzes durch eine Umverteilung gegen bestehende Einzelhandelsbetriebe erwirtschaftet werden müssen. In zahlreichen Verwaltungsgerichtsverfahren hat sich dabei die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung als Schwellenwert zur Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit bewährt. Demnach können ab 10 % Umsatzumverteilungsquote schädliche städtebauliche Auswirkungen (d. h. Leerstandsbildung) auftreten¹.

¹ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

2.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Wittstock

Um möglichen nachteiligen Folgen einer ungezügelter Einzelhandelsentwicklung mit stadtplanerischen Mitteln zu begegnen, hat die Stadtverwaltung Wittstock im Januar 2012 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Das Konzept soll als Steuerungsinstrument dienen, mit dem die Einzelhandelsentwicklung sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen (= zentrale Versorgungsbereiche) konzentriert werden kann. Ein Beschluss des Konzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung ist für Juni 2012 vorgesehen¹.

Im Wittstocker Einzelhandelskonzept werden im Stadtgebiet folgende zentrale Versorgungsbereiche definiert (vgl. Karte 1):

- Einkaufsinnenstadt Wittstock
- Nahversorgungszentrum „Süd-West“
- Nahversorgungszentrum „Nord-Ost.“

Im Abgleich mit diesen räumlichen Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes ist zunächst festzuhalten, dass das hier zu untersuchende Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. D. h., die Erweiterung des Lebensmittelmarktes, der überwiegend zentrenrelevante Waren (vgl. auch Tabellen 1 und 2) führt, ist am gewählten Standort „Am Rosenplan 1“ prinzipiell nicht vorgesehen. In vorliegender Auswirkungsanalyse besteht zu diesem Aspekt kein Interpretationsspielraum. Dennoch wird auf Wunsch der Fa. Baukontor Lange GmbH und in Absprache mit der Stadt Wittstock gutachterlich geprüft, ob die Erweiterung des bestehenden Norma Lebensmitteldiscounters städtebaulich schädliche Auswirkungen haben würde.

¹ Da davon auszugehen ist, dass das Einzelhandelskonzept in der Fassung vom Januar 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird, werden die darin definierten zentralen Versorgungsbereiche in vorliegender Untersuchung zugrunde gelegt.

Tabelle 1: Zentrenrelevante Sortimente der „Einkaufsinnenstadt“ Wittstock

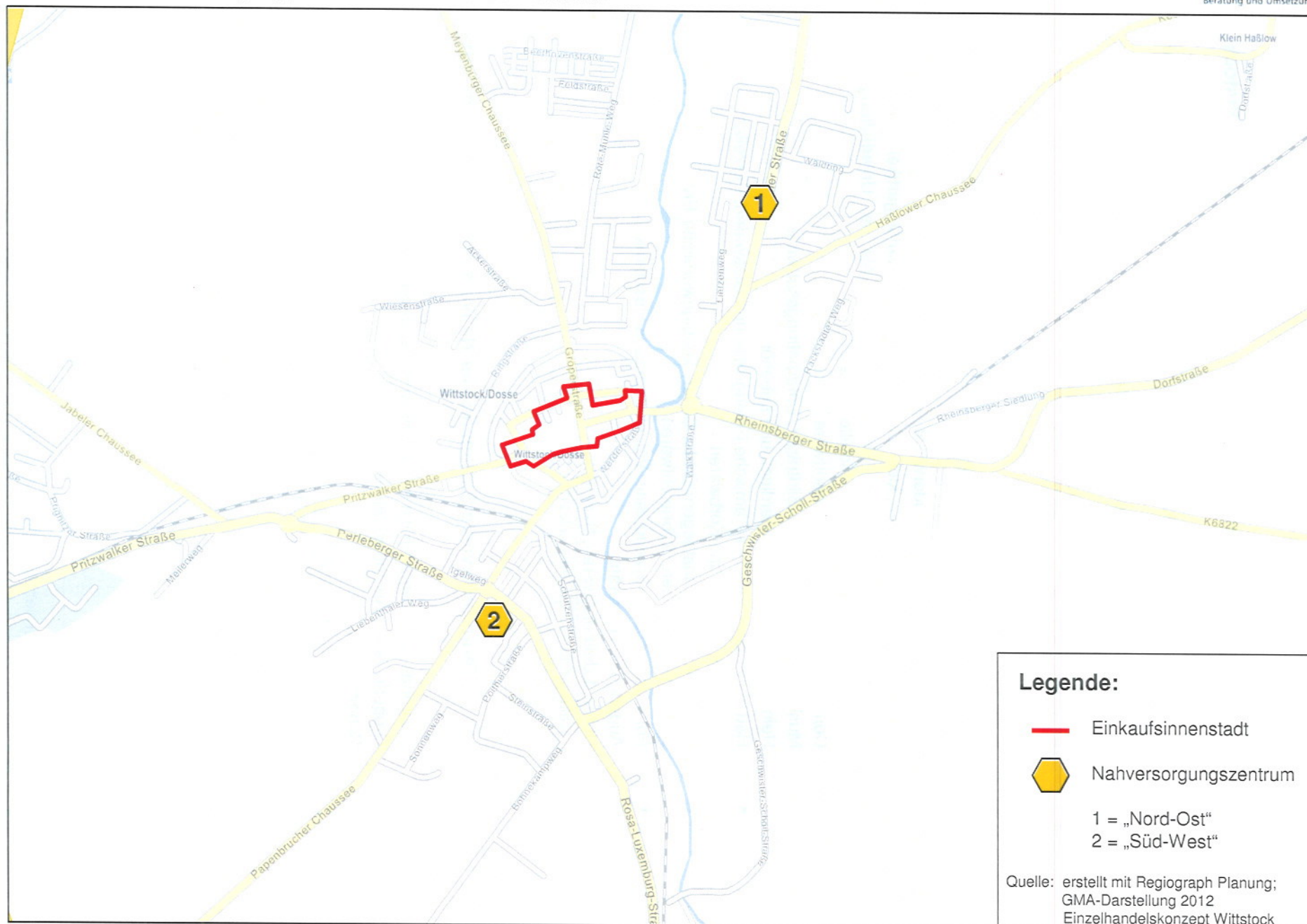
▪	Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren
▪	Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, kosmetische, medizinische und orthopädische Artikel
▪	Schnittblumen, Pflanzen ¹ , zoologischer Bedarf, lebende Tiere
▪	Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
▪	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Toto / Lotto
▪	Spielwaren, Bastelartikel
▪	Textilien, Bekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Stoffe, Accessoires
▪	Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
▪	Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sport- und Campingartikel
▪	Beleuchtungsartikel, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsendgeräte, Mobiltelefone
▪	Computer, Computerteile und Software
▪	Musikinstrumente, Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
▪	Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
▪	Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Porzellan, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
▪	Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten, Briefmarken, Münzen, Gebrauchtwaren
▪	Foto- und optische Erzeugnisse, Videokameras, Accessoires
▪	Augenoptik, Hörgeräte
▪	Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck
Quelle: Einzelhandelskonzept Wittstock 2012	

Tabelle 2: Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgungszentren in Wittstock

▪	Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak
▪	Drogeriewaren, Apothekerwaren
▪	Schnittblumen
▪	Zeitschriften / Toto-Lotto
Quelle: Einzelhandelskonzept Wittstock 2012	

¹ Ohne Sämereien, Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde.

Karte 1: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Wittstock



3. Betriebstypendefinitionen und ausgewählte Kennziffern

Zur ersten Einordnung des zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmittelmarktes und zu dessen Abgrenzung gegenüber anderen Betriebsformen werden nachfolgend ausgewählte Definitionen verschiedener Vertriebskonzepte des Lebensmitteleinzelhandels wiedergegeben:¹

Lebensmitteldiscounter

„Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment² sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II³ führt.“

Supermarkt

„Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II³ aufweist.“

Großer Supermarkt

„Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I²- und Nonfood II³-Artikel führt.“

Auf Basis der vorstehenden Definitionen ist der zur Erweiterung geplante Norma Lebensmittelmarkt in Wittstock eindeutig als „Lebensmitteldiscounter“ einzustufen. Um zu einer adäquaten Einschätzung möglicher Auswirkungen der geplanten Erweiterung zu kommen, ist es in diesem Zusammenhang sinnvoll, ausgewählte ökonomische Kennziffern von Lebensmitteldiscountern kurz darzustellen.

¹ Quelle: EHI, Handel aktuell 2010.

² Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

³ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher usw.

Für **Lebensmitteldiscounter** können im **bundesdeutschen Durchschnitt** folgende Strukturdaten festgehalten werden¹:

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| ▪ | Ø Verkaufsfläche je Betrieb: | ca. 655 m ² VK |
| ▪ | Ø Umsatz je Betrieb pro Jahr: | ca. 2,55 Mio. € |
| ▪ | Ø Umsatz je m ² VK pro Jahr: | ca. 4.570 €. |

Die o. a. Strukturkennziffern sind als Anhaltswerte zu interpretieren, welche in Abhängigkeit von der Betreiberfirma bzw. dem jeweiligen Betreiberkonzept deutlich variieren können. Außerdem ist im konkreten Einzelfall die Standortlage und die Wettbewerbssituation zu beachten. Als Standorte werden von Lebensmitteldiscountern i. d. R. „Fahrstandorte“, also Areale mit einer guten Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großem Stellplatzangebot (60 - 120 Stellplätze) präferiert.

Bei dem zu untersuchenden Lebensmitteldiscounter in Wittstock handelt es sich um einen Markt der Fa. Norma. Dieses Unternehmen betreibt in Deutschland ca. 1.300 Filialen² und ist – mit Ausnahme des nordwestdeutschen Raumes – flächendeckend im gesamten Bundesgebiet vertreten, wobei der Schwerpunkt in Süddeutschland liegt. Das spezielle Vertriebskonzept des Unternehmens ist wie folgt zu skizzieren:

- Lebensmitteldiscounter mit begrenztem Sortimentsspektrum (800 Artikel), konzentriert auf umschlagstarke Artikel bei konsequenter Niedrigpreispolitik
- wöchentlich wechselnde Nonfood-Aktionsartikel (ca. 10 % der Gesamtartikelzahl)
- hoher Anteil an Eigenmarken, aber auch Markenprodukten
- Frische- und Bio-Sortiment, regionale Artikel, Profilierung als „Wein-Experte“
- durchschnittlicher Netto-Umsatz je Filiale ca. 2,4 Mio. € / durchschnittliche Filialgröße 620 m² VK³.

¹ Angaben nach dem EHI - Betriebsvergleich. In: Handel aktuell 2009 / 2010, S. 184.

² Quelle: Webseite Fa. Norma.

³ Quelle: EHI Handel aktuell 2011.

4. Daten zur Projektplanung

Die Fa. Baukontor Lange GmbH beabsichtigt, den am Standort „Am Rosenplan 1“ ansässigen Norma Lebensmitteldiscounter zu erweitern. Die Verkaufsfläche soll von derzeit ca. 800 m² auf 1.000 m² vergrößert werden (vgl. Karte 2). Die Erweiterungsfläche entsteht im nördlichen Bereich des Marktes. Im Zuge des Vorhabens ist auch eine Vergrößerung der Lagerfläche um ca. 60 m² vorgesehen. Mit Bezug auf die Parkierungs- und Erschließungssituation des Grundstückes sind keine Veränderungen vorgesehen.



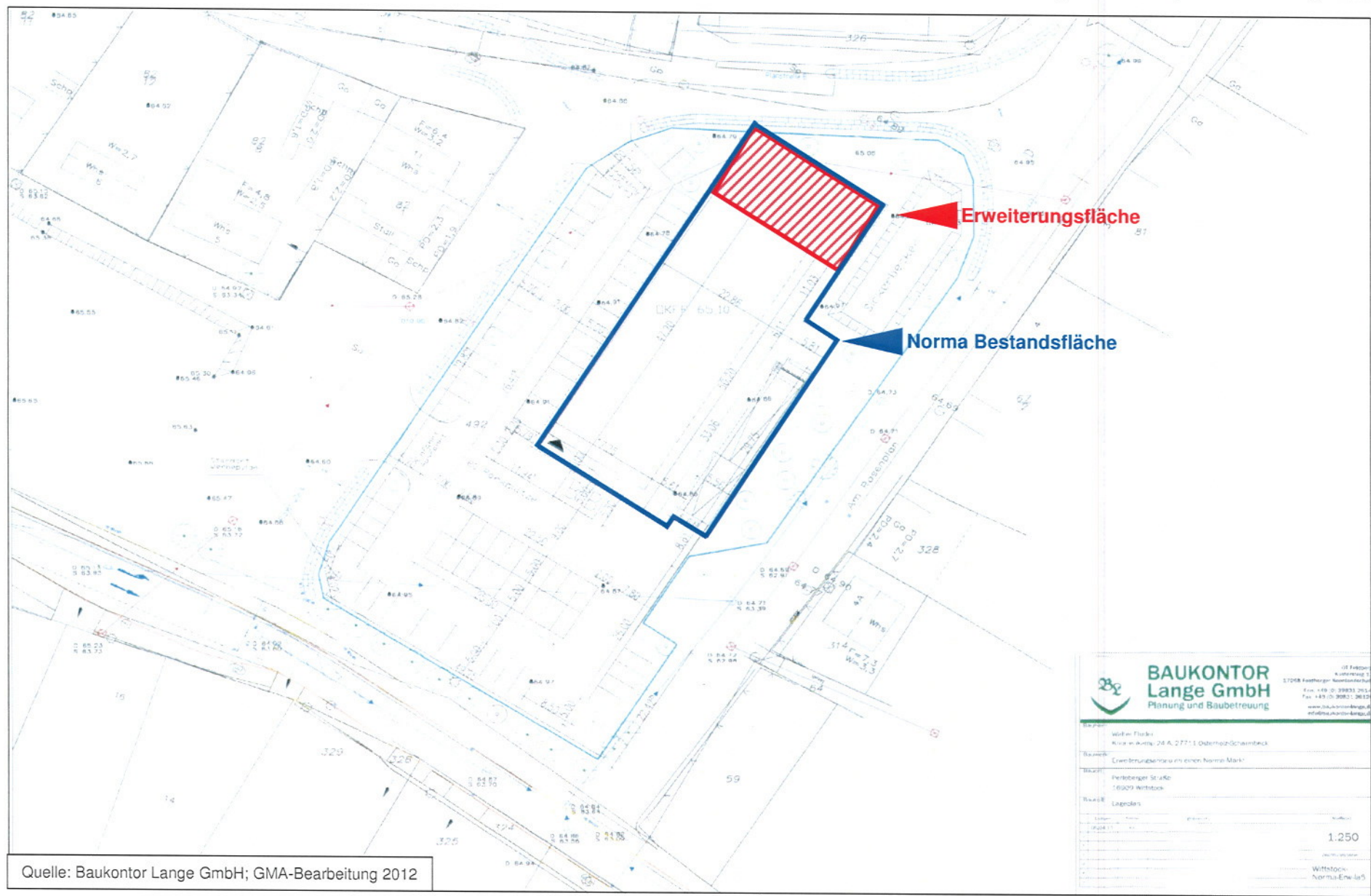
Abbildung 1: Ansicht des Norma Lebensmitteldiscounters aus südöstlicher Richtung



Abbildung 2: Ansicht des Norma Lebensmitteldiscounters aus südwestlicher Richtung

Quelle: GMA 2012

Karte 2: Lageplan des zur Erweiterung geplanten Norma Lebensmitteldiscounters in Wittstock / Dosse „Am Rosenplan“



Quelle: Baukontor Lange GmbH; GMA-Bearbeitung 2012

II Standortbeschreibung

1. Makrostandort Wittstock

Die Stadt Wittstock liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg innerhalb des Landkreises Ostprignitz-Ruppin. Von der Landesplanung ist die Stadt zusammen mit Pritzwalk als Mittelzentrum in Funktionsteilung eingestuft. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Kyritz (28 km) und Neuruppin (43 km).

Die **Siedlungsstruktur** Wittstocks wird durch eine kompakte Kernstadt sowie 18 vorwiegend ländlich geprägte Ortsteile bestimmt. Mit insgesamt ca. 417 km² ist die Stadt flächenmäßig die sechstgrößte Kommune Deutschlands. In städtebaulicher Hinsicht ist insbesondere der historische Stadtkern, der noch weitgehend von einer Stadtmauer umschlossen ist, als prägendes tourismusrelevantes Merkmal zu nennen¹.

Durch die Lage am Autobahnkreuz Wittstock (A 24 / A 19) weist die Stadt eine gute überregionale **Erreichbarkeit** für den Individualverkehr auf. Die regionale Verkehrsanbindung wird durch die B 189 sowie die L 14, L 15 und L 153 sichergestellt. Der Bahnhof, welcher als Haltestelle des sog. „Prignitz-Express“ fungiert, ist der historischen Altstadt in südwestlicher Richtung vorgelagert. Lokal ergänzt wird das Schienennetz durch die Stadtbuslinie 740 sowie mehrere regionale Buslinien, u. a. nach Pritzwalk und Kyritz.

Aktuell leben in Wittstock ca. 15.140 **Einwohner**². In der vergangenen Dekade wies die Stadt eine rückläufige **Bevölkerungsentwicklung** auf. Insgesamt beliefen sich die Bevölkerungsverluste zwischen 2000 und 2011 auf 15,8 %³. Der Einwohnerrückgang lag damit über den Werten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (- 9,1 %) und des Landes Brandenburg (- 4,0 %). Die hohen Einwohnerverluste Wittstocks stehen u. a. im Zusammenhang mit der Schließung eines großen Obertrikotagenwerkes Mitte der 1990er Jahre, bei der ca. 2.500 Arbeitsplätze verloren gingen.

¹ Zusammen mit 30 anderen Kommunen ist die Stadt Wittstock / Dosse Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg“.

² Quelle: Statistisches Amt Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht, Bevölkerung der Gemeinden im Land Brandenburg, Stand: 30.06.2011.

³ Quelle: Statistisches Amt Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen.

Die **Wirtschaftsstruktur** Wittstocks wird heute v. a. durch mittelständische Firmen geprägt. Branchenschwerpunkte sind, neben den Bereichen Automotive und Holzverarbeitung, das Baugewerbe, die Metall verarbeitende Industrie sowie die Bereiche Pflege / Soziale Dienste und Gesundheitswirtschaft. Die Arbeitsmarktzentralität der Stadt ist allerdings nur gering ausgeprägt. So weist Wittstock einen negativen Pendlersaldo von -1.049 auf. Im Jahr 2010 standen im Stadtgebiet 1.945 Berufseinpendlern 2.994 Auspendler gegenüber¹.

Die **Einzelhandelsstrukturen** in Wittstock werden neben der Einkaufsinnenstadt mit ihrem Hauptgeschäftsbereich in der Königstraße, dem Markt sowie der Post- und der Gröperstraße von mehreren Fachmarktzentren bzw. Handelsagglomerationen in städtischer Randlage bestimmt. Im Einzelnen sind zu nennen:

- Fachmarktagglomeration „Meyenburger Chaussee“ im nördlichen Stadtgebiet (u. a. Kaufland, Deichmann, Kik)
- Fachmarktzentrum „Moosbuschmeile“ (u. a. Dänisches Bettenlager, Getränkehaus, Komma 10, BHG / Raiffeisen)
- Gewerbegebiet Pritzwalker Straße im westlichen Stadtgebiet (u. a. BBM Einrichtungshaus, Hagebaumarkt).

Im weiteren Stadtgebiet existieren darüber hinaus mehrere Solitärstandorte des Lebensmitteleinzelhandels (z. B. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) sowie z. T. auch des Nichtlebensmittelsektors.

2. Mikrostandort „Am Rosenplan 1“

Der Standort des Norma Lebensmitteldiscounters befindet sich im Südwesten der Wittstocker Kernstadt, ca. 850 m von der Wittstocker Einkaufsinnenstadt entfernt (Bereich St.-Marien-Straße). Im Süden wird das Grundstück von der Perleberger Straße begrenzt (L 15). Die Straße „Am Rosenplan“ umschließt das Areal an der Ost-, Nord- und Westseite.

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 30.06.2010.

Das direkte **Standortumfeld** wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Westlich des Marktes schließen sich eine Grünfläche sowie Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) an. Im weiteren Verlauf der Perleberger Straße Richtung Westen finden sich auch gewerbliche Nutzungen. Nördlich des Standortes sind neben Wohngebäuden ein Fahrradzubehörgeschäft und ein Teppichbodengeschäft anässig. Südlich und östlich des Grundstückes dominieren Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Durch die Lage an der Perleberger Straße (L 15) ist die **Erreichbarkeit** des Standortes für den Individualverkehr als gut einzustufen. An den **ÖPNV** ist das Areal durch eine Bushaltestelle an der Perleberger Straße angebunden. Sie wird von den Linien der Ostprignitz-Ruppiner Personenverkehrsgesellschaft bedient. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus den umliegenden Wohnquartieren ist durch Fußgängerwege entlang der Perleberger Straße gewährleistet. Auf Höhe des Planstandortes befindet sich darüber hinaus eine Fußgängerinsel, die die Überquerung der Perleberger Straße erleichtert. Entlang der Perleberger Straße ist zudem beidseitig ein Radweg eingerichtet.

Die vorstehend beschriebenen Standorteigenschaften üben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung und Marktdurchdringung des Erweiterungsobjektes aus. Folgende positive und negative Standorteigenschaften sind dabei aus gutachterlicher Sicht als wesentlich hervorzuheben:

Positive Standortfaktoren

- + fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnquartieren
- + gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- + gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr
- + gute Exposition und Sichtbarkeit des Standortes
- + bei Kunden eingeführter Einzelhandelsstandort.

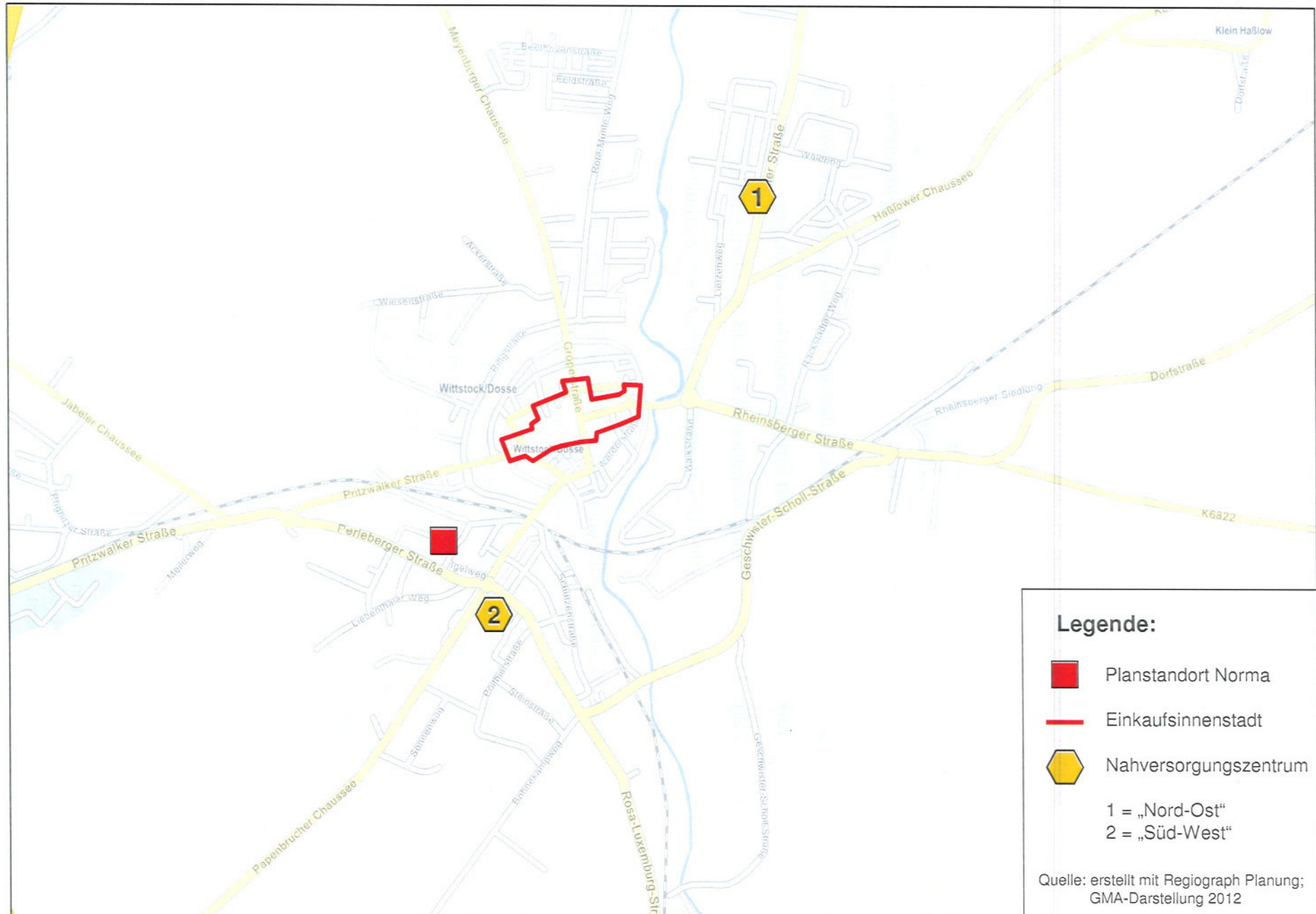
Negative Standortfaktoren

- Lage außerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Wittstock ausgewiesenen Nahversorgungszentrums
- relativ geringes Bevölkerungspotenzial im direkten Standortumfeld
- rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet und seinem Umland insgesamt.

Zusammengefasst kann der Standort aus **städtebaulicher Sicht** aufgrund seiner Einbindung als integrierter Standort eingestuft werden. Der Markt übernimmt für die umliegenden Wohnhäuser eine Nahversorgungsfunktion. Allerdings dominieren aufgrund der guten Erreichbarkeit für den Individualverkehr die Autokunden. Positiv hervorzuheben ist die Anbindung an das Netz des ÖPNV. Mit Bezug auf das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Wittstock ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Aus **Betreibersicht** können die Standortvoraussetzungen des Projektstandortes für den zur Erweiterung vorgesehenen Norma Lebensmitteldiscounter insgesamt als gut eingestuft werden. Positiv sind hierbei die gute Exposition und Sichtbarkeit sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr und den ÖPNV zu bewerten. Beeinträchtigend auf die Standortqualität wirken sich hingegen die vergleichsweise geringe Einwohnerdichte im direkten Umfeld sowie die insgesamt rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Wittstock und seinem Umland aus.

Karte 3: Lage des zur Erweiterung vorgesehenen Norma Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet von Wittstock



III Kerneinzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Kerneinzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes für den erweiterten Norma Lebensmitteldiscounter stellt die wichtigste Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der vorhandenen projektrelevanten Kaufkraft dar. Als Kerneinzugsgebiet wird in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzung vorliegender Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen eine überwiegende Orientierung der Verbraucher auf den Projektstandort gegeben ist. Die konkrete Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes für den erweiterten Lebensmitteldiscounter erfolgte unter Zugrundelegung folgender Kriterien:

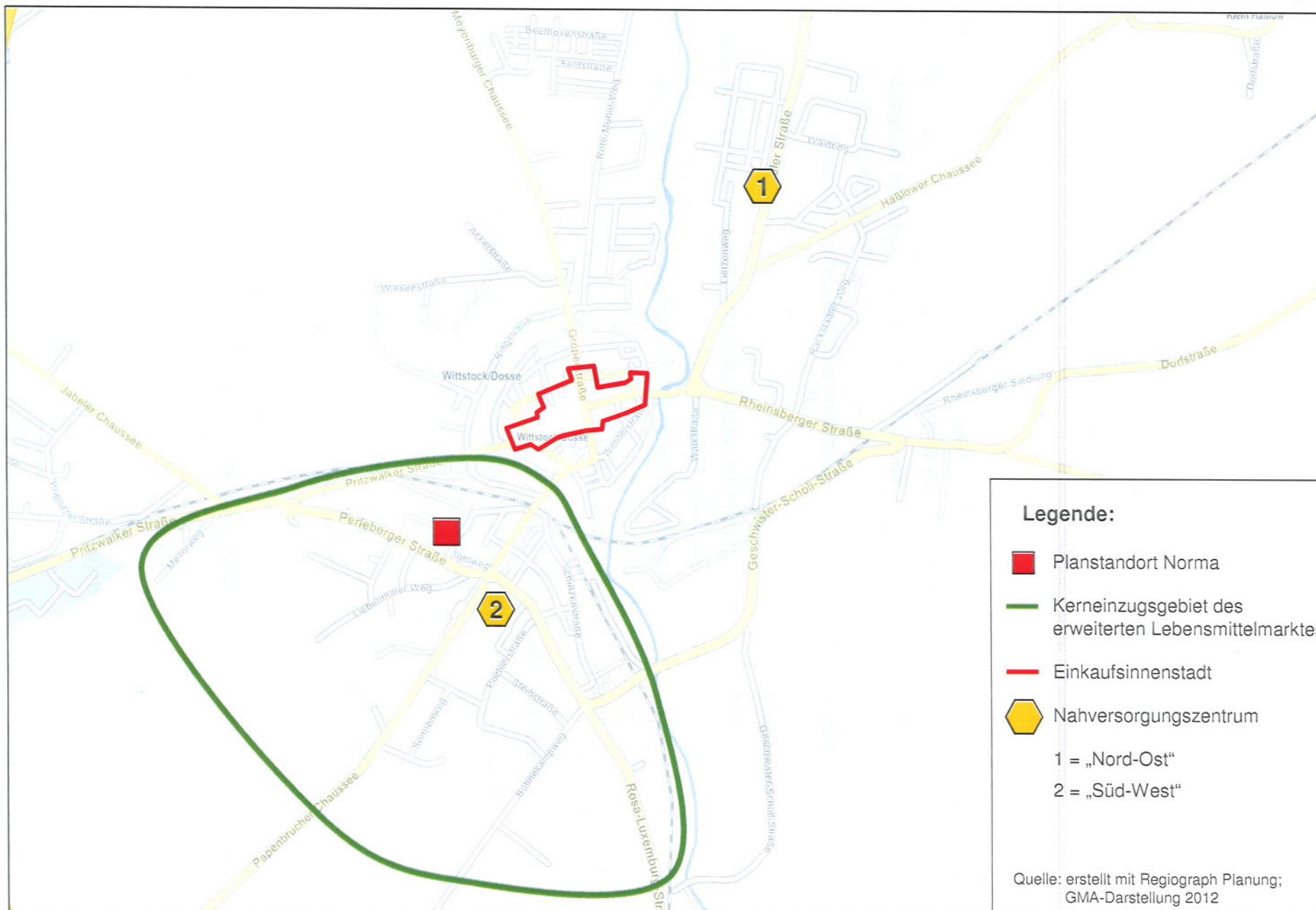
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (vgl. Kap. IV)
- verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit des Standortes
- Lage des Untersuchungsstandortes innerhalb der Stadtgebietes
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)¹.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das Kerneinzugsgebiet des erweiterten Norma Lebensmitteldiscounters wie in Karte 4 abgrenzen.

In dem solchermaßen definierten Kerneinzugsgebiet leben ca. 2.720 Einwohner. Sicherlich werden aufgrund der guten Verkehrslage aber auch Kundenbeziehungen zu Personen bestehen, die außerhalb dieses abgegrenzten Verflechtungsbereiches wohnen. Solche Umsatzzuflüsse werden im Rahmen der Umsatzschätzung für das Projekt nachfolgende als „Streuumsätze“ berücksichtigt.

¹ Die GMA hat in ihrer 40-jährigen Tätigkeit mehrere hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Konsumentenverhalten abgesicherte empirische Erfahrungswerte vorliegen.

Karte 4: Kerneinzugsgebiet des erweiterten Lebensmitteldiscounters in Wittstock



2. Projektrelevante Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet

Die Berechnung der im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dazu werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden sowie GMA-Kaufkraftwerte herangezogen, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen.

Die Gegenüberstellung der Kaufkraft (= Nachfrage) und der Umsatzfähigkeit (= Angebot) erfordert eine klare definitorische Abgrenzung der einbezogenen Branchen und Wirtschaftsgruppen. Zu diesem Zweck wird der Einzelhandel und das Ladenhandwerk nach der Periodizität des Einkaufs in eine kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsdeckung differenziert. Dabei ergibt sich in Anlehnung an das von der offiziellen Handels- und Gaststättenzählung verwendete Gliederungsschema nachstehende Unterteilung:

Kurzfristige Bedarfsdeckung

- Nahrungs- und Genussmittel verschiedener Art (einschließlich Fleischereien, Bäckereien, Konditoreien), Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Apotheker- und Sanitätswaren
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf.

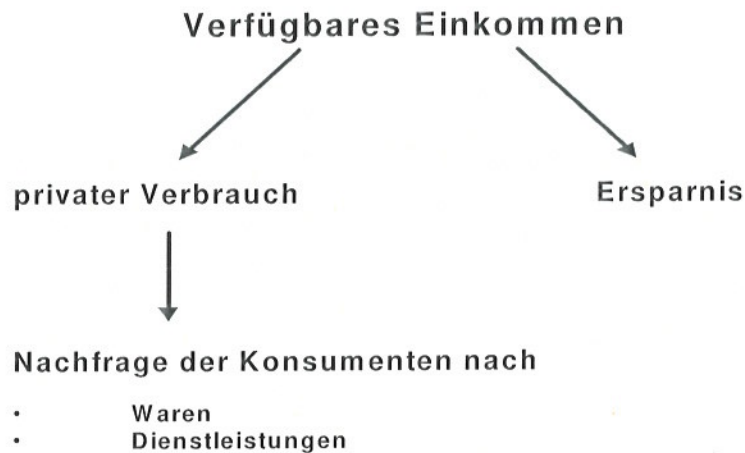
Mittelfristige Bedarfsdeckung

- Bücher, Papierwaren, Bürobedarf, Schreib-, Spielwaren
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Sportartikel.

Langfristige Bedarfsdeckung

- Elektrowaren (weiße und braune Ware, Ton- und Bildträger, Lampen und Leuchten, Computer und Zubehör)
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Möbel und Einrichtungsgegenstände
- Heimtextilien, Raumausstattung
- Heimwerker- und Gartenbedarf
- Foto, Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstige Waren (u. a. Autozubehör, Musikalien, Waffen).

Grundlage für die Berechnung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen ist das Nettosozialprodukt zu Faktorkosten, aus dem das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte abgeleitet werden kann. Die Nachfrage der Konsumenten nach Waren und Dienstleistungen errechnet sich aus dem verfügbaren Einkommen wie folgt:



Für den in vorliegender Untersuchung im Mittelpunkt stehenden Einzelhandel können die Dienstleistungen vernachlässigt werden. Von Bedeutung sind lediglich die Warenkäufe der privaten Haushalte. Dabei ist jedoch zu beachten, dass diese sowohl in Ladengeschäften (= Ladeneinzelhandel) als auch in Nicht-Ladengeschäften (z. B. Versandhandel, E-Commerce, ambulante Märkte) wirksam werden können.

Nach Berechnungen der GMA lag die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) in Deutschland 2011 je Einwohner bei **ca. 5.349 €**.

Davon entfielen auf den ...

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| ▪ kurzfristigen Bedarfsgütersektor | ca. 2.572 € |
| ▪ mittelfristigen Bedarfsgütersektor | ca. 950 € |
| ▪ langfristigen Bedarfsgütersektor | ca. 1.827 €. |

Nach GMA-Berechnungen kann speziell für das in vorliegendem Gutachten untersuchungsrelevante Nahrungs- und Genussmittelsortiment ein **Pro-Kopf-Ausgabenbetrag** von ca. **1.810 € / Jahr** angesetzt werden. Bei der konkreten Berechnung der speziellen Kaufkraft für diese Branche ist auch die innerhalb der Stadt Wittstock geltende Kaufkraftkennziffer zu berücksichtigen. Nach Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung in Nürnberg, liegt die Kaufkraftkennziffer in Wittstock aktuell bei ca. 84 und damit unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100).

Im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet des erweiterten Norma Lebensmitteldiscounters beläuft sich demnach das **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor auf ca. 4,1 Mio. €**.

IV Projektrelevante Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Wettbewerbssituation wurde von der GMA im März 2012 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Stadtgebiet von Wittstock durchgeführt. Der Fokus lag hierbei auf Anbietern des Nahrungs- und Genussmittelsektors.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der Flächengröße und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung die Marktwirkungen des erweiterten Lebensmitteldiscounters nicht alle Wettbewerber gleichermaßen betreffen. Besonders tangiert sind sog. „Systemwettbewerber“ (SB-Warenhäuser, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter). Die nachfolgende Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung.

Derzeit sind im Kerneinzugsgebiet folgende Hauptwettbewerber des Norma Marktes anzuführen (vgl. Karte 5)¹:

- (1) Edeka² Supermarkt, Alfred-Wegener-Straße
- (2) Aldi² Lebensmitteldiscounter, Alfred-Wegener-Straße
- (3) Netto Lebensmitteldiscounter, Polthierstraße (NVZ „Süd-West“)
- (4) Lidl Lebensmitteldiscounter, Perleberger Straße.

Darüber hinaus befinden sich im Kerneinzugsgebiet mehrere kleinteilige Betriebe aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich (Bäckereien, Fleischereien und Getränkefachmärkte). Zum Zeitpunkt der Erhebung belief sich die Verkaufsfläche aller ansässigen Wettbewerbsbetriebe auf ca. 3.855 m², auf der im abgelaufenen Geschäftsjahr im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** ein **Umsatz** von ca. **13,9 Mio. €** erwirtschaftet wurde^{3,4}. Davon entfielen ca. 765 m² und ein Umsatz von ca. 2,8 Mio. € auf Betriebe im Nahversorgungszentrum „Süd-West“.

¹ Die Nummerierung der Wettbewerbsbetriebe entspricht der Nummerierung in der Karte 5.

² Sowohl Edeka als auch Aldi werden ihren aktuellen Standort verlassen und ihre Märkte an die nördliche Papenbrucher Chaussee in das Nahversorgungszentrum „Süd-West“ verlagern. Die Eröffnung der beiden Märkte ist im 3. Quartal 2012 geplant.

³ Umsätze um Nonfoodanteile bereinigt.

⁴ Angaben ohne den zur Erweiterung vorgesehenen Norma Lebensmitteldiscounter am Standort „Am Rosenplan 1“. Inkl. des Norma Marktes beläuft sich die Verkaufsfläche der Lebensmittelanbieter im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet auf ca. 4.655 m² und das Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf ca. 16,4 Mio. €

Mit Bezug auf die künftige Wettbewerbssituation ist darauf hinzuweisen, dass die aktuell in der Alfred-Wegener-Straße ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi ihren Standort im Laufe des Jahres in das Nahversorgungszentrum „Süd-West“ an der Papenbrucher Chaussee verlagern werden. Im Zuge dieser Maßnahme soll die Verkaufsfläche des Edeka Marktes von derzeit 1.010 m² auf ca. 1.700 m² und die des Aldi Lebensmitteldiscounters von 800 m² auf ca. 1.100 m² vergrößert werden. Nach Realisierung dieser Vorhaben wird sich die projektrelevante Verkaufsfläche im Kerneinzugsgebiet auf ca. 4.845 m² belaufen¹. Das Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird infolge der vergrößerten Verkaufsfläche auf ca. 16,2 Mio. € ansteigen. Auf das Nahversorgungszentrum „Süd-West“ wird dann ein Verkaufsflächenanteil von ca. 3.585 m² und ein Umsatzanteil von ca. 11,7 Mio. € entfallen.

Außerhalb des Kerneinzugsgebietes ist im Stadtgebiet Wittstock auf folgende Systemwettbewerber hinzuweisen (vgl. Karte 5):

- (5) Kaufland, Großer Supermarkt, Meyenburger Straße
- (6) CENTerKauf², Rübeler Straße, NVZ „Nord-Ost“
- (7) Netto Lebensmitteldiscounter, Rübeler Straße (NVZ „Nord-Ost“)
- (8) Aldi Lebensmitteldiscounter, Rübeler Straße.

Die hier angeführten Betriebe verfügen insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 4.700 m². Sie erwirtschaften im Lebensmittelbereich eine jährliche Umsatzleistung von ca. 14,0 Mio. €³.

Nach Angaben der Stadtverwaltung Wittstock bestehen im Nahversorgungszentrum „Nord-Ost“ an der Rübeler Straße Planungen zur Ansiedlung eines Rewe Supermarktes. Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben ist die Aufgabe des CENTERKauf Marktes vorgesehen.

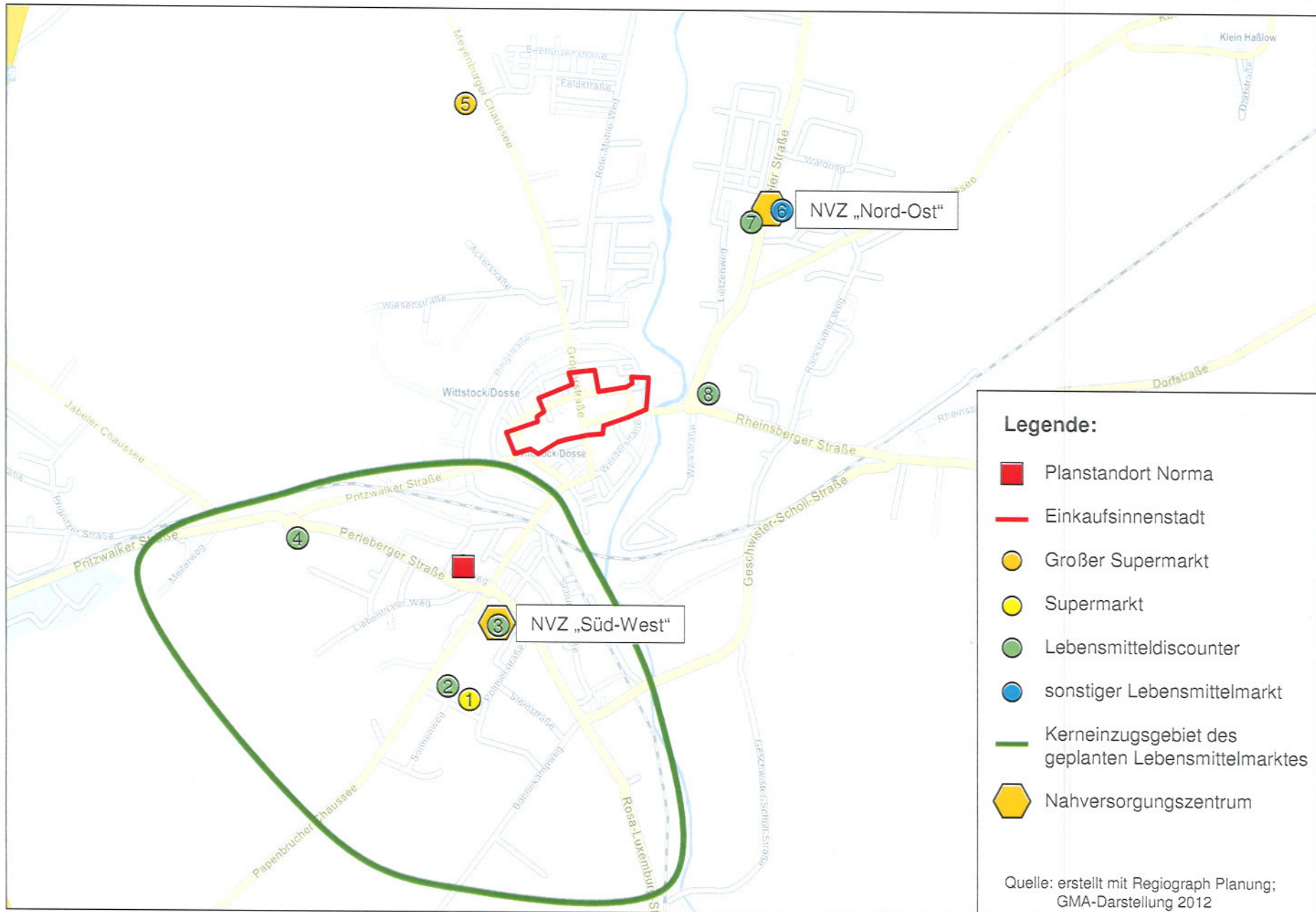
¹ Ohne den zur Erweiterung vorgesehenen Norma Lebensmitteldiscounter.

² Restpostenmarkt mit Schwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln.

³ Umsatz um Nonfoodanteile bereinigt.

In der Gesamtbetrachtung ist die **Wettbewerbsintensität** für den zur Erweiterung vorgesehenen Norma Lebensmitteldiscounter bereits als intensiv einzustufen. Insbesondere im Discountsegment liegt im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet mit drei betriebstypengleichen Anbietern (Lidl, Aldi, Netto) eine hohe Wettbewerbsdichte vor. Allerdings konnte bei mehreren Standortbesichtigungen eine gute Kundenfrequenz des Norma Markts festgestellt werden.

Karte 5: Hauptwettbewerber des Norma Marktes in Wittstock / Dosse



V Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Wittstock

1. Umsatzerwartung des erweiterten Norma Lebensmitteldiscounters

Im Vorfeld der Bestimmungen möglicher wirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des erweiterten Norma Lebensmitteldiscounters ist es erforderlich, die zusätzliche Umsatzleistung zu ermitteln, welche aus der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² resultiert. Sie wird auf Basis des zur wirtschaftlichen Betreibung des Marktes erforderlichen Sollumsatzes berechnet.

Bei Ansetzung einer betreibertypischen Flächenproduktivität von ca. 3.800 € pro m² VK ergibt sich demnach für die geplante Erweiterungsfläche modellhaft eine „Mehrumsatzleistung“ von ca. 0,7 – 0,8 Mio. €. Abzüglich der Umsatzanteile durch Nonfoodwaren (ca. 15 – 20 % = ca. 0,1 Mio. €) errechnet sich für den Betrieb allein im Lebensmittelbereich ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,6 – 0,7 Mio. €. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Untersuchungsobjektes ist hierbei ein Streuumsatzanteil von ca. 20 % (ca. 0,1 Mio. € im Lebensmittelbereich) zu erwarten. Im Nahrungs- und Genussmittelsektor erwirtschaftet der erweiterte Markt mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet daher einen Mehrumsatz von ca. 0,5 – 0,6 Mio. €.

2. Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung

Zur Beurteilung möglicher wettbewerblicher und städtebaulicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens sind die aus der Verkaufsflächenexpansion resultierenden Umsatzumverteilungen heranzuziehen. Die folgende Modellrechnung stellt dabei nur diejenigen Kaufkraftbewegungen dar, welche durch die Verkaufsflächenerweiterung ausgelöst werden.

Die auf der Erweiterungsfläche generierten Mehrumsätze mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet wurden im vorangegangenen Kapitel für den Nahrungs- und Genussmittelsektor mit ca. 0,5 – 0,6 Mio. € errechnet. Im Zuge der Kalkulation der daraus resultierenden Kaufkraftbewegungen werden folgende Prämissen gesetzt:

- Streuumsätze werden wegen der nicht zu leistenden genauen räumlichen Zuordnung als nicht umverteilungsrelevant eingestuft.
- Die Umsatzumverteilungseffekte des geplanten Erweiterungsvorhabens gehen vollständig zu Lasten der im Kerneinzugsgebiet ansässigen Wettbewerbsbetriebe (worst-case-Szenario).
- Aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation im Kerneinzugsgebiet sowie der vergleichsweise geringen Größe der Verkaufsflächenerweiterung ist bei Realisierung des Vorhabens keine Steigerung der Kaufkraftbindungsquote zu erwarten (worst-case-Szenario).
- Da sich die Märkte von Edeka und Aldi, die beide ihren Standort von der Alfred-Wegener-Straße in das Nahversorgungszentrum „Süd-West“ verlagern werden, bereits im Bau befinden, wird bei der Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte die zukünftige Wettbewerbssituation zugrunde gelegt.

Auf Basis der genannten Prämissen ist unter Zugrundelegung der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Kerneinzugsgebiet nach gutachterlicher Einschätzung mit folgenden Kaufkraftbewegungen zu rechnen:

- | | | |
|--|-----|------------------|
| ▪ Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes | ca. | 0,1 Mio. € |
| ▪ Umsatzumverteilung gegenüber Lebensmittelbetrieben im Kerneinzugsgebiet
(ca. 3 % von ca. 16,2 Mio. €) | ca. | 0,5 – 0,6 Mio. € |
| davon gegenüber Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen
(ca. 3 % von ca. 11,7 Mio. €) | ca. | 0,4 Mio. € |

Aus den Ergebnissen der Modellrechnung zur Umsatzumverteilung lassen sich folgende wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens ableiten:

- Die Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters löst gegenüber Wettbewerbern im Kerneinzugsgebiet eine Umsatzumverteilung von ca. 0,5 – 0,6 Mio. € aus. Dieser Wert entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 3 %, welche weit unterhalb der Abwägungsschwelle von 10 %, ab der schädliche städtebauliche Effekte

(z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind, liegt. Aufgrund der vorgegebenen Wettbewerbsstrukturen im Wittstocker Lebensmitteleinzelhandel sind von den Umsatzumverteilungen v. a. Anbieter desselben Betriebstyps (= Lebensmitteldiscounter) betroffen. Gegenüber diesen Betrieben kann die ermittelte Umverteilungsquote geringfügig höher ausfallen. Ein Abschmelzen eines dieser Betriebe als direkte Folge der Erweiterungsmaßnahme ist jedoch auszuschließen.

- Gegenüber Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen werden ca. 0,4 Mio. € des prognostizierten Umsatzes umverteilt. Die dort ansässigen Betriebe erwirtschaften einen bereinigten Lebensmittelumsatz von ca. 11,7 Mio. €, so dass sich ebenfalls eine Umverteilungsquote von nur ca. 3 % errechnet. Damit resultieren aus dem Vorhaben zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Effekte.
- Die Umverteilungseffekte des geplanten Erweiterungsvorhabens im Bereich der Nonfoodsortimente sind aufgrund ihrer geringen Größenordnung, welche sich zudem auf unterschiedliche Sortimente verteilen, städtebaulich nicht relevant.

VII Zusammenfassung / Empfehlungen

Die Fa. Baukontor Lange GmbH plant in der Stadt Wittstock / Dosse am Standort „Am Rosenplan 1“ die Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes von derzeit 800 m² auf ca. 1.000 m² VK. Die Untersuchung zu den wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen dieser Maßnahme kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmittelmarkt handelt es sich um den Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“. Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird die Grenze zur Großflächigkeit (> 800 m² VK) überschritten. Insofern war in vorliegendem Gutachten zu prüfen, ob die Erweiterungsmaßnahme schädliche städtebauliche Effekte in Wittstock auslöst. Im Vordergrund stand dabei in erster Linie der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Süd-West“, der sich in unmittelbarer Nähe des Planstandortes befindet.
- Aus städtebaulicher Sicht ist das Areal am Standort „Am Rosenplan 1“ durch seine Einbindung als integrierter Standort einzustufen. Allerdings dominieren aufgrund der guten Erreichbarkeit für den Individualverkehr die Autokunden. Gemäß des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wittstock ist am Planstandort die Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente prinzipiell nicht vorgesehen.
- Der zur Erweiterung geplante Norma Lebensmitteldiscounter wird voraussichtlich ein Kerneinzugsgebiet erschließen, in dem ca. 2.720 Personen leben. Das Kerneinzugsgebiet umfasst den südlichen und südwestlichen Bereich der Stadt Wittstock. Sicherlich werden aufgrund der guten Verkehrslage aber auch Kundenbeziehungen zu Personen bestehen die außerhalb dieses abgegrenzten Verflechtungsbereiches wohnen.
- Die Verkaufsfläche aller im Lebensmittelsektor etablierten Anbieter beläuft sich im Kerneinzugsgebiet auf ca. 3.855 m²¹, auf der im abgelaufenen Geschäftsjahr im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Umsatz von ca. 13,9 Mio. € erwirtschaftet wurde. Mit der Verlagerung von Edeka und Aldi von der Alfred-Wegener-Straße in das Nahversorgungszentrum „Süd-West“ wird die Verkaufsfläche im Kerneinzugs-

¹ Ohne den zur Erweiterung vorgesehenen Norma Lebensmitteldiscounter.

gebiet auf ca. 4.845 m² und der Lebensmittelumsatz auf ca. 16,2 Mio. € ansteigen. Auf das Nahversorgungszentrum „Süd-West“ entfällt davon dann ein Verkaufsflächenanteil von ca. 3.585 m² und ein Umsatzanteil von ca. 11,7 Mio. €. In der Gesamtbetrachtung ist die Wettbewerbsintensität im Kerneinzugsgebiet mit drei betriebstypengleichen Anbietern als bereits intensiv einzustufen.

- Bei Ansetzung einer betriebs-typischen Flächenproduktivität von ca. 3.800 € pro m² VK errechnet sich für die geplante Erweiterungsfläche modellhaft eine „Mehrumsatzleistung“ von ca. 0,7 – 0,8 Mio. €. Abzüglich der Umsatzanteile durch Non-foodwaren errechnet sich für den Betrieb allein im Lebensmittelbereich ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,6 – 0,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen von außerhalb des Kerneinzugsgebietes (ca. 20 % bzw. 0,1 Mio. €) erwirtschaftet der erweiterte Markt mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet einen Mehrumsatz von ca. 0,5 – 0,6 Mio. €.
- Bei Realisierung der Erweiterungsmaßnahme würde der Norma Lebensmitteldiscounter gegen bestehende Betriebe im Kerneinzugsgebiet Umsatzumverteilungen von ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auslösen. Dieser Wert entspricht einer niedrigen Umverteilungsquote von ca. 3 %. Aus der Erweiterung resultieren zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Effekte. Ein Abschmelzen bestehender Betriebe, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Süd-West“, ist vor diesem Hintergrund daher auszuschließen.

Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis **Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Wittstock	8
Karte 2:	Lageplan des zur Erweiterung geplanten Norma Lebensmitteldiscounters in Wittstock / Dosse „Am Rosenplan“	12
Karte 3:	Lage des Planstandortes im Stadtgebiet Wittstock	17
Karte 4:	Einzugsgebiet des geplanten Norma Lebensmittelmarktes in Wittstock	19
Karte 5:	Hauptwettbewerber des Norma Marktes in Wittstock	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ansicht des Norma Lebensmitteldiscounters aus südöstlicher Richtung	11
Abbildung 2:	Ansicht des Norma Lebensmitteldiscounters aus südwestlicher Richtung	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrenrelevante Sortimente der „Einkaufsinnenstadt“ Wittstock	7
Tabelle 2:	Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgungszentren in Wittstock	7