



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Land.  
Seit 1988.**

## Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines EDEKA Lebensmittelnahversorgers in der Gemeinde Rüdnitz

### Untersuchungsbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke, Projektleiter  
Berlin, 15.04.2021

Stadt+Regionalentwicklung  
Handel  
Marketing  
Digitale Stadt  
Management  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Spreeufer 2 10178 Berlin

T 030-214587-16  
cima.berlin@cima.de

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
Köln  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)

**www.cima.de**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Auftraggebende Stelle:**

M&H Projektentwicklung GmbH, Hohe Kiefer 133, 14532 Kleinmachnow

### **Bearbeitung:**

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

### **Analysezeitraum:**

März/April 2021

### **Auftrag:**

Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zur Neuansiedlung eines EDEKA Lebensmittelnahversorgers an der Bernauer Straße in der Gemeinde Rüdnitz

### **Untersuchungsablauf:**

- Bewertung des Vorhabenstandortes an der Bernauer Straße in Rüdnitz
- Bewertung des Nutzungskonzeptes des Planvorhabens
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von Rüdnitz und räumliche Einordnung des Vorhabenstandortes
- Prognose zur Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens durch Umverteilung von Wettbewerbsstandorten
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen
- Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele der Raumordnung

### **methodische Grundsätze:**

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden. Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf bestehenden cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im März 2021 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

## Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Ausführungen zum Planvorhaben</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb</b>   | <b>8</b>  |
| 2.1 Einzugsgebiet des geplanten Marktes                    | 8         |
| 2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet                             | 9         |
| 2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose | 9         |
| 2.4 Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum                | 11        |
| 2.4.1 Stadt Bernau (Stadtgebiet östlich der A11)           | 11        |
| 2.4.3 Stadt Biesenthal                                     | 16        |
| 2.4.6 Gesamtübersicht der Wettbewerbsstrukturen            | 18        |
| <b>3 Wirkungsprognose</b>                                  | <b>19</b> |
| 3.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens                      | 19        |
| 3.2 Ökonomische Wirkungsprognose                           | 20        |
| 3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote          | 20        |
| 3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte                           | 21        |
| <b>4 Raumordnerische Einordnung</b>                        | <b>23</b> |
| <b>5 Abschließende Bewertung und Empfehlungen</b>          | <b>27</b> |
| <b>6 Methodik</b>  | <b>28</b> |

## Abbildungen

|  |    |
|--|----|
| Abb. 1: Aktueller EDEKA-Mustermarkt als Gestaltungsbeispiel            | 5  |
| Abb. 2: Blick auf den Vorhabenstandort von der Bernauer Straße         | 5  |
| Abb. 3: Blick auf den Vorhabenstandort vom Ackerweg                    | 5  |
| Abb. 4: Lage des Vorhabenstandortes mit 700 m-Nahversorgungsradius     | 6  |
| Abb. 5: Lageplan des Vorhabens im Luftbild                             | 7  |
| Abb. 6: Kerneinzugsgebiet des geplanten Lebensmittelnahversorgers      | 8  |
| Abb. 7: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose         | 10 |
| Abb. 8: nahkauf (Brüderstraße, Bernau bei Berlin)                      | 11 |
| Abb. 9: Räumliche Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt Bernau          | 11 |
| Abb. 10: E center (Bahnhofs-Passage, Bernau bei Berlin)                | 12 |
| Abb. 11: Abgrenzung B-Zentrum EKZ „Bahnhofs-Passage“                   | 12 |
| Abb. 12: EDEKA Maske (Forum Bernau)                                    | 13 |
| Abb. 13: Abgrenzung C-Zentrum Forum Bernau                             | 13 |
| Abb. 14: NETTO dansk (Schwanebecker Chaussee, Bernau bei Berlin)       | 14 |
| Abb. 15: Abgrenzung C-Zentrum Schwanebecker Chaussee                   | 14 |
| Abb. 16: Netto Marken-Discount (Rüdritzer Chaussee, Bernau bei Berlin) | 15 |
| Abb. 17: Bauschild NORMA-Neubau (Bernau, Ortsteil Ladeburg)            | 15 |
| Abb. 18: PENNY (Breite Straße, Biesenthal)                             | 16 |
| Abb. 19: Netto Marken-Discount (Eberswalder Chaussee, Biesenthal)      | 17 |
| Abb. 20: EDEKA Salzmann (Bahnhofstraße, Biesenthal)                    | 17 |
| Abb. 21: Lidl (Bahnhofstraße, Biesenthal)                              | 17 |
| Abb. 22: ALDI (Bahnhofstraße, Biesenthal)                              | 17 |
| Abb. 23: Gesamtübersicht Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum     | 18 |
| Abb. 24: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens         | 19 |
| Abb. 25: Umsatzumverteilung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel    | 21 |
| Abb. 26: Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren                 | 22 |
| Abb. 27: Abgrenzung des ZVB „Dorfmitte Rüdnitz“                        | 25 |
| Abb. 28: Die 31 cima-Sortimente  | 28 |

# 1 Ausführungen zum Planvorhaben

Rüdnitz bei eine Gemeinde mit 1.989 Einwohner\*innen<sup>1</sup> im Landkreis Barnim. Die Gemeinde liegt zwischen der Stadt Bernau bei Berlin im Süden und der Stadt Biesenthal im Norden. Rüdnitz gehört zum „Weiteren Metropolitanraum (WMR)“ (Z 1.1 LEP HR) und ist überwiegend ländlich geprägt. Im Zeitraum von 2011 bis 2019 verzeichnete Rüdnitz eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung (+ 3,2 %), für die kommenden Jahre sind weitere Bevölkerungszuwächse zu erwarten, die sich unter anderem aus der Realisierung des Wohngebietes „Sechsrutenstücke“ (Satzungsbeschluss Mai 2019) ergeben, wo 64 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen sollen, was überschlägig einem Bevölkerungszuwachs von ca. 160 bis 190 Personen entspricht. Benachbart dazu soll außerdem altersgerechtes Wohnen am Birkenweg entstehen.

Bislang ist in Rüdnitz kein Lebensmittelmarkt ansässig. Lediglich die Direktvermarktung eines örtlichen Gemüseanbaubetriebes sowie ein saisonal geöffneter Hofladen bieten ein kleines Grundangebot von Nahrungsmitteln an. Für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind die Bewohner\*innen der Gemeinde daher auf Einkaufsfahrten bspw. nach Bernau oder Biesenthal angewiesen. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die wohnortnahe Grundversorgung für ihre Bevölkerung in qualitativer wie quantitativer Hinsicht nachhaltig zu verbessern und dadurch auch die Attraktivität von Rüdnitz als Wohnstandort zu stärken.

Nunmehr besteht die Möglichkeit, einen Lebensmittelmarkt zur örtlichen Nahversorgung anzusiedeln. Die M&H Projekt GmbH beabsichtigt die Ansiedlung eines EDEKA Supermarktes (einschließlich Bäckerei mit Café/Sitzbereich) mit einer Größe von rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zudem soll eine Erweiterungsoption auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt werden, was ein flexibles Reagieren eine zukünftig wachsende Bevölkerungszahl und Nachfrage oder sich verändernde Flächenansprüche ermöglichen soll.

Die aktuellen Planungen sehen vor, dass es in dem EDEKA-Markt auch eine Bedientheke für Fleisch- und Wurstwaren sowie für Käse geben soll. Für den Betrieb des Bäckerei-Cafés im Vorkassenbereich soll ein externes Bäckerei-Unternehmen aus der Region gewonnen werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Ostseite der Bernauer Straße (L200) zwischen den Hausnummern 30 und 32 (vgl. Abb. 4 und Abb. 5). Es handelt sich um eine unbebaute Grünfläche, die derzeit als Pferdekoppel genutzt wird. Der Vorhabenstandort ist Teil eines zentralen Versorgungsbereiches („Dorfmitte Rüdnitz“; vgl. Kap. 4), der sich vom Anger in der Dorfstraße im Westen bis zum Hans-Schiebel-Platz im Osten erstreckt.

Die L200 führt in südliche Richtung weiter nach Bernau, in nördliche Richtung nach Biesenthal. Etwa 130 m nördlich des Vorhabenstandortes mündet die Bernauer Straße in einen Kreisverkehr von dem weitere Haupterschließungsstraßen der Gemeinde Rüdnitz abgehen (Langeröner Weg nach Westen, Danewitzer Straße nach Nordosten, Bahnhofstraße nach Südosten). Außerdem mündet rd. 70 m südlich des Vorhabenstandortes die Dorfstraße in die Bernauer Straße.

Somit kann dem Vorhabenstandort insgesamt eine sehr gute innerörtliche Erreichbarkeit bescheinigt werden: Mit Ausnahme des Wohnplatzes Albertshof kann der Standort aus dem gesamten Gemeindegebiet in maximal fünf Minuten mit dem Pkw erreicht werden. Aus dem gesamten Hauptort Rüdnitz ist der Standort außerdem in maximal fünf Minuten Fahrzeit mit dem Fahrrad zu erreichen. Und aus weiten Teilen des Hauptortes Rüdnitz, einschließlich des Baugebiets „Sechsrutenstücke“ und des altengerechten Wohnens am Birkenweg, ist der Standort fußläufig, d.h. in maximal 10 Gehminuten zu erreichen. Es wird beabsichtigt, einen Geh- und Radweg vom Vorhabenstandort in östliche Richtung zum Ackerweg herzustellen (vgl. Abb. 4). Damit würde die fußläufige Anbindung für die

<sup>1</sup> Stand 31.12.2019; Quelle: Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2021

Wohngebiete östlich des Ackerweges bzw. nördlich der Bahnhofstraße deutlich verbessert werden, da dieser Weg nicht nur eine Abkürzung ermöglicht, sondern abseits der vielbefahrenen Bernauer Straße (L200) auch eine angenehmere und damit subjektiv sicherere Fuß- und Raderreichbarkeit sicherstellt.

Nur rd. 100 m nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Bushaltestelle „Rüdnitz Dorf“. Hier verkehrt in ca. einstündigem Takt die Linie 896 von Bernau nach Biesenthal bzw. in die umgekehrte Richtung. Somit ist der Standort gut in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden.

Mit der geplanten Größe von 1.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Bislang liegt der Vorhabenstandort nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ erforderlich. Hierfür hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz am 18.03.2021 einen Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. 12/2021).

**Abb. 1: Aktueller EDEKA-Mustermarkt in 49844 Bawinkel als Gestaltungsbeispiel für den in Rüdnitz geplanten Markt**



Quelle: M&H Projektentwicklung GmbH 2021

**Abb. 2: Blick auf den Vorhabenstandort von der Bernauer Straße in südliche Richtung**



Foto: cima 2021

**Abb. 3: Blick auf den Vorhabenstandort vom Ackerweg in westliche Richtung**



Foto: cima 2021



Abb. 4: Luftbild: Lage des Vorhabenstandortes mit 700 m-Nahversorgungsradius im Hauptort Rüdnitz



Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Stand 09.09.2020); Städtebauliches Konzept Baugebiet Sechsrutenstücke: Gemeinde Rüdnitz, Stand Oktober 2019

Bearbeitung: cima 2021

Anmerkung: Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelnaheversorgern definiert die cima in Anlehnung an die Rechtsprechung einen Radius von 700 m, was in der Realität einer Gehstrecke von bis zum 1.000 m bzw. einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15)



Abb. 5: Lageplan des Vorhabens im Luftbild



Quelle: M&H Projektentwicklung GmbH, Stand März 2021

## 2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

### 2.1 Einzugsgebiet des geplanten Marktes

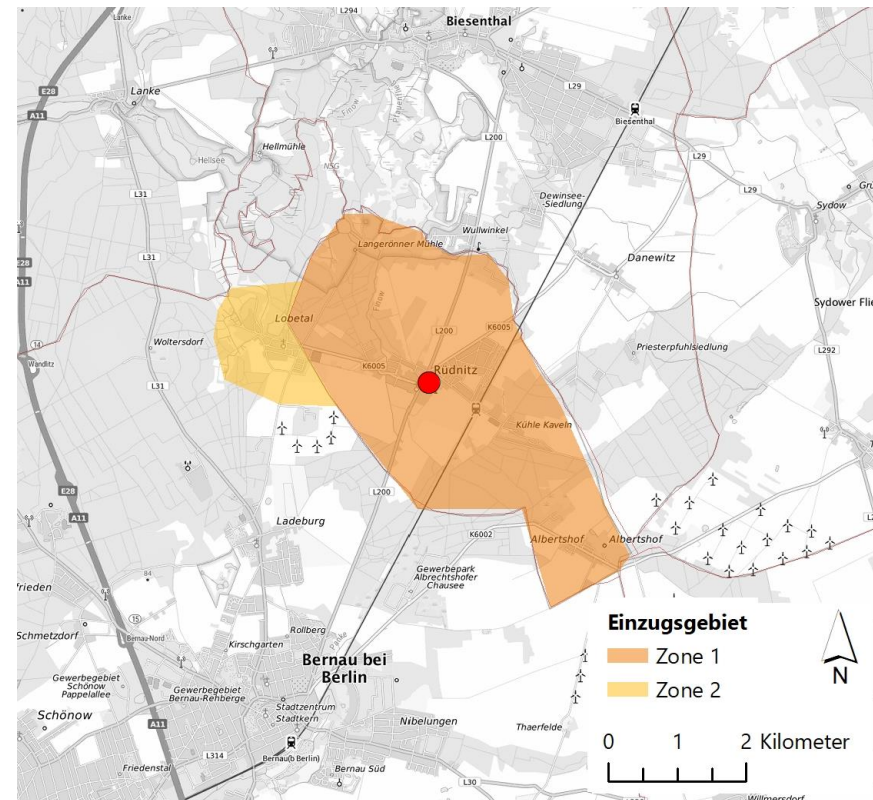
Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes an der Bernauer Straße in Rüdnitz statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima abgeschätzt.

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Kerneinzugsgebiet** des geplanten EDEKA Lebensmittelversorgers dürfte sich im Kern auf das Gemeindegebiet von Rüdnitz (Zone 1) sowie darüber hinaus auf den westlich angrenzenden Ortsteil Lobetal der Stadt Bernau (Zone 2) beschränken.

Der Bernauer Ortsteil Lobetal liegt nur rd. 2 km westlich des Vorhabenstandortes in Rüdnitz, die Pkw-Fahrzeit aus Lobetal nach Rüdnitz beträgt nur rd. 3 Minuten. Die Fahrzeit zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet von Bernau beträgt hingegen rd. 4 Minuten (NORMA im Ortsteil Ladeburg) bzw. beträgt die Fahrzeit zu den nächsten vergleichbaren Lebensmittelvollsortimentern rd. 7 Minuten und damit mehr als doppelt so lange wie eine Fahrt nach Rüdnitz. Daher ist davon auszugehen, dass die Lobetaler Bevölkerung zumindest einen Teil ihrer Lebensmitteleinkäufe zukünftig an dem Vorhabenstandort in Rüdnitz tätigen würde.

Somit leben insgesamt **2.681 Personen in dem ermittelten Kerneinzugsgebiet des Vorhabens**, davon 1.989 Personen in der Zone 1 (= Gemeinde Rüdnitz)<sup>2</sup> und 692 Personen in der Zone 2 (= Ortsteil Lobetal der Stadt Bernau bei Berlin)<sup>3</sup>.

Abb. 6: Kerneinzugsgebiet des geplanten Lebensmittelversorgers



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2021

Bearbeitung: cima 2021

<sup>2</sup> Quell: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsstand 31.12.2019

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Bernau, Einwohner per 01.01.2021



## 2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

### Zone 1 (Rüdnitz)

Die Berechnung des Nachfragepotenzials im Kerneinzugsgebiet des geplanten EDEKA-Marktes erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen und der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Rüdnitz liegt bei 90,1 und damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100) und außerdem unter dem Durchschnitt im Landkreis Barnim (= 94,1) sowie dem Land Brandenburg (= 93,0).

Es wird ein statistischer Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.589 € für das Jahr 2020 zugrunde gelegt. Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer wird dieser an das örtliche Niveau in Rüdnitz angepasst. Es ergibt sich somit ein lokaler Ausgabesatz im Einzelhandel von rd. 5.037 € pro Person und Jahr.

Für die 1.989 Einwohner\*innen in der Gemeinde Rüdnitz ergibt sich somit in der Summe ein Nachfragepotenzial von rd. 10,0 Mio. € jährlich.

Von dieser Kaufkraft der Rüdritzer Bevölkerung beziehen sich rd. **4,1 Mio. €** auf das vorhabenrelevante Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**. Weitere rd. 0,7 Mio. € der Rüdritzer Kaufkraft entfallen auf das relevante Randsortiment Drogeriewaren.

### Zone 2 (Lobetal)

Die Kaufkraftkennziffer liegt Ortsteil Lobetal bei 93,2. Daraus ergibt sich ein lokaler Pro-Kopf-Ausgabesatz im Einzelhandel von rd. 5.207 €. Multipliziert mit der Bevölkerungszahl von 692 Personen ergibt sich ein Nachfragepotenzial von 3,6 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. **1,5 Mio. €** auf das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** und weitere rd. 0,3 Mio. € auf das Sortiment Drogeriewaren.

## 2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Kerneinzugsgebietes (vgl. Kap. 2.1) mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen zu berücksichtigen, wird im vorliegenden Gutachten ein **Untersuchungsraum** festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

Der Untersuchungsraum des Planvorhabens beschreibt den Bereich, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Im Kern der Betrachtung steht die Frage, wo diejenigen Kund\*innen, welche zukünftig ihre Lebensmitteleinkäufe am Vorhabenstandort tätigen würden, bisher ihre Einkäufe tätigen. Beim Untersuchungsraum geht es also um den Einkaufsort der Verbraucher\*innen, während das Einzugsgebiet deren Wohnort abbildet. Somit umfasst der relevante Untersuchungsraum regelmäßig eine größere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet.

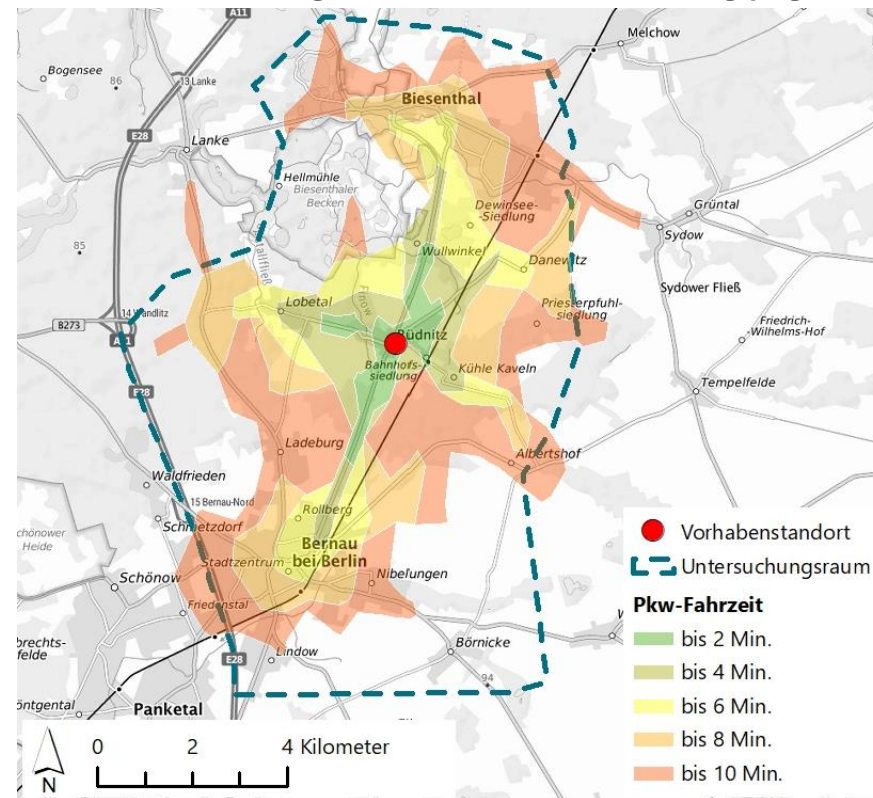
Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsraums wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Gemeinden und Ortsteile in den Untersuchungsraum aufgenommen (vgl. Abb. 7). Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsraums wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind.

Als relevanter Untersuchungsraum wird für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung im Ergebnis ein Gebiet definiert, das die folgenden Gemeinden bzw. Gemeindeteile umfasst:

- Gemeinde Rüdnitz
- Stadt Biesenthal
- Stadt Bernau bei Berlin, nur Stadtgebiet östlich der A11

Sollten innerhalb des definierten Untersuchungsraums (modifizierte 10-Minuten-Fahrzeitzone) keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Wettbewerbsstandorte (bspw. übriges Bernau, Eberswalde, Panketal, Berlin usw.) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

**Abb. 7: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose**



Kartengrundlage: openrouteservice.org 2021 / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021, Datenquellen: [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Bearbeitung: cima 2021



## 2.4 Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum

In den nachfolgenden Kapiteln 2.4.1 bis 2.4.19 werden kurz die relevanten Wettbewerbsstrukturen im definierten Untersuchungsraum beschrieben, wobei sich die Beschreibung auf die untersuchungsrelevanten Sortimente (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Nebensortiment Drogeriewaren) bezieht.

### 2.4.1 Stadt Bernau (Stadtgebiet östlich der A11)

Für die vorliegende Untersuchung wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernau bei Berlin (Fortschreibung 2013)“ (BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Februar 2014) herangezogen:

#### A-Zentrum: Innenstadt Bernau – Historisches Zentrum

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bernau (A-Zentrum) ist im Wesentlichen auf den Bereich des historischen Stadtzentrums beschränkt. In südlicher Richtung reicht die Innenstadt-Abgrenzung bis an die Breitscheidstraße und den Bahnhofplatz.

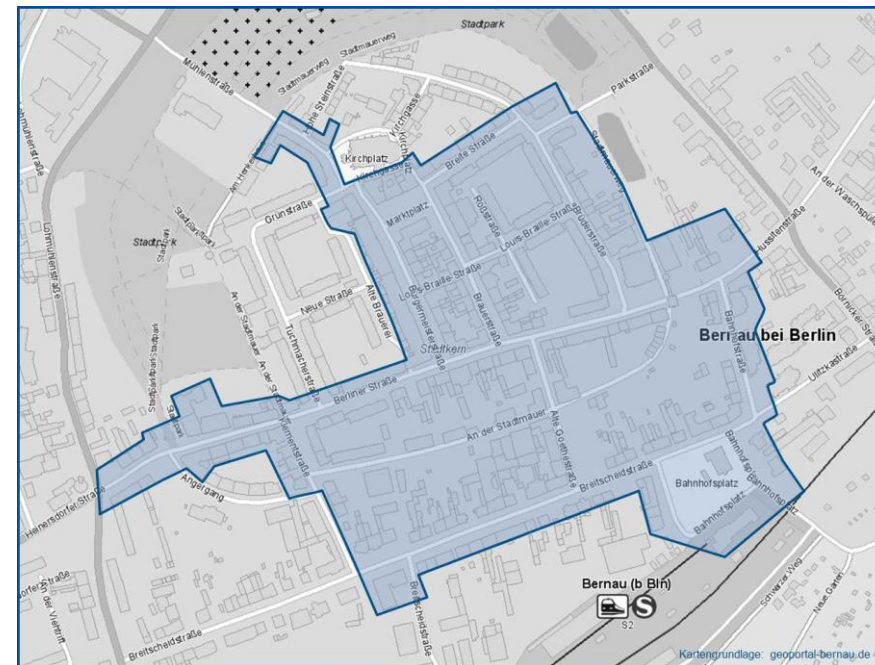
Abb. 8: nahkauf (Brüderstraße, Bernau bei Berlin)



Foto: cima 2021

In der Bernauer Innenstadt sind als Wettbewerber des Vorhabens zwei kleinflächige Lebensmittelnahversorger ansässig (nahkauf, Brüderstraße; nah und gut Heinze, Bürgermeisterstraße), deren Einzugsbereich aber aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächengröße kaum über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht. Sie dienen somit primär der Nahversorgung der in der Innenstadt wohnenden und arbeitenden Personen. Darüber hinaus sind in der Innenstadt Bernau mehrere Bäckereien und einige kleinteilige Spezialgeschäfte (Obst & Gemüse, Weltladen, Asia-Markt) ansässig.

Abb. 9: Räumliche Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt Bernau – Historisches Zentrum



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernau bei Berlin, BBE Handelsberatung GmbH 2014

**B-Zentrum: EKZ „Bahnhofs-Passage“ – Hauptgeschäftsbereich**

Das Einkaufszentrum Bahnhofs-Passage befindet sich unweit der Innenstadt auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhofs. Dieser Standort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) als B-Zentrum/ Hauptgeschäftsbereich eingestuft und soll „soll jene innerstädtischen Versorgungsfunktionen übernehmen, die im historischen Zentrum (A-Zentrum) mit kleinteiligen Verkaufsflächenstrukturen räumlich und funktional nicht umsetzbar sind“ (a.a.O. S. 39).

Als Ankerbetrieb und Wettbewerber des Planvorhabens ist im Einkaufszentrum Bahnhofs-Passage ein großflächiger E center Verbrauchermarkt ansässig. Aufgrund der Größe von rd. 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfaltet das E center ein regionales Einzugsgebiet und bindet somit auch Kaufkraft aus Rüdnitz in wesentlichem Umfang.

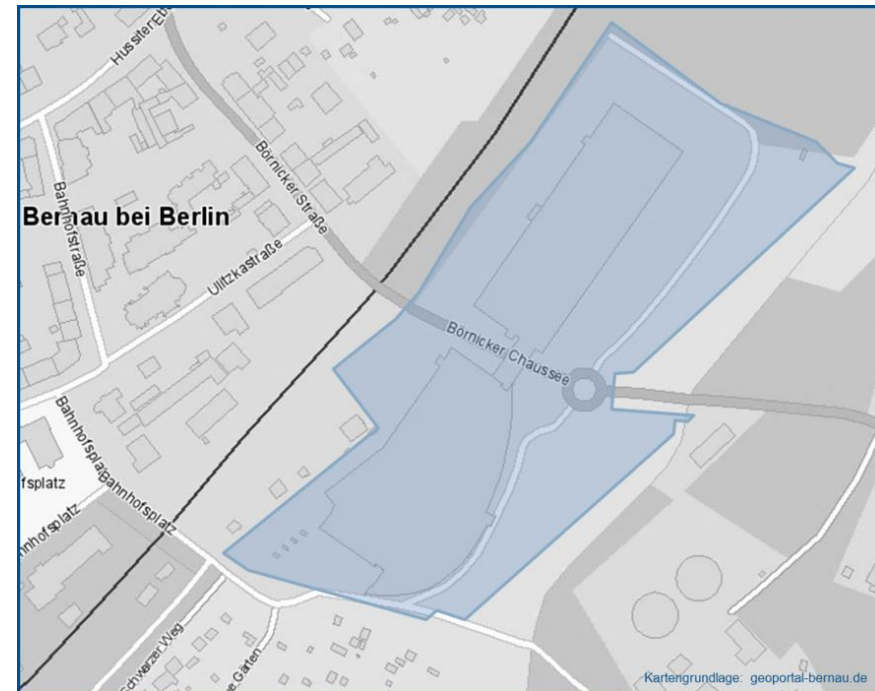
Weitere Anbieter mit wettbewerbsrelevanten Sortimenten sind ein Rossmann Drogeriemarkt, eine Bäckerei, ein Fischgeschäft und eine Parfümerie.

**Abb. 10: E center (Bahnhofs-Passage, Bernau bei Berlin)**



Foto: cima 2021

**Abb. 11: Abgrenzung B-Zentrum EKZ „Bahnhofs-Passage“**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernau bei Berlin, BBE Handelsberatung GmbH 2014



### C-Zentrum: Nahversorgungszentrum Forum Bernau

Das Nahversorgungszentrum Forum Bernau besteht im Wesentlichen aus dem gleichnamigen Einkaufszentrum an der Zepernickler Chaussee/ An der Tränke. In dem Einkaufszentrum sind ein EDEKA Verbrauchermarkt nebst Backshop im Vorkassenbereich sowie eine weitere Bäckerei ansässig. Außerhalb des Forums Bernau, aber ebenfalls dem Nahversorgungszentrum zugeordnet, befindet sich zudem ein NORMA Lebensmitteldiscounter.

Beide Wettbewerber im Nahversorgungszentrum Forum Bernau präsentieren sich zeitgemäß und hinreichend leistungsfähig.

Abb. 12: EDEKA Maske (Forum Bernau)



Foto: cima 2021

Abb. 13: Abgrenzung C-Zentrum Forum Bernau



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernau bei Berlin, BBE Handelsberatung GmbH 2014

**C-Zentrum: Nahversorgungszentrum Schwanebecker Chaussee**

Das Nahversorgungszentrum Schwanebecker Chaussee befindet sich südlich des Bernauer Kernstadtgebietes im Ortsteil Lindow. Der Standort ist im EHZK 2014 ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich (C-Zentrum) kategorisiert worden, obgleich der Standort eher den Charakter einer Fachmarkttagglomeration aufweist und aufgrund der Lage an der Schwanebecker Chaussee (Verbindung zwischen A11 und Stadtzentrum Bernau) primär auf Pkw-Kundschaft orientiert ist. Die fußläufige Versorgung spielt für den Standort nur eine untergeordnete Rolle.

Im C-Zentrum Schwanebecker Chaussee sind zwei relevante Wettbewerber ansässig: Ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter an der östlichen Straßenseite und ein Lidl Lebensmitteldiscounter an der westlichen Straßenseite. Der NETTO-Markt präsentiert sich insgesamt zeitgemäß und verfügt über eine Bäckerei sowie eine Fleischerei im Vorkassenbereich. Der Lidl-Markt ist hinsichtlich der Anfahrbarkeit des Parkplatzes weniger kundenfreundlich gestaltet, präsentiert sich ansonsten aber zeitgemäß und leistungsfähig.

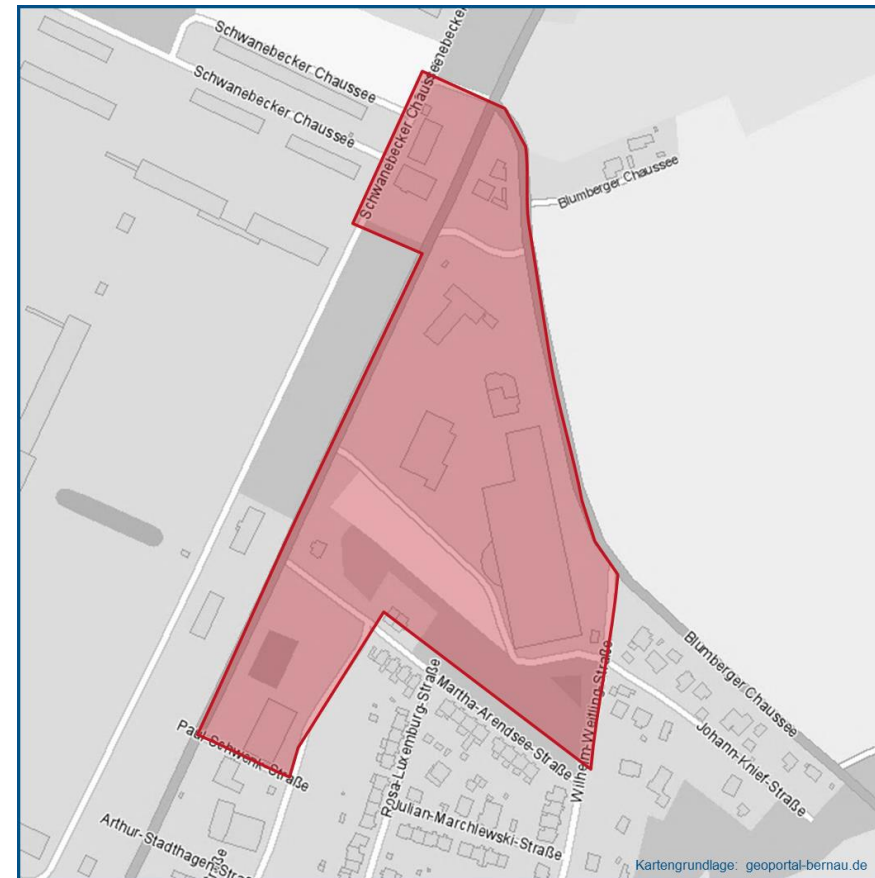
Über die genannten Betriebe hinaus bieten im C-Zentrum Schwanebecker Chaussee auch ein Getränkemarkt und ein Tankstellenshop das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an.

**Abb. 14: NETTO dansk (Schwanebecker Chaussee, Bernau bei Berlin)**



Foto: cima 2021

**Abb. 15: Abgrenzung C-Zentrum Schwanebecker Chaussee**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernau bei Berlin, BBE Handelsberatung GmbH 2014



### Sonstige Standorte in Bernau (östlich der A11)

Neben den oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen gibt es im Bernauer Stadtgebiet östlich der A11 weitere relevante Wettbewerbsstandorte in Solitär-/Streulagen sowie an Fachmarktstandorten:

- Netto Marken-Discount, Merkurstraße (im EHZK 2014 als Nahversorgungslage Merkurstraße mit Entwicklungspotenzial zu einem C-Zentrum kategorisiert)
- Netto Marken-Discount, Konrad-Zuse-Straße (im EHZK 2014 als Nahversorgungslage Rehberge kategorisiert)
- Netto Marken-Discount, Rüdritzer Chaussee (im EHZK 2014 als „Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel Rüdritzer Chaussee“ kategorisiert)
- ALDI Lebensmitteldiscounter, Krokusstraße (im EHZK 2014 als Streulage eingeordnet)
- NORMA Lebensmitteldiscounter, Zepernicker Landstraße (Dieser Lebensmittelmarkt in Solitärlage im Ortsteil Ladeburg befindet sich derzeit im Bau, würde aber voraussichtlich bei Markteintritt des Planvorhabens bereits im Betrieb sein und wird daher für die vorliegende Auswirkungsanalyse bereits als Bestand angenommen.)

Darüber hinaus sind in dem zum Untersuchungsraum gehörenden Stadtgebiet östlich der A11 zwei Getränkemärkte (davon einer im Bau neben NORMA in Ladeburg), mehrere Bäckereien und Tankstellenshops, eine Fleischerei sowie mehrere Spezialgeschäfte (z.B. Hofladen, russische Lebensmittel).

Abb. 16: Netto Marken-Discount (Rüdritzer Chaussee, Bernau bei Berlin)



Foto: cima 2021

Abb. 17: Bauschild NORMA-Neubau (Zepernicker Landstraße, Bernau bei Berlin, Ortsteil Ladeburg)



Foto: cima 2021

### 2.4.3 Stadt Biesenthal

Die Stadt Biesenthal verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept. Die Kategorisierung der Einzelhandelsstandorte erfolgte daher durch die cima anhand der tatsächlichen Besitzstrukturen vor Ort.

#### Ortszentrum Biesenthal

Das historisch gewachsene Ortszentrum der Gemeinde Biesenthal erstreckt sich rund um den Marktplatz bzw. um den Kreuzungsbereich Breite Straße/ Berliner Straße/ Kirchgasse/ August-Bebel-Straße. Als relevanter Wettbewerber ist hier ein PENNY Lebensmitteldiscounter in integrierter Lage in einem Wohn- und Geschäftshaus zwischen Breiter Straße und Schulstraße ansässig. Der Betrieb verfügt mit rd. 650 m<sup>2</sup> über eine relativ kleine Verkaufsfläche und auch der Parkplatz ist vergleichsweise beengt. Wesentliche Erweiterungen dürften aufgrund der integrierten Lage nur schwer zu realisieren sein. Der Markt muss daher hinsichtlich Umsatzumverteilungswirkungen benachbarter Vorhaben als besonders sensibel eingestuft werden.

**Abb. 18: PENNY (Breite Straße, Biesenthal)**



Foto: cima 2021

Neben dem PENNY-Markt bieten im Ortszentrum von Biesenthal (zentraler Versorgungsbereich) auch ein Getränkemarkt und eine Bäckerei das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an. Darüber hinaus sind die für ein Ortszentrum dieser Stadtgröße üblichen zentrenprägenden Einrichtungen vorhanden, beispielsweise eine Apotheke, einige Fachgeschäfte, ein Post-Shop im Einzelhandel, mehrere gastronomische Einrichtungen und verschiedene Dienstleistungen.

#### Übriges Stadtgebiet Biesenthal

Der bedeutendste Einzelhandelsstandort von Biesenthal befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum, nämlich im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Eberswalder Chaussee. Hier sind drei großflächige Wettbewerber des Planvorhabens ansässig:

- moderner EDEKA Supermarkt (Bahnhofstraße) mit Bäckerei-Café im Vorkassenbereich
- zeitgemäßer LIDL Lebensmitteldiscounter (Bahnhofstraße)
- moderner Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter (Eberswalder Chaussee) mit Bäckerei-Café im Vorkassenbereich

Außerhalb dieser Einzelhandelsagglomeration ist mit ALDI ein weiterer Lebensmitteldiscounter in Biesenthal ansässig. Dieser befindet sich in solitärer Lage im östlichen Kernsiedlungsgebiet, nahe des Bahnhofs.

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit dem untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtgebiet von Biesenthal sind eine Bäckerei und zwei Hofläden.

Abb. 19: Netto Marken-Discount (Eberswalder Chaussee, Biesenthal)



Foto: cima 2021

Abb. 20: EDEKA Salzmann (Bahnhofstraße, Biesenthal)



Foto: cima 2021

Abb. 21: Lidl (Bahnhofstraße, Biesenthal)



Foto: cima 2021

Abb. 22: ALDI (Bahnhofstraße, Biesenthal)



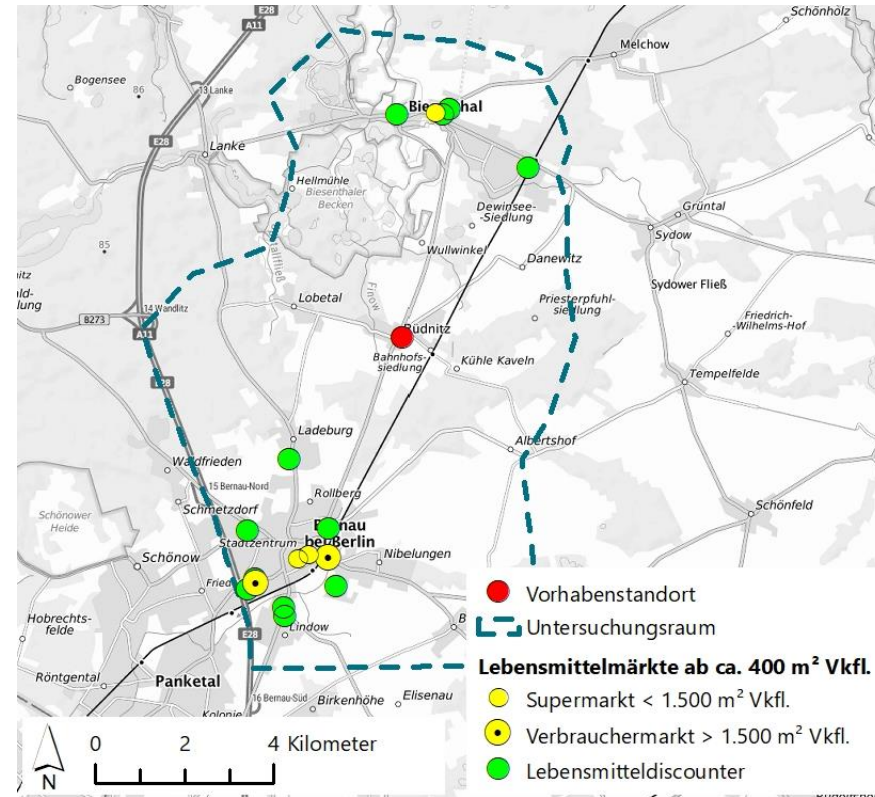
Foto: cima 2021



### 2.4.6 Gesamtübersicht der Wettbewerbsstrukturen

Die Wettbewerbsanalyse basiert auf Erhebungsdaten der cima von März 2021. Dabei wurden vor Ort alle wettbewerbsrelevanten Lebensmittelbetriebe (u.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Hofläden, Lebensmittelhandwerker) und weitere Geschäfte mit relevanter Lebensmittelverkaufsfläche (bspw. Drogeriemärkte) erfasst. Erhoben wurde bei allen Betrieben jeweils Lage, Firmierung, Branche, Betriebstyp und Verkaufsfläche (gesamt und gegliedert nach Sortimenten). Die Größe der Verkaufsräume war dann Ausgangspunkt für eine qualifizierte Umsatzschätzung auf Basis realistischer Flächenproduktivitäten, die – in Abhängigkeit von der jeweiligen Leistungsfähigkeit der Betriebe und der beobachteten Kundenfrequenz – an die individuelle Standortsituation angepasst wurden. Neben den in der benestehenden Karte dargestellten Lebensmittelmärkten (ab 400 m<sup>2</sup> Vkfl.) als direkte Wettbewerber sind innerhalb des Untersuchungsraums selbstverständlich auch weitere Betriebe ansässig, die die untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren führen, z.B. Getränkemärkte und Tankstellenshops.

Abb. 23: Gesamtübersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021, Datenquellen: [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Bearbeitung: cima 2021

## 3 Wirkungsprognose

### 3.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

In der Gemeinde Rüdnitz wird derzeit die Neuansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimenters diskutiert. Die Größe des Supermarktes soll – einschließlich eines Bäckerei-Cafés mit Sitzbereich in der Vorkassenzone – rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen. Eine Erweiterungsoption auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> soll es zudem ermöglichen, zukünftig auf eine steigende Nachfrage oder veränderte Flächenbedarfe flexibel reagieren zu können.

Mit der angestrebten Größe überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (> 800 m<sup>2</sup> Vkfl.). In der ökonomischen Wirkungsprognose muss daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte, also insbesondere wesentliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung.

Der Angebotsschwerpunkt des Vorhabens würde sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs liegen: Basierend auf Angaben des Auftraggebers sowie einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit anderen EDEKA-Märkten in der Region gehen wir davon aus, dass rd. 83 % (825/ 990 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen sowie rd. 8 % (85/ 100 m<sup>2</sup>) auf das Nebensortiment Drogeriewaren (Körperpflege, Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel). Auf sonstige Randsortimente entfallen somit nur rd. 9 % (90/ 110 m<sup>2</sup>), hierin enthalten sind die ebenfalls periodischen Sortimente Zeitschriften/Zeitungen und Schnittblumen sowie die kumulierten Randsortimente des aperiodischen Bedarfs (z.B. Schreibwaren, Haushaltswaren, Tiernahrung). Das Bäckerei-Café wird vollständig als Verkaufsfläche dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zugeordnet, obgleich ein wesentlicher Anteil dieser Fläche nicht dem Verkauf dienen wird, sondern als Verzehr-/Sitzbereich und somit als Gastronomiefläche.

Aufgrund des sehr geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils der einzelnen Randsortimente ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können. In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel sowie des bedeutsamen Nebensortiments Drogeriewaren ermittelt. Das bedeutet, dass die Warengruppen Zeitschriften/Zeitungen und Schnittblumen sowie die Randsortimente des aperiodischen Bedarfs nicht gesondert betrachtet werden.

Zur Ermittlung der Umsatzleistung des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Rüdnitz und in der Region orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Für den EDEKA-Markt (einschließlich Bäckerei) in Rüdnitz geht die CIMA von einer Umsatzleistung von maximal rd. 4,2 Mio. € (brutto, p.a.) bei einer Verkaufsflächengröße von 1.000 m<sup>2</sup> aus bzw. maximal rd. 4,9 Mio. € bei einer Verkaufsflächengröße von 1.200 m<sup>2</sup>.

**Abb. 24: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens**

| cima-Warengruppe                    | Verkaufsfläche<br>in m <sup>2</sup> | Umsatz<br>in Mio. € |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel          | 825 - 990                           | 3,5 - 4,0           |
| Drogeriewaren                       | 85 - 100                            | 0,4 - 0,4           |
| sonstige Randsortimente (kumuliert) | 90 - 110                            | 0,4 - 0,5           |
| <b>Summe</b>                        | <b>1.000 - 1.200</b>                | <b>4,2 - 4,9</b>    |

Quelle: CIMA 2021

## 3.2 Ökonomische Wirkungsprognose

### 3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.<sup>4</sup> Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).<sup>5</sup>

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.<sup>6 7</sup>

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.<sup>8</sup> Jedoch haben auch diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes, sie

markieren jedoch nicht zwangsläufig schon die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen.<sup>9</sup>

Unzumutbar im Sinne des „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich über 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.<sup>10</sup> Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % oder mehr schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.<sup>11</sup>

Ob Auswirkungen städtebaulich relevante Folgen erwarten lassen, ist immer in Abhängigkeit vom Standort abzuwägen. Das heißt, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein kann. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“

<sup>4</sup> Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

<sup>5</sup> OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

<sup>6</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

<sup>7</sup> OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

<sup>8</sup> Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

<sup>9</sup> OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 16.12.1998 – 3 B 116/98; OVG Koblenz, Beschluss vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98; OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01

<sup>10</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; VGH München, Urteil vom 07.06.2000 – 26 N 99.2961

<sup>11</sup> vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006



### 3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Die geplante Neuansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimenters einschließlich Bäckerei-Café in der Gemeinde Rüdnitz würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 2.3) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob dadurch negative städtebauliche Auswirkungen entstehen würden. Die Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz nach Huff<sup>12</sup> zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Rüdnitz spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum (Bernau bei Berlin, Biesenthal) wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb dieses Untersuchungsraums (bspw. in Berlin, Ahrensfelde, Gosen Neu-Zittau usw.).

**Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus.** Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kund\*innen), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kund\*innen).

Der untere Wert (linke Spalte) stellt jeweils die maximale Umsatzumverteilung des EDEKA-Marktes mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar, der obere Wert (rechte Spalte) jeweils den Maximalwert bei 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Abb. 25: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**

| Nahrungs- und Genussmittel                        | Umsatz    | Umsatz-          |             |
|---|-----------|------------------|-------------|
|   | aktuell   | umverteilung     |             |
|   | in Mio. € | in Mio. €        | in %        |
| <b>Stadt Bernau bei Berlin</b>                    |           |                  |             |
| - ZVB A-Zentrum Innenstadt                        | 4,7       | *** - ***        | ***         |
| - ZVB B-Zentrum Bahnhofs-Passage                  | 12,4      | 0,6 - 0,7        | rd. 5 %     |
| - ZVB C-Zentrum Forum Bernau                      | 8,7       | 0,3 - 0,3        | rd. 3 - 4 % |
| - ZVB C-Zentrum Schwanebecker Ch.                 | 8,2       | 0,2 - 0,2        | rd. 3 %     |
| - übrige Standorte östlich der A11                | 22,7      | 0,8 - 0,9        | rd. 4 %     |
| <b>Stadt Biesenthal</b>                           |           |                  |             |
| - ZVB Ortszentrum                                 | 2,8       | < 0,1 - < 0,1    | rd. 2 %     |
| - übrige Standorte                                | 17,3      | 0,9 - 1,0        | rd. 5 - 6 % |
| <i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i> |           | <i>0,7 - 0,8</i> |             |

Quelle: cima 2021

\*\*\*: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

<sup>12</sup> Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“ (= „Abgrenzen und Abschätzen eines Einzugsgebietes“). Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob

**Abb. 26: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren**

| Drogeriewaren                                     | Umsatz    | Umsatz-          |             |
|---|-----------|------------------|-------------|
|   | aktuell   | umverteilung     |             |
|   | in Mio. € | in Mio. €        | in %        |
| <b>Stadt Bernau bei Berlin</b>                    |           |                  |             |
| - ZVB A-Zentrum Innenstadt                        | 0,4       | *** - ***        | ***         |
| - ZVB B-Zentrum Bahnhofs-Passage                  | 3,2       | 0,1 - 0,1        | rd. 3 - 4 % |
| - ZVB C-Zentrum Forum Bernau                      | 0,6       | *** - ***        | ***         |
| - ZVB C-Zentrum Schwanebecker Ch.                 | 0,7       | *** - ***        | ***         |
| - übrige Standorte östlich der A11                | 1,3       | *** - ***        | ***         |
| <b>Stadt Biesenthal</b>                           |           |                  |             |
| - ZVB Ortszentrum                                 | 0,2       | *** - ***        | ***         |
| - übrige Standorte                                | 1,7       | < 0,1 - < 0,1    | rd. 5 %     |
| <i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i> |           | <i>0,1 - 0,1</i> |             |

Quelle: cima 2021

\*\*\*: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes einschließlich Bäckerei-Café in Rüdnitz mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> bzw. rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die jedoch an allen Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsraum deutlich unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen würden.

Nachfolgend wird in einer gutachterlichen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob ggf. wesentliche negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind:

#### Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Vorhaben 825 m<sup>2</sup> Vfkfl. und rd. 3,5 Mio. € Umsatz in der Variante mit 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche bzw. 990 m<sup>2</sup> Vfkfl. und rd. 4,0 Mio. € Umsatz in der Variante mit 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Der am stärksten tangierte zentrale Versorgungsbereich wäre das **B-Zentrum Bahnhofs-Passage** in Bernau. Der dort ansässige Wettbewerber, ein E center-Verbrauchermarkt, ist insgesamt sehr leistungsfähig aufgestellt. Bei einer Umsatzumverteilungsquote von maximal rd. 5 % sind daher für das B-Zentrum Bahnhofs-Passage lediglich rein absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Für **alle weiteren zentralen Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum wurden Umsatzumverteilungsquoten von maximal rd. 4 % prognostiziert, für die **übrigen Wettbewerbsstandorte** (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) maximal rd. 6 %. Für diese Standorte sind daher jeweils keine mehr als unwesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Somit können auch hier negative städtebauliche Folgen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sicher ausgeschlossen werden.

#### Drogeriewaren:

Im Sortiment Drogeriewaren umfasst das Vorhaben 85 m<sup>2</sup> bzw. 100 m<sup>2</sup> Vfkfl. und jeweils rd. 0,4 Mio. € Umsatz.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Verkaufsflächen- und Umsatzvolumens sind die Umsatzumverteilungseffekte im Nebensortiment Drogeriewaren so gering, dass sie an den meisten Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsraum unterhalb der Grenze zur rechnerischen Nachweisbarkeit liegen. Für den zentralen Versorgungsbereich **B-Zentrum Bahnhofs-Passage** in Bernau wurde eine Umsatzumverteilungsquote von maximal rd. 4 % prognostiziert. Dort sind neben dem Randsortiment des Verbrauchermarktes E center Drogeriewaren auch in einem separaten Drogeriemarkt erhältlich. Insgesamt können diese Angebotsstrukturen als so leistungsfähig eingestuft werden, dass infolge der Umverteilungseffekte keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Negative städtebauliche Effekte können daher ausgeschlossen werden.

Auch für die **übrigen Standorte** von Biesenthal sind bei einer Umsatzumverteilungsquote von maximal rd. 5 % keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

## 4 Raumordnerische Einordnung

Nachfolgend wird das Vorhaben kurz in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung eingeordnet. Die raumordnerischen Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Dargestellt werden hier nur Ziele und Grundsätze, die für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Orten relevant sind.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die nachfolgende Bewertung lediglich eine gutachterliche Einschätzung darstellt und nicht bindend ist. Eine verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Landesplanungsbehörde (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg) bzw. dem Träger der Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim).

### **Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“ (Z 2.6 LEP HR)*

Der Gemeinde Rüdnitz ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Konzentrationsgebot ist daher anhand der Ausnahmeregelung des Ziels 2.12 (siehe unten) zu beurteilen.

**Das Vorhaben wird nicht vom Konzentrationsgebot erfasst, da es unter die Ausnahmeregelung des Ziels 2.12 fällt.**

### **Schutz benachbarter Zentren**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).“ (Z 2.7 LEP HR)*

In der vorausgegangenen ökonomischen Wirkungsprognose (Kap. 3.2) wurden detailliert die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Strukturen der verbrauchernahen Versorgung in den benachbarten Städten Bernau bei Berlin und Biesenthal untersucht.

Die gutachterliche Bewertung der prognostizierten ökonomischen Auswirkungen hat ergeben, dass an keinem Standort im definierten Untersuchungsraum Umsatzumverteilungseffekte im abwägungsrelevanten Bereich zu erwarten wären. Weder für die zentralen Versorgungsbereiche noch für die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung konnten wesentliche negative Auswirkungen identifiziert werden.

Für die Versorgungsstrukturen in Bernau und Biesenthal können somit wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot sicher ausgeschlossen werden.

**Das Vorhaben erfüllt das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot.**



### Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

*„Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“ (G 2.11 LEP HR)*

Da die Gemeinde Rüdnitz keine zentralörtliche Funktion hat, ist der einschlägige Bezugsraum das eigene Gemeindegebiet.

Auf Grundlage der Analysen zur Angebots- und Nachfragesituation in Rüdnitz geht die cima davon aus, dass der geplante EDEKA-Markt maximal rd. 43-45 % der örtlichen Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 24-26 % der örtlichen Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren binden würde.

Eine so hohe Kaufkraftbindung durch einen einzelnen Lebensmittelmarkt lässt sich nur dadurch erklären, dass es sich um den einzigen Markt im Gemeindegebiet handelt. Aus diesem Grund halten wir auch eine Überschreitung des Schwellenwertes des Grundsatzes 2.11 LEP HR für begründbar. Denn Intention des Grundsatzes 2.11 ist es, „eine vielfältige Handelsstruktur zu sichern und regionale sortimentspezifische Anbietermonopole zu vermeiden“ (Begründung zu G 2.11 LEP HR). Da es sich bei dem Planvorhaben um den ersten und einzigen Lebensmittelmarkt in Rüdnitz handeln würde, würde dieser überhaupt erst eine Handels- bzw. Nahversorgungsstruktur in Rüdnitz sicherstellen.

Gleichzeitig ist aber auch sichergestellt, dass die „vielfältige Handelsstruktur“ des benachbarten Zentralen Ortes Bernau bei Berlin durch das Vorhaben in Rüdnitz nicht beeinträchtigt wird.

**Das Vorhaben erfüllt nicht den Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung. Nach Auffassung der cima ist im vorliegenden Fall aber eine Abweichung von diesem Grundsatz begründet.**

### Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

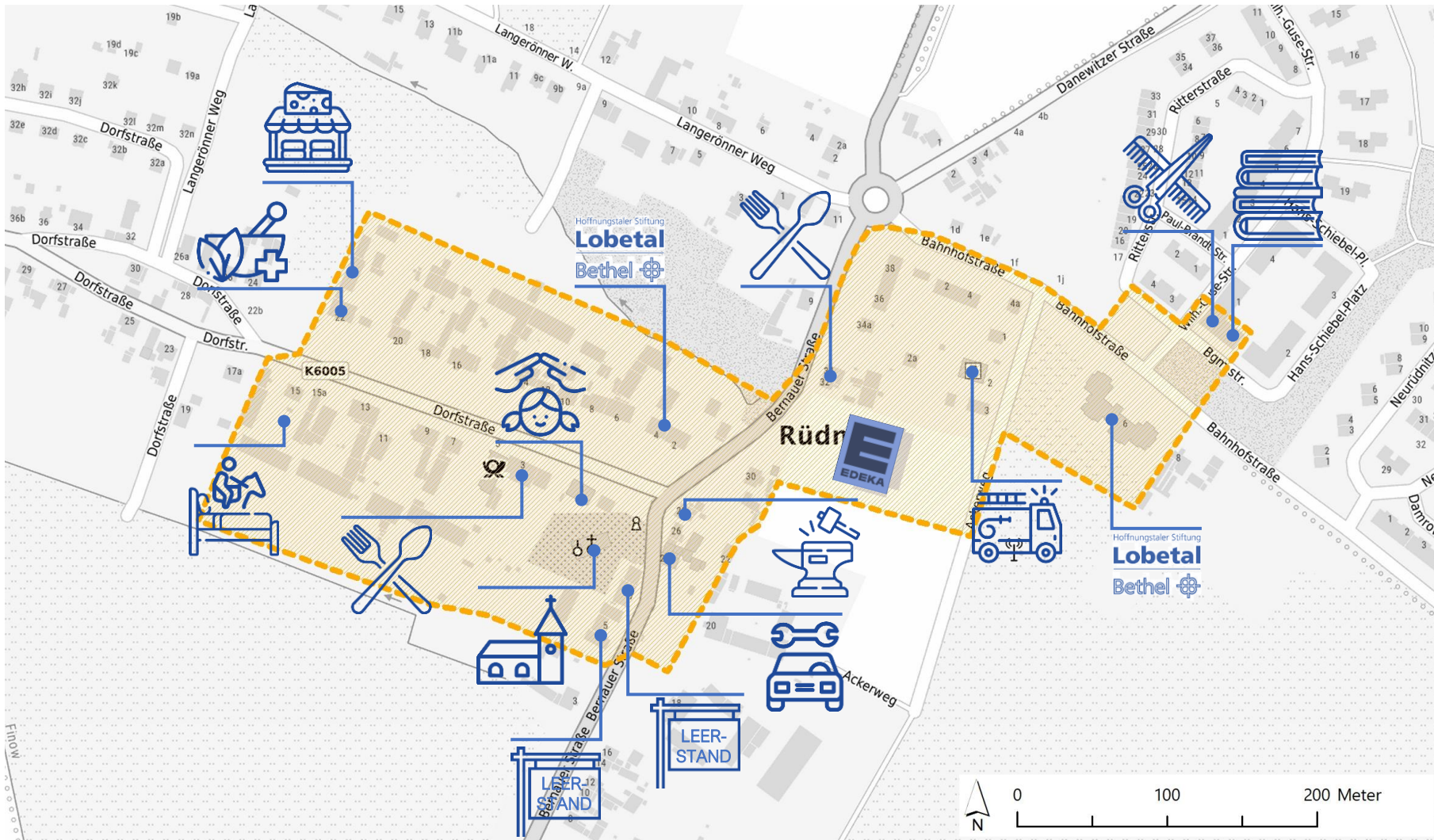
*„Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. [...]“ (Z 2.12 Abs. 1 LEP HR)*

Das Planvorhaben soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> umfassen bzw. nach Erweiterungsoption 1.200 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert des Ziels 2.12 von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird daher nicht tangiert.

Nach den Erfahrungen der cima bieten vergleichbare EDEKA-Märkte auf mehr als 90 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente an (vgl. Kap. 3.1). Somit kann jedenfalls als gesichert gelten, dass der Schwellenwert des Ziels 2.12 von 75 % nicht unterschritten wird.

Um die Frage zu klären, ob sich der Vorhabenstandort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, hat die cima vor Ort die zentrenprägenden Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche und soziale Einrichtungen) im Umfeld des Vorhabenstandortes erfasst und anhand dessen einen faktischen zentralen Versorgungsbereich abgegrenzt. Der so abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich vom Hans-Schiebel-Platz im Osten entlang der Bahnhofstraße, Bernauer Straße und Dorfstraße bis an den Anger. Die räumliche Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen (vgl. Abb. 27).

Abb. 27: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Dorfmitte Rüdnitz“ mit Darstellung der zentrenprägenden Nutzungen



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021, Datenquellen: [https:// sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
 Bearbeitung: cima 2021

In dem so abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich „Dorfmitte“ von Rüdnitz befinden sich:

- ein Hofladen (nur saisonal geöffnet),
- zwei Dienstleistungseinrichtungen (Haarstudio, Vermietungsbüro),
- zwei Gasthäuser (Gasthaus Zum Spilling, Zum fröhlichen Gustav),
- eine Praxis für Naturheilkunde und Homöopathie,
- die Bürgerbibliothek (auch Nutzung als Begegnungsstätte und Veranstaltungsraum),
- das Creatimus Kinder- und Jugendhaus,
- ein Pferdehof mit Beherbergung (Übernachtungen für Wanderreiter),
- die Freiwillige Feuerwehr,
- zwei Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt, Schlosserei),
- zwei Wohn- und Betreuungseinrichtungen der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal (Johann-Hinrich-Wichern-Haus, Christophorus-Hof) sowie
- zwei Leerstände (ehem. Konsum, ehem. Gasthof + Pension).

Der Standort des geplanten EDEKA-Marktes würde sich relativ zentral in diesem Bereich befinden und somit ein „Bindeglied“ zwischen den Nutzungen östlich an der Bahnhofstraße und westlich an der Dorfstraße/ Bernauer Straße darstellen. Als Lebensmittelnahversorger würde das Planvorhaben außerdem den „Ankerbetrieb“ darstellen und wesentlich zur Entwicklung eines funktionierenden zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Nach Auffassung der cima ist somit auch die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich gegeben. Gemessen an der Ortsgröße von Rüdnitz ist das Angebot in der abgegrenzten „Dorfmitte“ vielfältig und nimmt eine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung ein.

**Das Vorhaben erfüllt die Ausnahmetatbestände des Ziels 2.12 LEP HR. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich und dient ganz überwiegend der Nahversorgung.**



## 5 Abschließende Bewertung und Empfehlungen

In der Gemeinde Rüdnitz (1.989 Ew.) wird derzeit die Neuansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelnahversorgers diskutiert. Der Markt soll zunächst rd. 1.000 m<sup>2</sup> Vkfl. (inkl. Bäckerei mit Café/Sitzbereich) umfassen. Eine Erweiterungsoption auf 1.200 m<sup>2</sup> Vkfl. soll es ermöglichen, zukünftig flexibel auf eine steigende Nachfrage aufgrund von Bevölkerungszuwächsen oder sich verändernde Flächenansprüche zu reagieren.

Bislang ist in Rüdnitz kein Lebensmittelmarkt ansässig, weshalb die Wohnbevölkerung für Besorgungen des täglichen Bedarfs auf Fahrten bspw. nach Bernau oder Biesenthal angewiesen ist. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die wohnortnahe Grundversorgung für ihre Bevölkerung in qualitativer wie quantitativer Hinsicht nachhaltig zu verbessern und dadurch auch die Attraktivität von Rüdnitz als Wohnstandort zu stärken.

Der Vorhabenstandort befindet sich auf einer derzeit als Pferdekoppel genutzten Fläche an der Bernauer Straße (L200). Er ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches („Dorfmitte Rüdnitz“), der sich vom Anger in der Dorfstraße bis zum Hans-Schiebel-Platz erstreckt und in dem ein Großteil der für die örtliche Versorgung relevanten Nutzungen ansässig ist.

Aufgrund seiner zentralen Lage wäre der Lebensmittelmarkt aus dem überwiegenden Teil des Rüdritzer Kernortes fußläufig zu erreichen. Eine geplante Fuß- und Radwegverbindung vom Vorhabenstandort zum Ackerweg könnte die Erreichbarkeit aus den östlich des Standortes (bzw. nördlich der Bahnhofstraße) gelegenen Wohngebieten zusätzlich optimieren.

Der Standort ist außerdem gut in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden. Nur rd. 100 m nördlich des Vorhabenstandortes an der Bernauer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Rüdnitz Dorf“, wo in ca. einstündigem Takt Busse nach Bernau und Biesenthal verkehren. Schließlich ist durch die Lage an der Hauptverkehrsachse L200 auch eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit sichergestellt, sodass der Standort aus weiter entfernt liegenden Gemeindeteilen gut zu erreichen ist.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass das Planvorhaben keine mehr als nur unwesentlichen Umsatzumverteilungseffekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Negative städtebauliche Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche und für sonstige Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum können somit ausgeschlossen werden.

Die raumordnerische Einordnung hat ergeben, dass das Vorhaben nach Einschätzung der cima mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen des LEP HR in Einklang gebracht werden kann. Das Vorhaben würde das raumordnerische Beeinträchtungsverbot erfüllen. Außerdem befindet sich das Vorhaben in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich („Dorfmitte Rüdnitz“) und dient ganz überwiegend der Nahversorgung (mehr als 90 % der Verkaufsfläche entfallen auf nahversorgungsrelevante Sortimente), weshalb das Vorhaben die Ausnahmetatbestände zum Konzentrationsgebot erfüllt. Lediglich den Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung kann das Vorhaben nicht erfüllen, da es voraussichtlich mehr als 25 % der örtlichen Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel binden würde. Nach Auffassung der cima ist im vorliegenden Fall aber eine Abweichung von diesem Grundsatz gerechtfertigt, denn der hohe Kaufkraftbindungsanteil ist allein dadurch zu begründen, dass es sich um den einzigen Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet handeln würde. Ohne eine Abweichung von diesem Grundsatz gäbe es keine Chance auf die Ansiedlung eines qualifizierten Lebensmittelmarktes in Rüdnitz.

**Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens im geprüften Umfang. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen erwarten, würde aber erwartbar die Versorgungssituation in Rüdnitz nachhaltig verbessern. Damit könnte das Vorhaben einen wichtigen Beitrag dazu leisten, eine adäquate Daseinsvorsorge im Gemeindegebiet sicherzustellen und die Attraktivität von Rüdnitz als Wohnstandort zu stärken.**

## 6 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsraum wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

### Analyse der Angebotsseite

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im März 2021 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Vollständige Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

**Abb. 28: Die 31 cima-Sortimente**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Nahrungs- und Genussmittel    | Eisenwaren, Baumarktartikel             |
| Arzneimittel (Apotheken)      | Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat       |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche  |
| Schnittblumen, Floristik      | Elektrogeräte, Leuchten                 |
| Oberbekleidung                | Unterhaltungselektronik                 |
| Wäsche, sonstige Bekleidung   | Foto                                    |
| Heimtextilien                 | Optik, Hörgeräteakustik                 |
| Sportartikel                  | Uhren, Schmuck                          |
| Schuhe                        | Lederwaren                              |
| Sanitärwaren                  | Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies |
| Bücher                        | Fahrräder                               |
| Schreibwaren                  | Kfz-Zubehör                             |
| Spielwaren                    | Computer, Büro-/ Telekommunikation      |
| Zoobedarf                     | Pflanzen, Gartenbedarf                  |
| Möbel                         | Zeitschriften, Zeitungen                |
| Kunstgegenstände              |   |

Quelle: cima 2021

### Die von der cima differenzierten Betriebstypen

- **Fachgeschäft:** Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.
- **Fachmarkt:** Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.
- **Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter):** Ca. 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.
- **Lebensmitteldiscounter:** Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.
- **Fachmarktzentrum:** Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder Lebensmitteldiscounter(n), periphere Lage, viele Parkplätze.
- **Verbrauchermarkt:** Ca. 1.500 bis 5.000 m<sup>2</sup> Vkfl., Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche steigender Non-Food-Anteil
- **SB-Warenhaus:** Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.
- **Warenhaus:** In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m<sup>2</sup>, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, meist Lebensmittelabteilung, in der Regel zentrale Standorte.
- **Kaufhaus:** In der Regel über 1.000 m<sup>2</sup> Vkfl., breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist bestimmter Branchenschwerpunkt.
- **Shopping-Center:** Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie und Dienstleister, i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

### Analyse der Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2020)
  - Periodischer Bedarf: 2.845 €/Ew. p. a.
  - Aperiodischer Bedarf: 2.744 €/Ew. p. a.
  - Ausgabesatz gesamt: 5.589 €/Ew. p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)