Gut-achten

01/2022

Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER
3. RCD Retail Concept Development GmbH
Prenzlauer Chaussee 155
16348 Wandlitz

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. André Cornelius
Dortmund/Leipzig, 25.01.2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)" kenntlich gemacht.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Ausgangssituation und Zielsetzung**	**1**
2	**Methodik**	**3**
3	**Standortbeschreibung**	**8**
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	10
4	**Markt- und Standortanalyse**	**12**
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	12
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	17
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	25
5	**Vorhabendaten**	**27**
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	27
5.2	Umsatz des Bestandsmarktes ALDI Nord	28
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	30
5.4	Szenario: Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter	35
6	**Auswirkungsanalyse**	**41**
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Luckau 2021)	41
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	44
6.3	Vorbemerkungen zur städtebaulichen Einordnung	47
6.4	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	50
6.5	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP HR 2019)	54
7	**Zusammenfassung der Ergebnisse**	**60**
Anhang		**I**

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Luckau ist ein neuer Nahversorgungsstandort mit insgesamt 3.300 m² VKF im östlichen Bereich der Kernstadt an der Lübbener Straße geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau[1] ausgewiesenen perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße.

Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Ansiedlung eines REWE-Lebensmittelsupermarktes mit 1.750 m² VKF
- Verlagerung des ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters von der Berliner Straße an den Vorhabenstandort und Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.078 m² auf 1.100 m² VKF (+ 22 m²)
- Ansiedlung eines Zoofachmarktes mit rd. 450 m² VKF.

Das Planvorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Eine lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standortes des ALDI Nord-Marktes (vorhandenes Baurecht) an der Berliner Straße 19 ist im Sinne der bestehenden Genehmigungslage nicht auszuschließen.

Mit einer Verkaufsfläche von 1.078 m² entspricht der Bestandsmarkt an der Berliner Straße grundsätzlich den gängigen Expansionsformaten der Betreiber von Lebensmitteldiscountern, womit im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios zunächst von einer Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter ausgegangen werden muss. In Kapitel 5.4 erfolgt deshalb die Darstellung und Bewertung des entsprechenden Szenarios.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

[1] Stadt + Handel (2021): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau, Leipzig. Nachfolgend als EHK Luckau 2021 bezeichnet.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Luckau 2021.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019).

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Kosmetik/Parfümerie[2] (= nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Luckauer Sortimentsliste; vgl. EHK Luckau 2021, S. 68), sowie das Sortiment zoologischer Bedarf und lebendige Tiere[3] (zentrenrelevantes Sortiment mit überwiegend kurzfristigen Bedarf gem. Luckauer Sortimentsliste; vgl. EHK Luckau 2021, S. 68) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im April 2021/Juli 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

In Luckau:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)[4].

Im übrigen Untersuchungsraum:

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte[5] in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten[4].

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

---

[2] Nachfolgend als Sortiment Drogeriewaren zusammengefasst.

[3] Nachfolgend als Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf bezeichnet.

[4] Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren sowie Zoo- und Heimtierbedarf der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

[5] Als strukturprägende Angebotsstandorte im weiteren Untersuchungsraum gelten Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit mind. 300 m² VKF, im Sortiment Drogeriewaren mit mind. 200 m² VKF und im Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf mit mind. 100 m².

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt[6]. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung des Marktes

Aufgrund der nicht auszuschließenden lebensmittelbezogenen Nachnutzung des bisherigen Standortes des ALDI Nord-Marktes (vorhandenes Baurecht) an der Berliner Straße 19 mit 1.078 m² VKF wird für die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zunächst von einer Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter ausgegangen. Es wird somit ein Worst Case-Szenario untersucht, welches einen zusätzlichen Markteintritt eines Lebensmitteldiscounters darstellt. Eine entsprechende Darstellung und Bewertung dieses Worst Case-Szenarios erfolgt in Kapitel 5.4.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 für die Stadt Luckau und die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021, der Stadt Luckau und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

Städtebauliche Analyse

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

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

---

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall[7] in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faust-formel" zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

---

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

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Ansiedlung bzw. Verlagerung (Neubau) handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2025). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg eine negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten. Gemäß Bevölkerungsprognose des INSEK Luckau 2030[8] ist für Luckau eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren** wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);

[8] Stadt Luckau (2019): Strategie Luckau 2030 (INSEK), Luckau. Nachfolgend als INSEK Luckau 2030 bezeichnet.

- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2025) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Für den Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf werden seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte werden sowohl die Umsätze der Bestandsstrukturen wie auch die Umsatzprognose des Planvorhabens gleichermaßen betroffen sein. Daher wird im Rahmen dieses Gutachtens auf die Prognose der Studie des BBSR/HDE 2017 abgestellt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt[9]. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

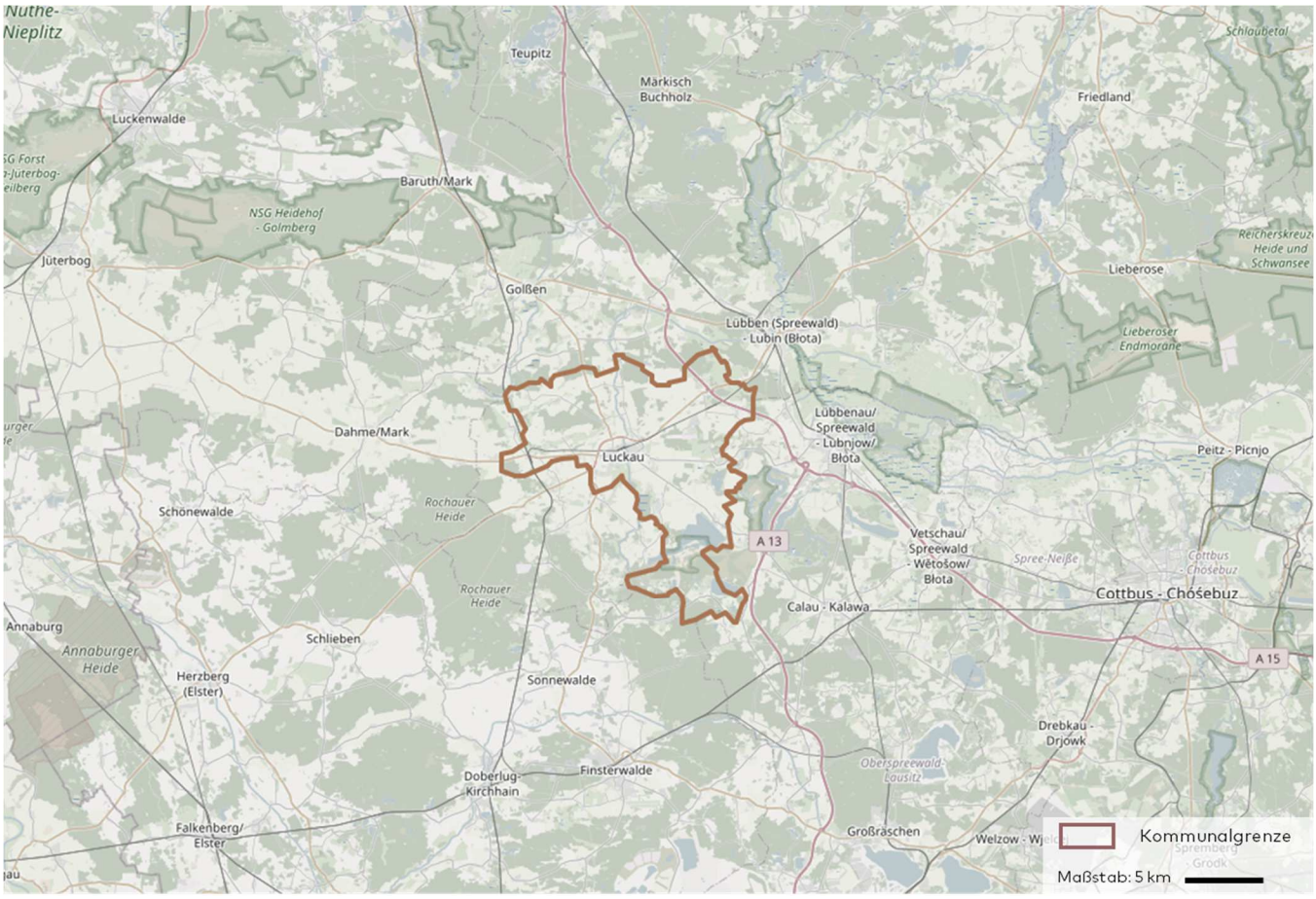
[9] Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Luckau liegt im ländlichen Raum Brandenburgs ca. 80 km südlich von Berlin und ca. 100 km nördlich von Dresden im Landkreis Dahme-Spreewald. Luckau liegt am Knotenpunkt der Bundesstraßen 87, 96 und 102. Über die B 87 in westlicher Richtung ist Leipzig in 140 km zu erreichen. In östlicher Richtung in rd. 10 km Entfernung liegt im Ortsteil Duben die nächstgelegene Anschlussstelle zur Autobahn 13 (Berlin-Dresden). Die B 96 verbindet Luckau im Süden mit Finsterwalde und im Norden mit Zossen. Die B 102 verbindet Luckau in westlicher Richtung mit den Städten Dahme/Mark und Jüterbog. Die Stadt verfügt im Ortsteil Luckau Uckro über einen Anschluss an die Bahnstrecke Berlin-Dresden. Der im Zentrum von Luckau gelegene Bahnhof wird durch die Deutsche Bahn im Personenverkehr seit 1996 nicht mehr bedient. Die regionale Anbindung u.a. nach Lübben, Lübbenau/Spreewald, Dahme/Mark, Finsterwalde, Calau und Cottbus wird über den zentral gelegenen Busbahnhof gewährleistet.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Luckau verfügt als gem. LEP HR 2019 ausgewiesenes Mittelzentrum über eine überörtliche Versorgungsfunktion. Als Einzelhandelsstandort übernimmt Luckau somit die Versorgung für das angrenzende Umland im Verflechtungsbereich (insb. für die Gemeinde Heideblick sowie für Dahme/Mark) und die Luckauer Ortsteile.

In Luckau leben – einschließlich der Ortsteile – 9.529 Einwohner (Stand 26.07.2021)[10].

Bevölkerungsprognose

Nach der Bevölkerungsprognose des INSEK Luckau Brandenburg wird für die Stadt Luckau bis Ende 2025 eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. + 0,1 % prognostiziert (Szenario Kontinuität). Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum werden nach den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg negative Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2025 angegeben (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)

Kommune	Bevölkerung (Stand 26. bzw. 31.07.2021)	Bevölkerung (Prognose 2025)	Bevölkerungsentwicklung in %
Luckau	9.529	9.535	0,1
Heideblick	3.545	3.149	- 11,2
Bersteland*	761	720	- 5,4
Drahnsdorf	683	646	- 5,4
Golßen*	2.262	2.139	- 5,4
Kasel-Golzig	668	632	- 5,4
Lübben*	9.996	9.429	- 5,7
Steinreich*	237	223	- 5,4
Gahro (Crinitz)	1.171	1.125	- 4,0
Sonnewalde*	2.292	2.213	- 3,5
Calau*	6.696	6.149	- 8,2
Lübbenau*	12.285	11.634	- 5,3
Dahme*	3.768	3.423	- 9,1
Dahmetal*	437	397	- 9,1
GESAMT	**54.330**	**51.414**	**- 5,4**

Quelle: Stadt Luckau und Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2021, LBV 2018; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein Rückgang von rd. - 5,4 % prognostiziert[11].

[10] Quelle: Stadt Luckau.

[11] Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

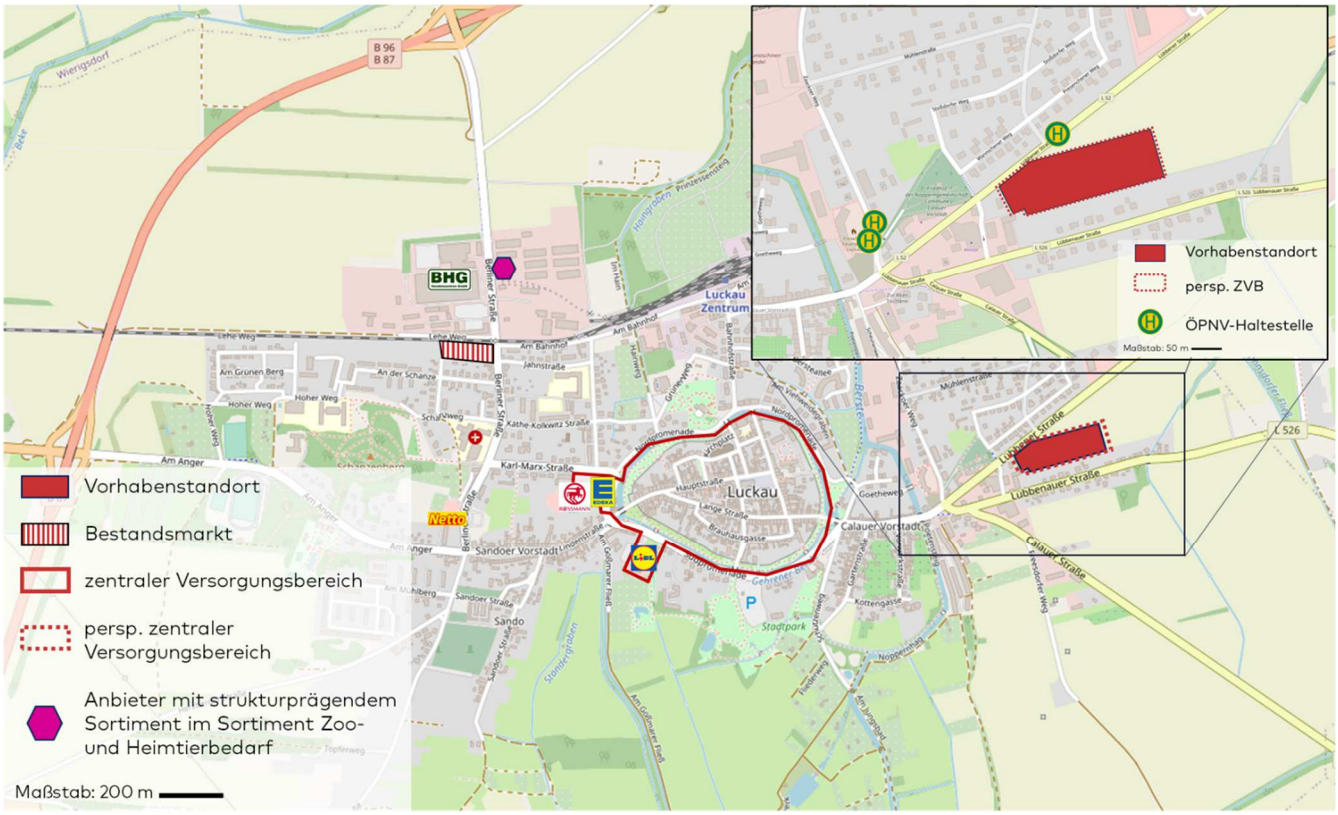
3.2 MIKROSTANDORT

In Luckau ist ein neuer Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße projektiert. Der Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Bereich der Luckauer Kernstadt zwischen Lübbener und Lübbenauer Straße innerhalb des im EHK Luckau 2021 ausgewiesenen perspektivischen Nahversorgungszentrums Lübbener Straße.

Nördlich und südlich an den Vorhabenstandort schließen Wohnsiedlungsbereiche überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern an. Der Bereich westlich des Vorhabenstandortes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Östlich schließen Agrarflächen an den Standort an.

Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als städtebaulich integriert einzuordnen.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über die am Vorhabenstandort verlaufende Lübbener Straße gegeben, an welcher perspektivisch die Zufahrt zum Vorhabenstandort erfolgt. Über diese besteht zudem eine direkte Anbindung an die B 87. Somit ist auch eine gute Erreichbarkeit für die peripher gelegenen Ortsteile Luckaus gegeben. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort verortete Bushaltestelle „Lübbener

Straße“. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen Busse der Linien 471, 472 und 475. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist somit als ortsüblich zu bezeichnen.

Der nächstgelegene weitere zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Innenstadt Luckau in rd. 0,7 km Entfernung westlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die innerhalb des ZVB Innenstadt verortete Lebensmittelmärkte EDEKA und LIDL.

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

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

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

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

Das Kerneinzugsgebiet umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die Kernstadt Luckaus. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst darüber hinaus die weiteren Ortsteile Luckaus sowie die Kommune Heideblick, welche über keine strukturprägenden Angebotsstrukturen verfügt und für welche das Planvorhaben gemeinsam mit den weiteren Angebotsstrukturen in Luckau einen der nächstgelegenen Angebotsstandorte darstellt. Aus diesem Bereich besteht eine gute verkehrliche Erreichbarkeit an den Vorhabenstandort. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist insbesondere angesichts der bestehenden Angebotsstrukturen in

Lübben, Lübbenau, Dahme, Golßen, Sonnewalde und Calau sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist mit einer geringeren Marktdurchdringung als im Kerneizugsgebiet zu rechnen.

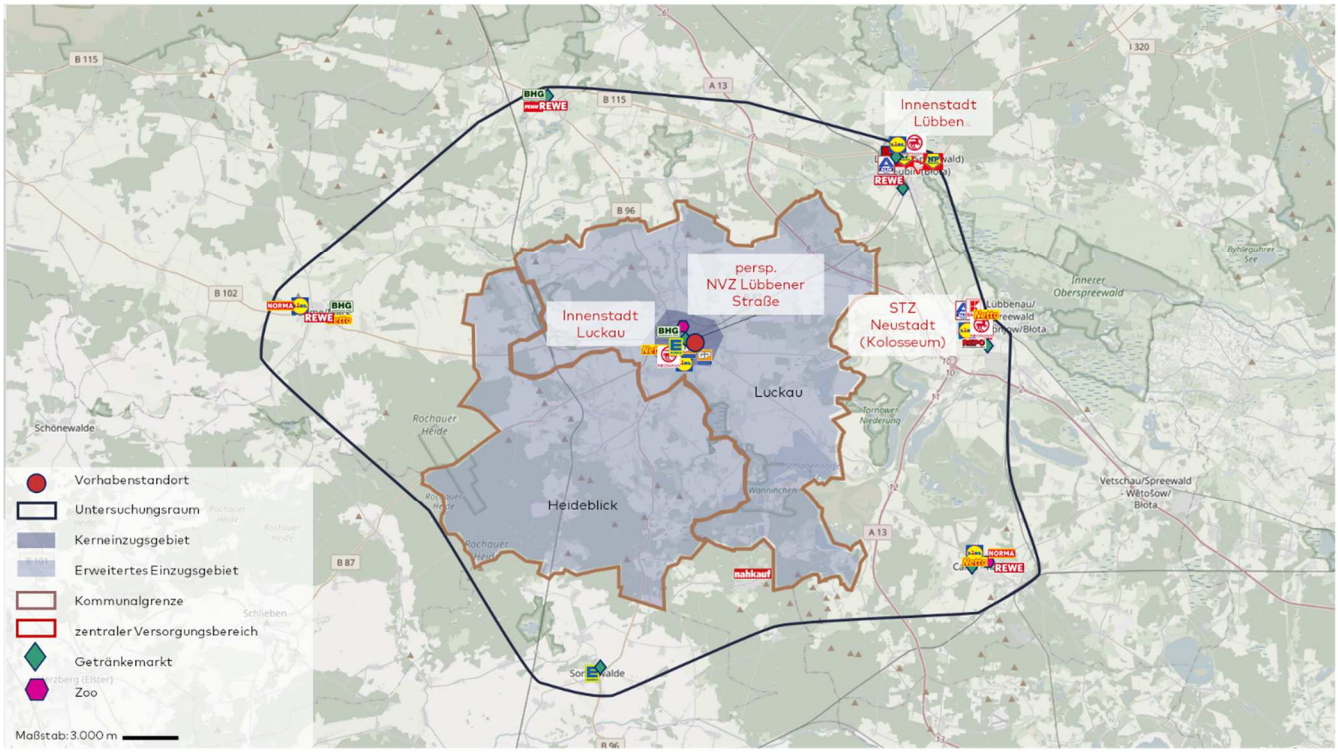
Ableitung des Untersuchungsraumes

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

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstrukturen Luckaus sowie ihres Umlandes weiträumig zu fassen und schließt die angrenzenden Kommunen sowie Teilbereiche der umliegenden Kommunen Lübben, Lübbenau, Calau, Sonnewalde, Dahme/Mark und Golßen mit ein. Die in den umliegenden Kommunen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 04/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Luckau 2021; EHK Lübben 2015; EHK Lübbenau 2013.

Insgesamt befinden sich drei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadt Luckau, ZVB Innenstadt Lübben, ZVB STZ Neustadt (Kolosseum) (Lübbenau)) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird in den untersuchungsrelevanten Sortimenten mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind 17 Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 700 und 1.100 m² und durchschnittlich rd. 930 m² VKF auf. Des Weiteren

sind acht Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 300 und 1.700 m² und durchschnittlich rd. 1.200 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Der in Lübbenau verortete Kaufland-Verbrauchermarkt weist darüber hinaus auf einer Gesamtverkaufsflächen von über 4.000 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot auf.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch sechs Getränkemärkte und einen Sonderpostenmarkt mit strukturprägendem Randsortiment arrondiert.

Insgesamt befinden sich vier der 33 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einzustufen (rd. 0,56 m² VKF NuG/EW)[12]. Im Vergleich zum Brandenburger Referenzwert von rd. 0,48 m² VKF NuG/EW[13] weist der Untersuchungsraum ebenfalls eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere durch den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die umfassenden Angebotsstrukturen im Randbereich zurückzuführen, welchen z.T. eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht.

In Luckau selbst ist die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,48 m² VKF NuG/EW als durchschnittlich im Vergleich zum Brandenburger Referenzwert einzustufen. Unter Berücksichtigung der Bevölkerung in Heideblick, für welche die Angebotsstrukturen in Luckau die nächstgelegenen Angebotsstrukturen darstellen und für welche Luckau als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion erfüllt, beträgt die Verkaufsflächenausstattung rd. 0,35 m² VKF NuG/EW und ist somit als unterdurchschnittlich einzustufen. Insbesondere im vollsortimentierten Bereich ist hier angesichts nur eines strukturprägenden Anbieters (EDEKA im ZVB Innenstadt) eine unterdurchschnittliche Ausstattung zu attestieren. Im Bereich Lebensmitteldiscount ist im Gegenzug auch unter Berücksichtigung der Bevölkerung in Heideblick mit rd. 0,23 m² VKF NuG/EW eine deutlich überdurchschnittliche bundesdurchschnittliche Ausstattung zu attestieren[14]. Jedoch liegt dieser Wert unter dem brandenburgischen Landesdurchschnitt von rd. 0,26 m² VKF NuG/EW im discountierten Segment.

In den ländlichen und wenig dicht besiedelten Bereichen des Untersuchungsraumes lassen sich Versorgungslücken feststellten. In diesen Bereichen besteht jedoch kein ausreichendes Nachfragepotenzial für den wirtschaftlichen Betrieb eines entsprechenden Anbieters.

---

[12] Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelmärkte (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen). Angesichts der differenten Methodik ergeben sich hier gewisse Abweichungen zu den dargestellten Verkaufsflächenausstattungen im EHK Luckau 2021.

[13] Eigene Berechnung auf Basis: CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandel im Land Brandenburg – Bestandsanalyse 2016. Leipzig/Rostock.

[14] Bundesdeutscher Durchschnitt im Bereich Lebensmitteldiscount: 0,15 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021.

Drogeriewaren

Im **Sortiment Drogeriewaren** sind mit Rossmann (3 x) insgesamt drei Drogeriefachmärkte verortet. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m² und rd. 750 m² auf. Ergänzend weist der im Untersuchungsraum verortete Kaufland Verbrauchermarkt eine strukturprägende Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren auf. Zwei der drei strukturprägenden Drogeriefachmärkte befinden sich innerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Zoo- und Heimtierbedarf

Im **Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf** sind mit einem Zoofachgeschäft, einem Futtermittelmarkt, drei Baumärkten mit strukturprägendem Randsortiment sowie einem Verbrauchermarkt mit strukturprägendem Randsortiment insgesamt sechs strukturprägende Anbieter mit einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von mind. 100 m² im Untersuchungsraum, davon alle außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Das Angebot wird des Weiteren insbesondere durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte arrondiert

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, im Sortiment Drogeriewaren und im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

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

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Zoo- und Heimtierbedarf	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Luckau	ZVB Innenstadt	2.800	16,6	700	4,8	100	0,1
	sonstige Lage[15]**	2.300	10,6	100	1,0	700	0,5
Calau*	sonstige Lage	4.500	20,7	300	2,0	200	0,4
Crinitz	sonstige Lage	300	1,3	< 100	0,1	< 100	****
Dahme*	sonstige Lage	3.500	17,5	300	1,8	200	0,2
Golßen*	sonstige Lage	2.400	10,9	200	1,1	200	0,3
Lübben*	sonstige Lage	5.300	29,8	800	6,0	100	0,2
Lübbenau*	ZVB STZ Neustadt	900	6,6	600	4,0	< 100	0,1
	sonstige Lage	5.300	28,5	700	3,8	200	0,4
Sonnewalde*	sonstige Lage	700	3,5	< 100	0,3	100	0,1
GESAMT* **		**28.000**	**146,1**	**3.900**	**24,9**	**1.700**	**2,3**

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 04 u. 07/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt ALDI Nord (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; **** keine Bestandsstrukturen vorhanden bzw. empirisch nicht valide darstellbar.

[15] Nur strukturprägende Angebotsstrukturen (s. Kapitel 2).

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich in Luckau im Bereich der strukturprägenden Betriebe in etwa gleichen Teilen auf den ZVB Innenstadt und auf die sonstigen Lagen. Im weiteren Untersuchungsraum lassen sich Angebotsschwerpunkte insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dort an Kopplungsstandorten sowie Einzelstandorten feststellen. Als Kopplungsstandort ist insbesondere der Kauflandstandort in Lübbenau zu nennen, an welchem sich neben dem Kaufland und einem ALDI Lebensmitteldiscounter diverse weitere Fachgeschäfte und -märkte sowie ein Baumarkt befinden. Demnach sind die nächstgelegenen vergleichbaren Märkte in Agglomerationslagen verortet und weisen weitestgehend eine gängige Verkaufsflächenausstattung auf.

Im **Sortiment Drogeriewaren** befindet sich der eindeutige Angebotsschwerpunkt aufgrund des hier verorteten Rossmann- Drogeriefachmarktes in Luckau innerhalb des ZVB Innenstadt. Im übrigen Untersuchungsraum finden sich Angebotsschwerpunkte insbesondere außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an Kopplungs- und Einzelstandorten, wenngleich zwei der drei strukturprägenden Drogeriefachmärkte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet sind.

Im **Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf** finden sich sowohl in Luckau als auch im übrigen Untersuchungsraum insbesondere Angebotsschwerpunkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das strukturprägende Angebot insbesondere durch einen Futtermittelhandel (spezialisierter Markt für u. a. Großgebinde) in Luckau sowie untergeordnet im Randsortiment der im Untersuchungsraum verorteten Baumärkte und des Kaufland-Verbrauchermarktes offeriert werden. Die Randsortimente der weiteren Lebensmittelmärkte halten ein rudimentäres Angebot vor.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

In Luckau wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 91 erreicht. Insgesamt wird im Untersuchungsraum ebenfalls eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 91) erzielt (IfH Köln 2021).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.07.2021)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	Kaufkraft Zoo- und Heimtierbedarf in Mio. Euro
Luckau	9.529	23,1	3,9	0,6
Heideblick	3.545	8,6	1,4	0,2
Bersteland	761	1,9	0,3	0,1
Drahnsdorf	683	1,7	0,3	< 0,1
Golßen	2.262	5,5	0,9	0,2
Kasel-Golzig	668	1,6	0,3	< 0,1
Lübben	9.996	24,7	4,2	0,7
Steinreich	237	0,6	0,1	< 0,1
Gahro (Crinitz)	1.171	2,8	0,5	0,1
Sonnewalde	2.292	5,5	0,9	0,2
Calau	6.696	16,1	2,7	0,4
Lübbenau	12.285	30,1	5,1	0,8
Dahme	3.768	9,0	1,5	0,2
Dahmetal	437	1,0	0,2	< 0,1
GESAMT	**54.330**	**132,3**	**22,2**	**3,6**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: Amt für Statistik Berlin Brandenburg; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Es ergeben sich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zoo- und Heimtierbedarf damit folgende sortimentsspezifische Zentralitäten[16] (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen; s. Kapitel 2):

- **Nahrungs- und Genussmittel**: rd. 121 % in Luckau und rd. 120 % im Untersuchungsraum;
- **Drogeriewaren**: rd. 153 % in Luckau und rd. 122 % im Untersuchungsraum;
- **Zoo- und Heimtierbedarf**: rd. 96 % in Luckau und rd. 72 % im Untersuchungsraum.

Die hohen Zentralitäten in Luckau begründen sich insbesondere aufgrund des über die Kommunalgrenzen hinausgehen Einzugsbereiches der strukturprägen-

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

den Angebotsstrukturen in Luckau. So übernehmen die Angebotsstrukturen (mindestens) die primäre Versorgungsfunktion für die benachbarte Kommune Heideblick, welche über keine relevanten Angebotsstrukturen verfügt[17]. Unter Berücksichtigung der Kaufkraft in Heideblick ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von rd. 88 %, im Sortiment Drogeriewaren von rd. 112 % und im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf von rd. 70 %.

Somit können die in Luckau vorhandenen Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Zoo- und Heimtierbedarf nicht die gesamte Kaufkraft im designierten Versorgungsgebiet Luckaus binden und es kommt zu Kaufkraftabflüssen in die umliegenden Kommunen. Im Sortiment Drogeriewaren kommt es zu Kaufkraftzuflüssen. Dies ist insbesondere auf den im ZVB Innenstadt Luckau verorteten Rossmann zurückzuführen, welcher angesichts des weitmaschigen Angebotsnetzes im Drogeriebereich ein entsprechend ausgedehntes Einzugsgebiet aufweist.

Im Untersuchungsraum kommt es in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu relevanten Kaufkraftzuflüssen. Diese begründen sich anhand des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). So befinden sich im Randbereich des Untersuchungsraumes umfangreiche Angebotsstrukturen, welche eine über den Untersuchungsraum hinausgehende Versorgungsfunktion aufweisen und Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes bedingen.

Im Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf kommt es zu relevanten Kaufkraftabflüssen aus dem Untersuchungsraum. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass innerhalb des Untersuchungsraums kein (filialisierter) Zoofachmarkt mit einem umfassenden Angebot verortet ist und es somit zu Kaufkraftabflüssen zu Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes oder in den Onlinehandel kommt.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2025 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Zoo- und Heimtierbedarf;
- Entwicklung des Onlineanteils.

[17] Des Weiteren ist angesichts der räumlichen Lage auch davon auszugehen, dass Luckau entsprechend der mittelzentralen Funktion teilweise die Versorgungsfunktion für Dahme/Mark übernimmt. Angesichts der dort vorhandenen Angebotsstrukturen erfolgt hier jedoch im Sinne des Worst Case keine Berücksichtigung des Nachfragepotenzials von Dahme/Mark.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in Luckau mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von + rd. 0,1 % und im Untersuchungsraum mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von - rd. 5,4 % bis Ende 2025 zu rechnen[18].

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2025 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Zoo- und Heimtierbedarf von je + rd. 3,2 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum folgende durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage bis Ende 2025:

- **Nahrungs- und Genussmittel**: durchschnittliche Entwicklung um rd. - 2,3 % bzw. rd. - 3,1 Mio. Euro auf rd. 129,2 Mio. Euro,
- **Drogeriewaren**: durchschnittliche Entwicklung um rd. - 2,3 % bzw. rd. - 0,5 Mio. Euro auf rd. 21,7 Mio. Euro,
- **Zoo- und Heimtierbedarf**: durchschnittliche Entwicklung um rd. - 2,3 % bzw. rd. - 0,1 Mio. Euro auf rd. 3,5 Mio. Euro

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet die jeweilige Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

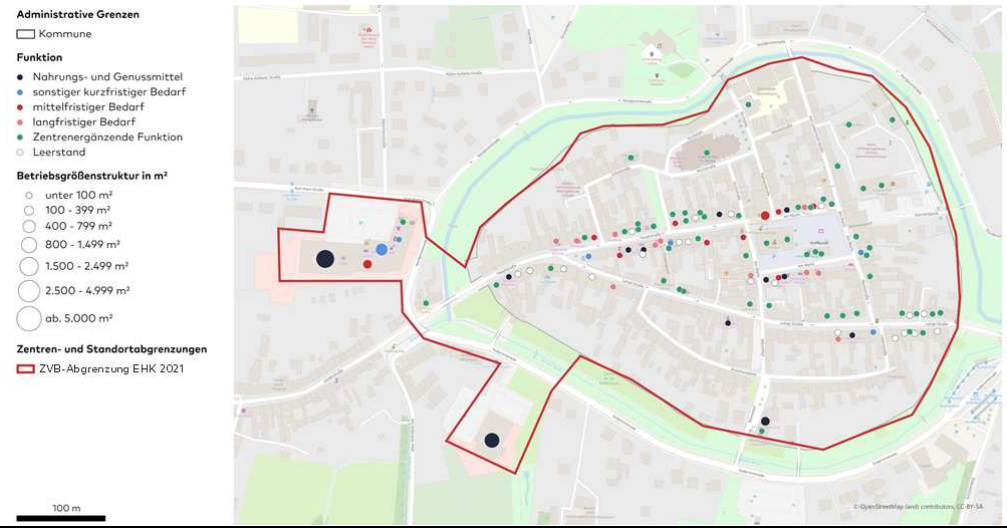
4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Luckau 2021, das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau (Spreewald) (Stadt + Handel | complan Kommunalberatung (2013)) sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald) (Stadt + Handel | complan Kommunalberatung (2015)) zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

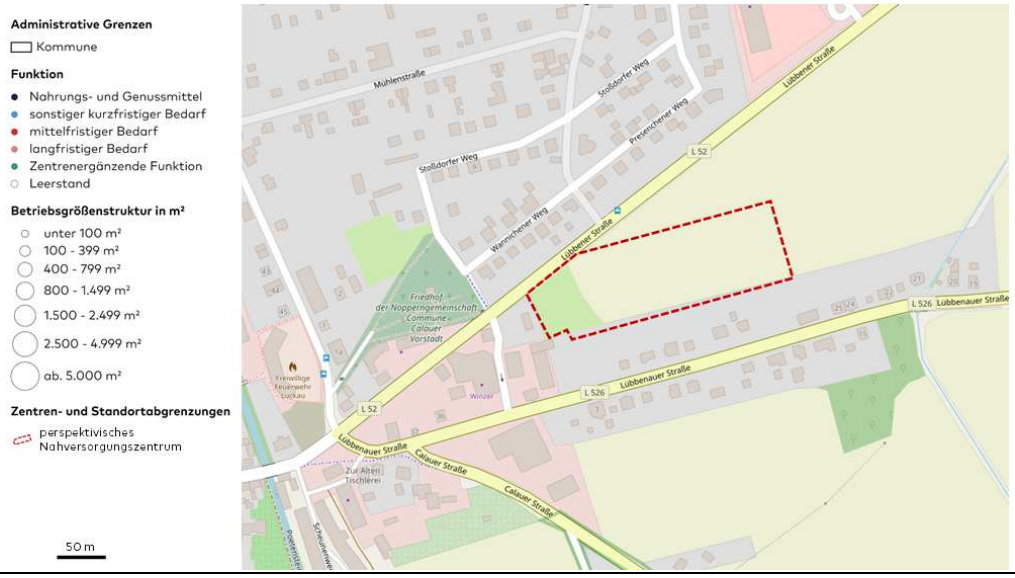
[18] Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung Stadt Luckau, Amt für Statistik Berlin Brandenburg sowie LBV (Stichtage 26.07.21, 31.07.2021 und 31.12.2025).

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadt Luckau

Lage	
Verortung	Innenstadt, Historischer Stadtkern
Distanz zum Vorhaben	0,7 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum
Einzelhandelsstruktur	○ ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum ist entlang der Haupt- und Nebenlage vorwiegend geprägt durch kleinteilige Anbieter mit kurzfristig nachgefragten Bedarfsgütern verschiedener Qualität, ergänzt auch um mittelfristig sowie langfristig nachgefragte Bedarfsgüter im Rahmen einer ‚erweiterten Grundversorgung. Als relevante Magnetbetriebe sind insbesondere der EDEKA und Rossmann im Westen des ZVB zu nennen, die als Fachmarktzentrum organisiert sind. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie und Dienstleistungen.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, LIDL, Rossmann, GP Getränkemarkt
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Nord- und Südpromenade sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den im Südosten verorteten Busbahnhof, der von zahlreichen Buslinien angefahren wird.
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Dichtester Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße/Am Markt/Marktstraße (Hauptlage) mit ansprechendem Erscheinungsbild und mittlerer Aufenthaltsqualität (Geteilter Straßenraum zwischen PKW und Fußgängern). Im südöstlichen Bereich schließt an die Hauptlage die Nebenlage an, die insbesondere im westlichen Abschnitt überwiegend durch zentrenergänzende Funktionen geprägt ist und eine Ergänzung zur Hauptlage bildet. Anschließend an die Hauptlage in nördlicher Richtung befindet sich ein funktionaler Ergänzungsbereich, welcher ausschließlich durch Dienstleistungen und zentrenergänzende Funktionen geprägt ist. Die strukturprägenden Angebotsstrukturen im Westen des ZVB (EDEKA, Rossmann) sowie der südlich im ZVB verortete LIDL-Lebensmitteldiscounter weisen als relevante Magnetbetriebe für den ZVB eine eher ungünstige Anbindung an die Haupt- und Nebenlage auf (keine Sichtbeziehung, keine direkte Wegeverbindung), wodurch nur ein geringer funktionaler Zusammenhang zwischen diesen Bereichen zu attestieren ist.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Luckau sowie Mitversorgungsfunktion für die angrenzende Gemeinde Heideblick.
Abgrenzung des ZVB *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	

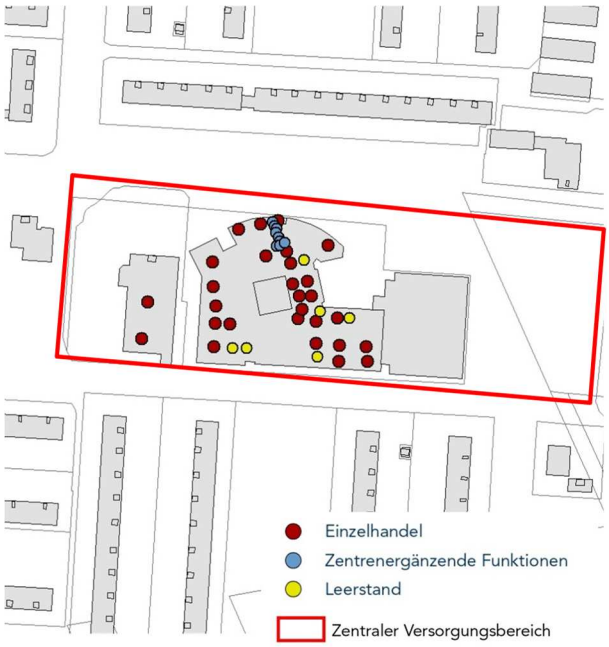
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Luckau 2021, S. 50-55; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße

Lage	
Verortung	Östliche Kernstadt
Distanz zum Vorhaben	-
Einbindung in das Umfeld	Integrierte Lage mit Bezug zu Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	○○○
Angebotsstruktur	-
relevante Magnetbetriebe	perspektivisch: Planvorhaben
Verkehrliche Anbindung	○○●
MIV & ÖPNV	Die verkehrliche Erreichbarkeit ist im Bereich des MIV durch die direkte Lage an der L 52 und L 526 als sehr gut zu bewerten, eine hinreichende Erreichbarkeit für den ÖPNV ist über die Bus-Haltestelle Lübbener Straße gewährleistet. Auch die Bus-Haltestelle Zaakoer Weg ist fußläufig gut erreichbar.
Städtebauliche Struktur	○○○
Struktur & Erscheinungsbild	aktuell noch unbebaut
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Perspektivische (Nah-)Versorgungsfunktion für die Kernstadt und das östliche Stadtgebiet
Abgrenzung des ZVB *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	

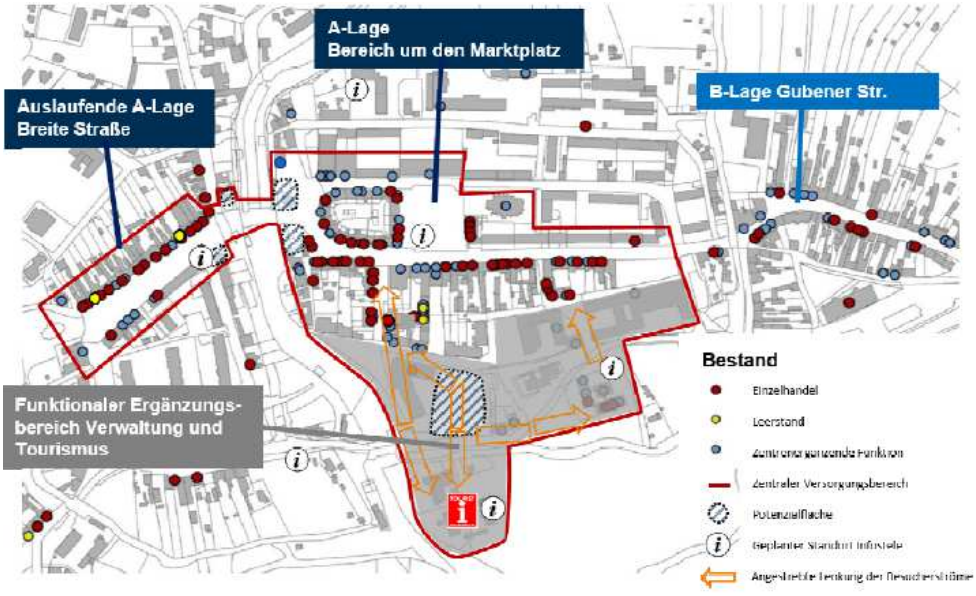
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Luckau 2021, S. 56 - 57; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB STZ Neustadt (Kolosseum) (Lübbenau)

Lage	
Verortung	Neustadt
Distanz zum Vorhaben	17,9 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Integrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Stadtteilzentrum ist geprägt durch einen Branchenmix zu gleichen Teilen von Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Güter des langfristigen Bedarfs spielen im Angebot eine untergeordnete Rolle. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch zahlreiche Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	LIDL, Rossmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Geschwister-Scholl-Straße sowie die Otto-Grotewohl-Straße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die rd. 300 m entfernten Bushaltepunkte „Straße der Jugend“ und „Geschwister-Scholl-Straße“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Stadtteilzentrum umfasst neben dem Center Kolosseum auch den benachbarten Lebensmitteldiscounter sowie das auf der östlichen Seite angrenzende Parkhaus. Infolge des Kopplungspotenzials durch den dortigen Wochenmarkt wird zum zentralen Versorgungsbereich auch das Areal des benachbarten Oer-Erkenschwick-Platzes gezählt. Parallel zur Einzelhandelsversorgung übernimmt der Standort durch die Präsenz von bedeutenden öffentlichen Einrichtungen und Behörden wie der Stadtbibliothek, einem Ärztehaus oder der Agentur für Arbeit auch frequenzbringende, zentrale Dienstleistungsfunktionen in der Stadt. Entsprechend weist das STZ eine kompakte Struktur und angesichts der vorhanden Dienstleistungsangebot und des Wochenmarktes eine gewisse Aufenthaltsqualität auf, wenngleich sich das Center hinsichtlich der innergebäudlichen Erschließung und hinsichtlich des Erscheinungsbildes als nicht mehr zeitgemäß darstellt Des Weiteren ist festzuhalten, dass es in der Vergangenheit zu einem teilweisen Rückbau der umlegenden Wohnblöcke gekommen ist, wodurch es zu einer Abnahme der relevanten Mantelbevölkerung kam.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Neustadt wird erfüllt.
Abgrenzung des ZVB *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Lübbenau 2013, S. 12-14; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Innenstadt Lübben (Lübben)

Lage	
Verortung	Innenstadt
Distanz zum Vorhaben	16,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich integriertes Zentrum
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel weist der ZVB durch das Fehlen strukturprägender Anbieter Defizite auf. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die B 115 (Berliner Straße/Am Spreeufer) sowie die B 7 (Ernst-von-Houwald-Damm) sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Rathaus", „Hauptstraße/Neukirchner Platz" und „Kirchstraße".
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Der zentrale Versorgungsbereich umfasst zum einen das Zentrum, zum anderen den Einzelhandelsbesatz entlang der Breiten Straße. Die Spree stellt eine naturräumliche Barriere zwischen den beiden Bereichen des ZVBs dar. Überwiegend inhabergeführte kleinere Fachgeschäfte, die sich räumlich in den Bereichen Am Markt, Hauptstraße, Poststraße, Judengasse, Brückenplatz und Breite Straße konzentrieren. Ein auffälliges Strukturmerkmal ist der baulich bedingte einseitige Einzelhandelsbesatz in Teilbereichen der Breiten Straße sowie der Hauptstraße, der in der Konsequenz zu einer geringeren Einzelhandelsdichte und einer damit einhergehenden abnehmenden Passantenfrequenz führt. Nur bedingter funktionaler Zusammenhang der einzelnen Lagen untereinander erkennbar.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Lübben wird nicht gänzlich erfüllt.
Abgrenzung des ZVB *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHZK Lübbenau, S.27 f. und 65 f.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als weitestgehend flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Lediglich in den ländlichen Ortsteilen und Siedlungsbereichen, in denen kein ausreichendes Nachfragepotenzial vorhanden ist, sind keine relevanten Nahversorgungsangebote vorhanden. Für diese übernehmen die Angebotsstrukturen in den Mittelzentren eine bedeutende Versorgungsfunktion.
- Der Vorhabenstandort weist einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als städtebaulich integriert einzuordnen. Er weist eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort verortete Bushaltestelle „Lübbener Straße" (s. Kapitel 3.1).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Luckau ist unter Berücksichtigung des Nachfragepotenzials der Nachbarkommune Heideblick aktuell als unterdurchschnittlich im Vergleich zum Brandenburger Referenzwert von rd. 0,48 m² VKF NuG/EW einzustufen (rd. 0,35 m² VKF NuG/EW). Im gesamten Untersuchungsraum ist hingegen eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung gegeben (rd. 0,56 m² VKF NuG/EW). Dies ist insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraumes zurückzuführen, welche eine über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen.
- Die Zentralität im Einzugsgebiet und im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt unter Berücksichtigung des Nachfragepotenzials in Heideblick rd. 87 %. Es sind folglich Kaufkraftabflüsse festzustellen. Ferner ist ein discountlastiger Betriebstypenmix in Luckau zu attestieren. Dies deutet darauf hin, dass derzeit eine für ein Mittelzentrum defizitäre Ausstattung, insbesondere im vollsortimentierten Lebensmittelsegment in Luckau vorhanden ist, welche die vorhandene Kaufkraft in einem nicht adäquaten Maße binden kann. Dies gilt es entsprechend bei der Umsatzprognose sowie der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen (s. Kapitel 6.2 und 6.4).
- Im Sortiment Drogeriewaren konzentrieren sich die strukturprägenden Drogeriemärkte überwiegend auf die im Untersuchungsraum verorteten zentralen Versorgungsbereiche. Des Weiteren bietet der in Lübbenau verortete Kaufland-Verbrauchermarkt ein umfassendes Angebot. Darüber hinaus sichern die im Untersuchungsraum verorteten Lebensmittelmärkte über ihr Randsortiment eine weitestgehend flächendeckende Versorgung

im Untersuchungsraum, welche sich in einer Zentralität von 122 % im Untersuchungsraum niederschlägt. Es kommt somit zu Kaufkraftzuflüssen im Sortiment Drogeriewaren. Dies ist auf die Angebotsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraums zurückzuführen, welche einen über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen. Unter Berücksichtigung des Nachfragepotenzials der Nachbarkommune Heideblick weist das Einzugsgebiet eine Zentralität von rd. 112 % auf. Im Sortiment Drogeriewaren kommt es somit auch in Luckau zu Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des originären Verflechtungsbereich. Dies ist auf den im ZVB Innenstadt Luckau verorteten Rossmann-Drogeriefachmarktes zurückzuführen, welcher angesichts des weitmaschigen Angebotsnetzes im Drogeriebereich ein weitläufiges Einzugsgebiet aufweist. Dies gilt es bei der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

- Im Sortimentsbereich **Zoo- und Heimtierbedarf** sind nur weniger strukturprägende Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum vorhanden. Das überwiegende Angebot wird in den Randsortimenten der Baumärkte sowie im Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten. Dies spiegelt sich auch in der Zentralität von rd. 72 % im Untersuchungsraum wider. Es sind folglich relevante Kaufkraftabflüsse zu konstatieren, welche auf ein quantitativ wie qualitativ geringes Angebot im Untersuchungsraum zurückzuführen sind. Es lässt sich zudem eine deutliche Konzentration der vorhandenen Angebotsstrukturen auf die sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum feststellen. Mit relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist folglich nicht zu rechnen.
- Luckau und der Untersuchungsraum weisen eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von je rd. 91 (IfH 2021) auf. Dies ist unter anderem bei der Umsatzprognose des Vorhabens zu berücksichtigen.
- In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Zoo- und Heimtierbedarf ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden negativen Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum mit einer negativen durchschnittlichen Entwicklung der Nachfrage bis zum Prognosehorizont (Ende 2025) zu rechnen. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden somit teilweise leicht verstärkt.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Anbieter in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit Gesamtverkaufsfläche von 3.300 m². Nachfolgend erfolgt eine Darstellung sowohl der im Bestand vorhandenen Verkaufsflächen (Bestandsmarkt ALDI Nord) sowie die Darstellung der geplanten Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m²	VKF Planung in m²	VKF-Differenz in m²
REWE				
Nahrungs- und Genussmittel	80	*im Bestand nicht vorhanden*	1.400	+ 1.400
Drogeriewaren	10		175	+ 175
Zoo- und Heimtierbedarf	2		28	+ 28
sonstige Sortimente	8		147	+ 147
REWE Gesamt	***100***		***1.750***	***+ 1.750***
ALDI Nord				
Nahrungs- und Genussmittel	80	862	880	+ 18
Drogeriewaren	10	108	110	+ 2
Zoo- und Heimtierbedarf	2	17	18	+ 1
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	8	91	92	+ 1
ALDI Nord Gesamt		***1.078***	***1.100***	***+ 22***
Zoofachmarkt				
Zoo- und Heimtierbedarf	100	*im Bestand nicht vorhanden*	450	+ 450
GESAMT	**100**	**1.078**	**3.300**	**+ 2.222**
NuG gesamt	-	862	2.280	+ 1.418
Drogeriewaren gesamt	-	108	285	+ 177
Zoo- und Heimtierbedarf gesamt	-	17	496	+ 479
Sonstige Sortimente gesamt	-	91	239	+ 148

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 3.300 m² (+ 2.222 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 2.280 m² projektiert (+ 1.418 m²).

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 285 m² erreicht (+ 177 m²). Im Sortimentsbereich **Zoo- und Heimtierbedarf** wird eine Verkaufsfläche von 496 m² erreicht (+ 479 m²). Die **sonstigen Sortimente** werden auf 239 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 148 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische" Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSMARKTES ALDI NORD

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes ALDI Nord abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität[19] des Betreibers ALDI Nord beträgt rd. 6.790 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 922 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes ALDI Nord ableiten.

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 91 vgl. IfH 2021). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 9 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Luckau ist mit rd. 121 % als überdurchschnittlich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Kommune Heideblick, für welche die Angebotsstrukturen in Luckau eine bedeutende Versorgungsfunktion übernehmen liegt die Zentralität bei rd. 87 %. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell nicht das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial im designierten Versorgungsraum binden.

Im Untersuchungsraum und im Einzugsgebiet des Bestandsmarktes ALDI Nord ist ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher Zentralität	

[19] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

im designierten Versorgungsgebiet festzustellen, was ein negatives Abweichen der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord erwarten lässt.	

Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Luckau ist mit 0,48 m² VKF NuG/EW als durchschnittlich im Vergleich zum Brandenburger Referenzwert (rd. 0,48 m² VKF NuG/EW) einzustufen. Unter Berücksichtigung der Kommune Heideblick, für welche Luckau eine Versorgungsfunktion erfüllt und welche Teil des Einzugsgebietes des Planvorhabens ist, beträgt die Verkaufsflächenausstattung rd. 0,35 m² VKF NuG/EW und ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
- Das Angebotsnetz stellt sich innerhalb der Siedlungsschwerpunkte im Untersuchungsraum als weitestgehend flächendeckend dar. In den ländlichen Ortsteilen innerhalb des Untersuchungsraumes sind angesichts des nur geringen Nachfragepotenzials hingegen kaum relevante Angebotsstrukturen vorhanden.
- Im Kerneinzugsgebiet des Bestandsmarktes ALDI Nord sind mit einem LIDL und einem NETTO-Markendiscount zwei weitere Lebensmitteldiscounter verortet. Es lässt sich somit insbesondere im Discountsegment ein gewisser Wettbewerbsdruck attestieren.

Im Versorgungsgebiet Luckaus ist eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, im Gegenzug jedoch ein gewisser Wettbewerbsdruck im Discountsegment festzustellen. In Zusammenführung dieser Bewertungsaspekte ist keine relevante Abweichung der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord anzunehmen.	

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Standort des Bestandsmarktes ALDI Nord befindet sich außerhalb eines ZVB im nördlichen Bereich der Kernstadt Luckaus. Der Standort befindet sich in der Berliner Straße, über welche eine direkte Anbindung an die B87/96 besteht. Ferner ist in unmittelbarer Nähe über die Bushaltestelle „Berliner Straße" ein Anschluss an das ÖPNV-Netz gegeben. Am Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Ladengestaltung.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind nicht gegeben, wodurch von einer unterdurchschnittlichen Lagegunstauszugehen ist.

Ableitung Flächenproduktivität

> Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb ALDI Nord eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 6.000 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Verlagerung und Erweiterung des ALDI Nord

Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Nord wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des ALDI Nord des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 22 m². Ergänzend werden die mit der Verlagerung einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Die im Zuge der Verlagerung/Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.100 m² liegt leicht über der, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerte des Betreibers ALDI Nord, wenngleich der Markt eher der unteren Spannweite der üblichen Expansionsformate des Betreibers entspricht.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes ALDI Nord zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Absinken des Nachfragepotenzials um rd. - 2,3 % im Untersuchungsraum bis Ende 2025 zu rechnen. In Luckau ist hingegen

mit einem Ansteigen des Nachfragepotenzials um rd. + 3,3 % bis 2025 zu rechnen.

- Der Vorhabenstandort weist aufgrund seiner wohnintegrierten Lage sowie der Kopplungseffekte mit den weiteren Bestandsteilen des Planvorhabens eine höhere Lagegunst als der Standort des Bestandsmarktes auf, wenngleich angesichts der Wettbewerbseffekte zwischen den Betrieben des Planvorhabens mit einer nur begrenzten Leistungsfähigkeit zu rechnen ist.

Der neu strukturierte und verlagerte Betrieb ALDI Nord wird angesichts der gesteigerten Lagegunst und der bestehenden Kopplungseffekte am Vorhabenstandort eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen. Angesichts des absinkenden Nachfragepotenzials bis Ende 2025 im Untersuchungsraum, des zu erwartenden Wettbewerbs der Betriebe des Planvorhabens untereinander und der nur geringen projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 22 m² ist jedoch mit keinem relevanten Abweichen der Flächenleistung pro m² VKF zu rechnen.	

> In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der ALDI Nord nach der Verlagerung und Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt vergleichbare Flächenproduktivität von rd. 6.000 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 6.100 Euro/m² VKF angenommen.

Ansiedlung REWE-Lebensmittelvollsortimenter und Zoofachmarkt

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivität des REWE-Lebensmittelvollsortimenters sowie des Zoofachmarktes im realitätsnahen Worst Case prognostiziert.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität[20] des Betreibers REWE beträgt rd. 4.320 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.522 m².

Für den Zoofachmarkt steht noch kein Betreiber fest. Gemäß der Studie „BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020" erzielen Zoofachmärkte eine Flächenproduktivität zw. 1.200 - 1.800 Euro/m² VKF pro Jahr (vgl. BBE 2020, S.13 ff.).

Ergänzend zu den Ausführungen in Kapitel 5.2 (Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt) sind folgende Faktoren bei der Prognose der Umsätze der geplanten Märkte zu berücksichtigen:

[20] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

Angebotsseitige Faktoren

- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens ist mit einem EDEKA im ZVB Innenstadt Luckau ein Wettbewerber im vollsortimentierten Bereich vorhanden. In Kombination mit der derzeitig deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Luckau und Heideblick im Lebensmittelsegment (s. Kapitel 5.2), welche auch nach Vorhabenrealisierung den Brandenburger Referenzwert von rd. 0,48 ² VKF/NuG nicht übersteigen wird, ist von einem gemäßigten Wettbewerb nach Vorhabenrealisierung auszugehen.

Die Angebotsstrukturen im vollsortimentierten Lebensmittelsegment deuten auf eine gemäßigte Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum hin. Ein relevantes Abweichen der Flächenproduktivität des REWE zum Bundesdurchschnitt des Betreibers ist hinsichtlich der angebotsseitigen Faktoren nicht zu erwarten.	

- Die Zentralität im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf beträgt in Luckau und Heideblick kumulativ rd. 70 % und im Untersuchungsraum rd. 72 %.
- Innerhalb des Einzugsgebiets des Planvorhabens ist kein klassischer strukturprägender Zoofachmarkt verortet. Das Angebot im Einzugsgebiet wird zum einen über das strukturprägenden Randsortiment eines Baumarktes sowie durch einen Futtermittelhandel, welcher ein sehr spezialisiertes Angebot aufweist, geprägt. Des Weiteren führen die in diesem Bereich verorteten Lebensmittelmärkte das Sortiment im Randsortiment auf einer untergeordneten Fläche. Es ist somit ein eher schwacher Wettbewerb für den geplanten Zoofachmarkt zu attestieren.

Im Einzugsgebiet des Planvorhabens ist ein nur geringer Wettbewerbsdruck für den geplanten Zoofachmarkt zu attestieren. In Kombination mit der derzeit eher niedrigen Zentralität und den bestehenden Kaufkraftabflüssen ist davon auszugehen, dass von einer positiven Abweichung der Flächenproduktivität im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von Zoofachmärkten zu rechnen ist.	

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort weist eine gute MIV- und eine ortstypische ÖPNV-Anbindung auf und ist als städtebaulich integriert zu bezeichnen.
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen modernen und attraktiven Nahversorgungsstandort, an welchem gewisse Kopplungseffekte der geplanten Anbieter untereinander bestehen.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

- Die für den REWE avisierte GVKF von 1.750 m² liegt leicht über dem, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswert des Betreibers REWE, wenngleich der Markt eher der unteren Spannweite der üblichen Expansionsformate des Betreibers entspricht.
- Der Zoofachmarkt weist mit einer avisierten Verkaufsfläche von 450 m² eine für den Betriebstyp durchschnittliche Verkaufsfläche auf (vgl. BBE 2020, S. 41).

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittel- und Zoofachmärkten. Angesichts der bestehenden Kopplungseffekte der geplanten Betriebe ist bzgl. der standortspezifischen Rahmenbedingungen insgesamt von einer leicht überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen. Aufgrund der im Vergleich zu der, der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu Grunde liegenden überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung des REWE ist in Summe der Argumente jedoch von keinem relevanten Abweichen der Flächenproduktivität zu dem Durchschnittswert des Betreibers REWE auszugehen.

Zoofachmärkte weisen ein weitestgehend spezialisiertes Sortiment auf, wodurch diese zumeist gezielt angesteuert werden. Somit profitieren Zoofachmärkte weniger von spontanen Kopplungskäufen, wodurch die Kopplungsvorteile am Standort zu relativieren sind. Es ist folglich anhand der standortspezifischen Rahmenbedingungen auch für den Zoofachmarkt von keinem relevanten Abweichen der Flächenproduktivität im Vergleich zum Durchschnittswert von Zoofachmärkten auszugehen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der REWE eine Flächenproduktivität von rd. 3.900 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.100 Euro/m² VKF angenommen.

Für den Zoofachmarkt ist mit einer für den Betriebstyp eher niedrigen Flächenproduktivität von rd. 1.300 Euro/m² VKF zu rechnen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante von einer Flächenproduktivität von rd. 1.500 Euro/m² VKF ausgegangen.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze durch das Planvorhaben (im Worst Case):

Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Realisierung		Umsatz-differenz in Mio. Euro
	Flächen-produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächen-produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	
REWE					
Nahrungs- und Genussmittel	*im Bestand nicht vorhanden*		3.900 - 4.100	5,5 - 5,7	+ 5,5 - 5,7
Drogeriewaren				~ 0,7	+ ~ 0,7
Zoo- und Heimtierbedarf				~ 0,1	+ ~ 0,1
sonstige Sortimente				~ 0,6	+ ~ 0,6
REWE Gesamt				***6,8 - 7,2***	***+ 6,8 - 7,2***
ALDI Nord					
Nahrungs- und Genussmittel	6.000	5,2	6.000 - 6.100	5,3 - 5,4	+ 0,1 - 0,2
Drogeriewaren		0,6		~ 0,7	+ < 0,1
Zoo- und Heimtierbedarf		0,1		~ 0,1	+ < 0,1
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,5		~ 0,6	+ < 0,1
ALDI Nord Gesamt		***6,5***		***6,6 - 6,7***	***+ 0,1 - 0,2***
Zoofachmarkt					
Zoo- und Heimtierbedarf	*im Bestand nicht vorhanden*		1.300 - 1.500	0,6 - 0,7	+ 0,6 - 0,7
GESAMT*	-	**6,5**	-	**14,0 - 14,6**	**+ 7,5 - 8,1**
Nahrungs- und Genussmittel*	-	5,2	-	10,7 - 11,1	+ 5,6 - 5,9
Drogeriewaren*	-	0,6	-	1,3 - 1,4	+ ~ 0,7
Zoo- und Heimtierbedarf*	-	0,1	-	0,8 - 0,9	+ 0,7 - 0,8
sonstige Sortimente*		0,5		1,1 - 1,2	+ ~ 0,6

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 14,3 - 14,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 7,8 - 8,3 Mio. Euro).

Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 10,7 - 11,1 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 5,6 - 5,9 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,3 - 1,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,7 Euro).

Im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,1 - 1,2 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,6 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

5.4 SZENARIO: NACHNUTZUNG DES BESTANDSMARKTES ALDI NORD DURCH EINEN LEBENSMITTELDISCOUNTER

Wie in Kapitel 1 dargestellt ist eine Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen weniger leistungsstarken Lebensmitteldiscounter nicht gänzlich ausgeschlossen und wird als Worst Case-Szenarios für das Gutachten angenommen.

Hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind somit nicht nur die zu erwartenden Mehrumsätze, die durch die Realisierung des Planvorhabens zu erwarten sind (s. Kapitel 5.3), sondern auch die Umsätze, die im Falle einer Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord entstehen, entsprechend in der Umsatzbilanz des Planvorhabens zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden nachfolgend die in einem noch realitätsnahen Worst Case maximal zu erwartenden Umsätze bei Nachnutzung des ALDI Nord Bestandsmarktes an der Berliner Straße entsprechend dargestellt und gemeinsam mit den in Kapitel 5.3 hergeleiteten direkten Mehrumsätzen des Planvorhabens dargestellt.

Angesichts dessen, dass mit ALDI Nord und LIDL bereits die regional leistungsstärksten Lebensmitteldiscounter in Luckau verortet sind, ist vor dem Hintergrund des eingeschränkten Nachfragepotenzials im Sinne einer realitätsnahen Worst Case nur von der Ansiedlung eines leistungsschwächeren Lebensmitteldiscounters auszugehen. Den nächstleistungsstarken Betreiber im Discountsegment, welcher noch nicht in Luckau vertreten ist, stellt der Betreiber Penny dar. Im Sinne des Worst Case wird somit von einer Nachnutzung des Bestandsmarktes durch einen Betreiber mit einer grundsätzlich vergleichbaren Leistungsfähigkeit ausgegangen.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität[21] des Betreibers Penny beträgt rd. 5.550 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 730 m².

Ergänzend zu den Ausführungen in Kapitel 5.2 (Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt ALDI Nord) sind folgende Faktoren bei der Prognose des Umsatzes im Falle einer Nachnutzung des Bestandsmarktes durch einen Penny-Lebensmitteldiscounter (angenommener Worst Case) zu berücksichtigen:

- Die baurechtlich genehmigte GVKF von 1.078 m² des Bestandsmarktes ALDI Nord liegt deutlich über dem, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswert der möglichen Betreiber Penny, Netto (Verlagerung), Norma, womit von einem deutlichen Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zum Durchschnittswert des Betreibers zu rechnen ist.

[21] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

- Mit dem Markteintritt eines weiteren Lebensmitteldiscounters in Luckau ist angesichts der bereits heute überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmitteldiscount (s. Kapitel 4.2) von einer deutlichen Intensivierung des Wettbewerbs auszugehen. Dementsprechend ist angesichts des ausgeprägten Wettbewerbs ebenfalls von negativen Effekten auf die Leistungsfähigkeit des möglichen Lebensmitteldiscounters (Nachnutzungsszenario) auszugehen.
- Es käme durch das Planvorhaben und der Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord angesichts der verstärkten Wettbewerbseffekte zu einer Begrenzung der Leistungsfähigkeit beider Märkte untereinander, welche insbesondere die angenommene Nachnutzung tangieren würden, da diese als Solitärstandort Standortnachteile gegenüber dem Vorhabenstandort im (perspektivischen) ZVB NVZ Lübbener Straße aufweist.

> In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Lebensmitteldiscounter (angenommenes Nachnutzungsszenario) eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.600 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.800 Euro/m² VKF angenommen.

Des Weiteren wäre angesichts der Wettbewerbseffekte untereinander auch mit einer Einschränkung der Leistungsfähigkeit für die weiteren Betriebe des Planvorhabens zu rechnen, wodurch es zu einer Reduktion der in Kapitel 5.3 prognostizierten Umsätze des Planvorhabens kommen würde. Im Sinne des gewählten Worst Case-Ansatz werden diese Effekte für das Planvorhaben jedoch nicht rechnerisch berücksichtigt. Demnach ergeben sich im Worst Case (Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter) folgende, in den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigenden Mehrumsätze:

Tabelle 10: Kumulative Darstellung der zu erwartenden Umsätze im Falle einer Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord mit den Mehrumsätzen des Planvorhabens

Sortimente	nach Erweiterung	
	max. Flächen-produktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Nachnutzung Bestandsmarkt ALDI Nord (Annahme Lebensmitteldiscounter)		
Nahrungs- und Genussmittel	4.600 - 4.800	4,0 - 4,1
Drogeriewaren		~ 0,5
Zoo- und Heimtierbedarf		~ 0,1
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		~ 0,4
Nachnutzung Gesamt		***5,0 - 5,2***
Mehrumsätze durch Planvorhaben (s. Kapitel 5.3)		
Nahrungs- und Genussmittel	-	5,6 - 5,9
Drogeriewaren		~ 0,7
Zoo- und Heimtierbedarf		0,7 - 0,8
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		~ 0,6
Mehrumsatz Gesamt		***7,5 - 8,1***
Mehrumsatz durch Planvorhaben GESAMT*	-	**12,5 - 13,3**
Nahrungs- und Genussmittel*	-	9,5 - 10,1
Drogeriewaren*	-	1,2 - 1,3
Zoo- und Heimtierbedarf*	-	0,8 - 0,9
sonstige Sortimente*	-	1,0 - 1,1

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird bei einer Vorhabenrealisierung im Falle einer Nachnutzung des Bestandsmarktes ein perspektivischer Mehrumsatz von rd. 12,5 - 13,3 Mio. Euro relevant hinsichtlich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.

Auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt ein perspektivischer Mehrumsatz von rd. 9,5 - 10,1 Mio. Euro.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Mehrumsatz von rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro prognostiziert.

Im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf wird ein perspektivischer Mehrumsatz von rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfällt in dem dargestellten Worst Case-Szenario ein perspektivischer Mehrumsatz von rd. 1,0 - 1,1 Mio. Euro. Dieser Mehrumsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen

auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Ersteinordnung der zu erwartenden Mehrumsätze im Falle einer Nachnutzung des Bestandsmarkt ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter

Die vorhabenbedingten Mehrumsätze im Falle einer Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter von rd. 9,5 - 10,1 Mio. Euro sind im Verhältnis zu den derzeit in Luckau insgesamt bestehenden Umsätzen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 27,2 Mio. Euro (s. Kapitel 4.2) als sehr hoch einzustufen. Es ist folglich grundsätzlich mit hohen Umsatzumverteilungen von insgesamt über 30 % für die bestehenden Angebotsstrukturen in Luckau im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu rechnen.

Die zu erwartenden Mehrumsätze im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der angenommenen Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord von rd. 4,0 - 4,1 Mio. Euro (s. Tabelle 8) werden dabei insbesondere die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter tangieren. Folgendes ist diesbezüglich festzuhalten:

- Der NETTO-Markendiscount an der Berliner Straße stellt den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter zum Bestandsmarkt ALDI Nord dar.
- Der NETTO-Markendiscount befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage.
- Es ist davon auszugehen, dass ein relevanter Anteil des zu erwartenden Umsatzes der Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord zu Lasten des NETTO-Markendiscount gehen werden. Hieraus würden einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen resultieren, welche weit über 10 % liegen. Vorhabenbedingte Auswirkungen für den NETTO-Markendiscount in Form einer Marktaufgabe oder -umstrukturierung wären in Anbetracht seiner Marktposition (Solitärstandort, geringste Verkaufsflächenausstattung in Luckau) nicht auszuschließen.
- Die beiden Standorte der Lebensmitteldiscounter (NETTO-Markendiscount und angenommene Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord) weisen jedoch eine räumliche Nähe und deutliche Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche auf (vgl. EHK Luckau 2021, S. 61). Eine relevante Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung wäre somit auch bei Marktaufgabe des NETTO-Markendiscount nicht zu erwarten.
- Aus gutachterlicher Sicht deuten die insgesamt zu erwartenden, mit über 30 % (lagenübergreifend) als sehr hoch einzustufenden Umsatzumverteilungen in Luckau im Falle einer Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord jedoch vor dem Hintergrund der Erkenntnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse (nur geringfügig unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Discountbereich im Vergleich zum Brandenburger Referenzwert) (s. Kapitel 4.2 und 4.3), mangelnder Kopplungspotenziale am Standort und des verschärften Wettbewerbs mit sodann zwei Kopplungsstandorten in Luckau (Vorhabenstandort, Standortbereich EDEKA/LIDL

im ZVB Innenstadt) vielmehr darauf hin, dass eine Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter als sehr unwahrscheinlich einzustufen ist. Dies gilt insbesondere angesichts der nicht vollständig den gängigen Expansionsformaten von Lebensmittelvollsortimentern entsprechenden Verkaufsflächenausstattung des Bestandsmarktes (1.078 m² VKF). Die Ergebnisse lassen für den Fall einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung vielmehr die Nachnutzung durch einen deutlich weniger leistungsstarken Betriebstyp (z.B. Getränkemarkt, (ethnischer) Lebensmittelmarkt) erwarten.

Es ist somit zu konstatieren:

Eine Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter erscheint angesichts der Erkenntnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse (u.a. nur leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung) sowie der sodann zu erwartenden sehr hohen Umsatzumverteilungen als sehr unwahrscheinlich. Es ist aus gutachterlicher Sicht somit vielmehr mit einer Nachnutzung durch einen deutlich leistungsschwächeren Betriebstyp wie einen Getränkemarkt zu rechnen.

Sollte es dennoch zu einer Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen weiteren Lebensmitteldiscounter kommen, wäre angesichts der hieraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ein Fortbestand des ebenfalls an der Berliner Straße verorteten NETTO-Markendiscount nicht gesichert. Eine relevante Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung wäre sodann angesichts der deutlichen Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche des NETTO-Markendiscount und des ALDI Nord Bestandsmarktes dennoch nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Luckau in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit im dargestellten Worst Case nicht zu erwarten.

Im Falle der aus gutachterlicher Sicht realistischerweise im Sinne des Worst Case zu erwartenden Szenarien (**Nachnutzung des Bestandsmarktes durch leistungsschwächeren Anbieter (Getränkemarkt)** oder **Marktaufgabe des NETTO-Markendiscount im Zuge einer Nachnutzung des Bestandsmarktes durch einen Lebensmitteldiscounter)** würde es angesichts der frei werdenden Nachfragepotenziale zu einer Reduktion der in Tabelle 8 dargestellten Mehrumsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 3,0 - 4,1 Mio. Euro kommen.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten käme es entsprechend ebenfalls zu einer Reduktion der in Tabelle 8 dargestellten Mehrumsätze. So würde es im Sortiment Drogeriewaren zu einer Reduktion um rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro und im Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf um eine Reduktion um weniger als 0,1 Mio. Euro kommen.

Im realitätsnahen Worst Case gehen somit unter Berücksichtigung der dargestellten möglichen Szenarien von Planvorhaben folgende maximale Mehrumsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten aus:

- **Nahrungs- und Genussmittel: rd. 5,9 - 7,0 Mio. Euro;**
- **Drogeriewaren: rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro;**
- **Zoo- und Heimtierbedarf: rd. 0,8 Mio. Euro.**

Die dargestellten Mehrumsätze werden entsprechend bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und deren städtebaulicher Einordnung berücksichtigt.

6 Auswirkungsanalyse

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

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Luckau 2021 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK LUCKAU 2021)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Luckau 2021 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des im EHK Luckau 2021 ausgewiesenen perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße.

Das EHK Luckau 2021 formuliert folgende Entwicklungsziele für das perspektivische Nahversorgungszentrum:

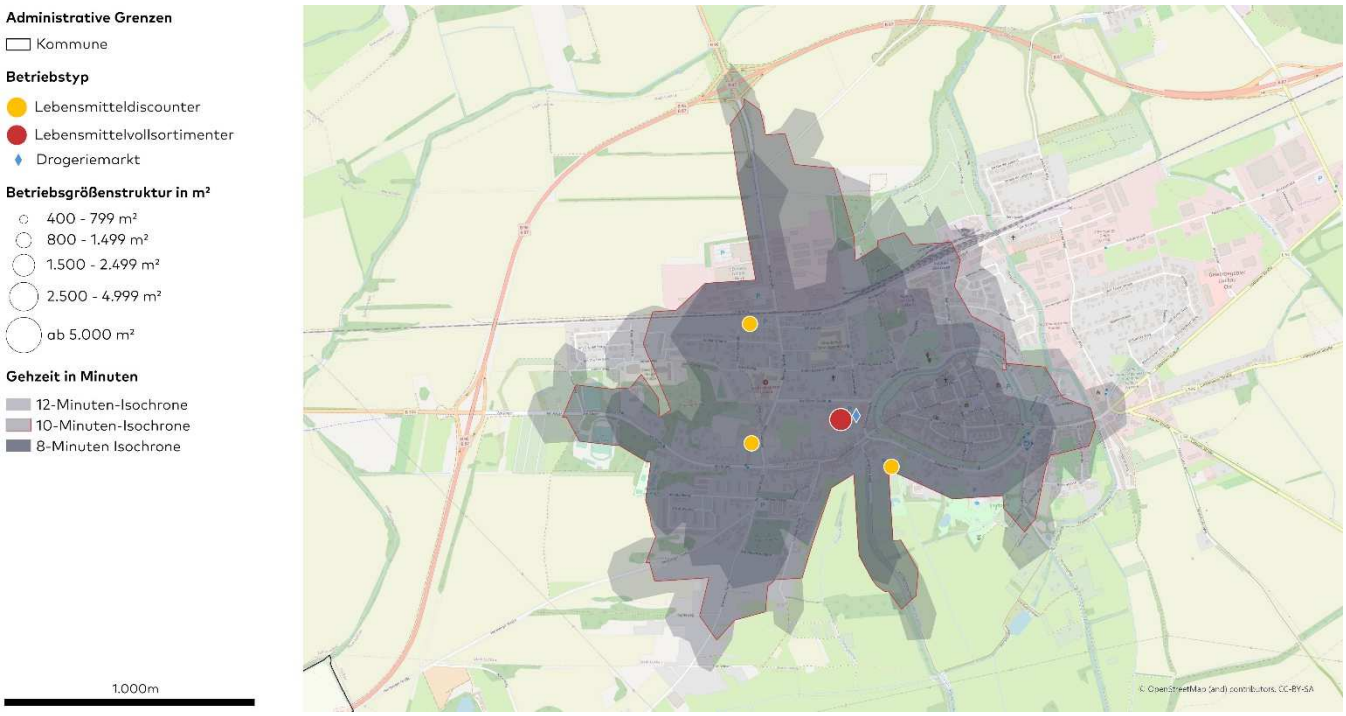
- *Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Standortbereich Lübbener Straße zur Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgungssituation in der östlichen Luckauer Kernstadt. Entwicklung anhand des idealtypischen Ausstattungskataloges.*
- *Angebotsschwerpunkt: Nahversorgungsrelevante Sortimente (groß- und kleinflächig), zentrenrelevante Sortimente der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe (kleinflächig).*
- *Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen (bspw. Imbiss, Packstation, Friseur, Bankautomat).*
- *Bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben wie dem Planvorhaben ist eine einzelfallspezifische Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang müssen mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung innerhalb und außerhalb Luckaus ausgeschlossen werden können.* (EHK Luckau 2021, S. 57)

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Die Märkte des Planvorhabens weisen nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) bzw. zentrenrelevante Hauptsortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches (Zooartikel) auf.

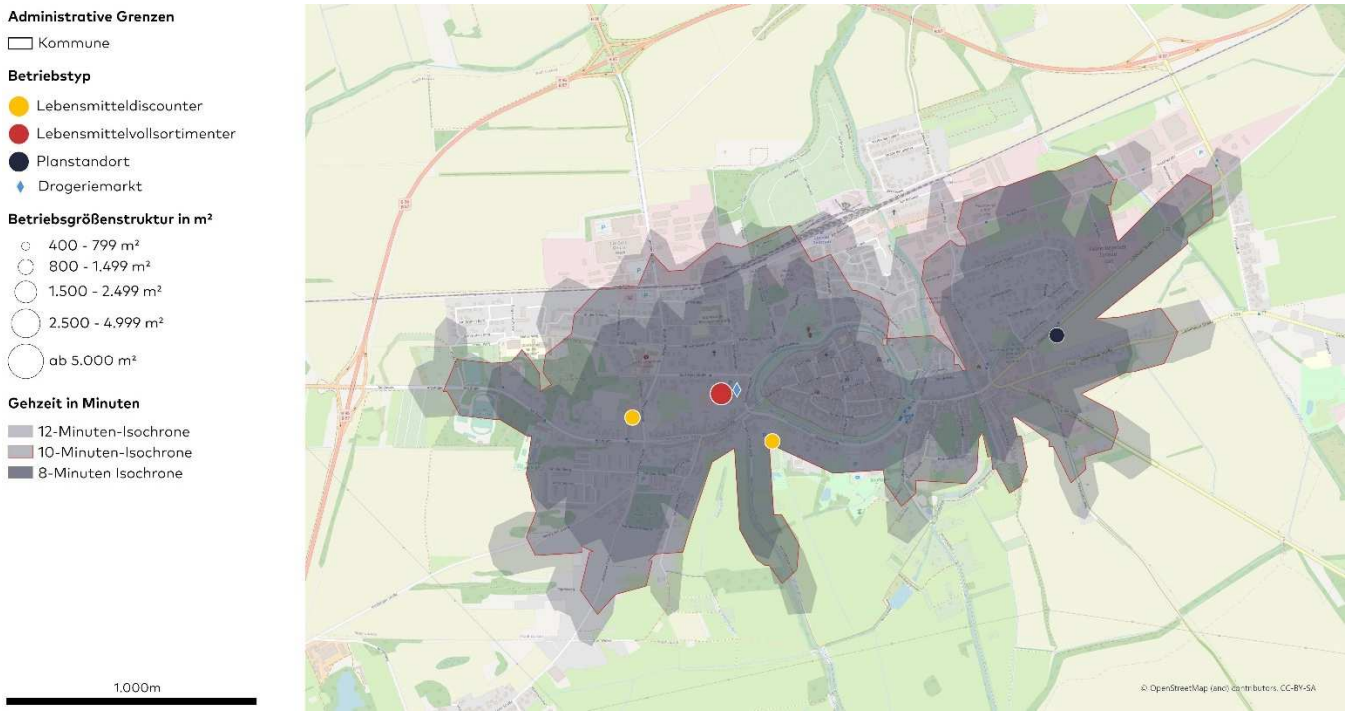
- Das Planvorhaben würde somit die wesentlichen Grundsteine für eine idealtypische Ausstattung des perspektivischen Nahversorgungszentrum Lübbener Straße gem. den Entwicklungszielen des EHK Luckau 2021 legen.
- Durch das Planvorhaben kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung in der östlichen Kernstadt Luckaus. Gleichzeitig wird es auch bei ausbleibender lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord an der Berliner Straße zu keiner relevanten Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung in der westlichen Kernstadt Luckaus kommen (s. Abbildung 5).
- Mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.4).

Abbildung 4: Fußläufige Nahversorgungssituation vor Vorhabenrealisierung in Luckau



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

Abbildung 5: Fußläufige Nahversorgungssituation nach Vorhabenrealisierung in Luckau



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

> Das Planvorhaben ist als konform zu den relevanten Entwicklungszielen des EHK Luckau 2021 einzustufen.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Zoo- und Heimtierbedarf liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der für den Untersuchungsraum insgesamt negativen Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird in den untersuchungsrelevanten Sortimenten mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

Ergänzend ist zu berücksichtigen:

Aufgrund des geringen Angebots im Sortiment **Zoo- und Heimtierbedarf** in Luckau und im Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass in diesem Sortiment insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Zentralitäten (s. Kapitel 4.3) mit nennenswerten Kaufkraftrückbindungen zu rechnen ist. Durch die Kaufkraftrückbindung geht der Umsatz an anderer Stelle – außerhalb des Untersuchungsraumes – verloren. Aktuell ist davon auszugehen, dass ein nennenswerter Anteil der Kaufkraft im Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf aus dem Untersuchungsraum abfließt (zu attraktiven Wettbewerbsstandorten wie bspw. den umfangreichen Angebotsstrukturen im Lausitz Park Cottbus (u.a. Fressnapf)) bzw. teilweise auch durch den Onlinehandel gebunden wird. Durch den geplanten Zoofachmarkt kann ein Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft im Untersuchungsraum gebunden werden. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind somit im Untersuchungsraum in abgeschwächtem Maße relevant.

Im Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf weist Luckau inkl. des Nachfragepotenzials in Heideblick (s. Kapitel 4.3) eine Zentralität von rd. 70 % und der Untersuchungsraum von rd. 72 % auf. In diesem Sortiment wird es daher im Zuge einer Realisierung eines entsprechenden Fachmarktes zu nennenswerten Kaufkraftrückbindungen auch von außerhalb des Untersuchungsraumes kommen (u.a. Angebotsstrukturen in Cottbus, Onlinehandel). Diese werden angesichts des „Fehlens" eines vergleichbaren Anbieters im Untersuchungsraum mit 50 % des relevanten Umsatzanteils eingeschätzt (inkl. Streuumsatz). Der durch Kaufkraftrückbindung induzierte Umsatzanteil entspricht somit rd. 0,5 Mio. Euro bei einem Kaufkraftabfluss von derzeit rd. 0,9 Mio. Euro aus dem Untersuchungsraum. Der vorgenannte Umsatzanteil ist für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevant.

Demnach werden in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Im Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf werden rd. 50 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben im realitätsnahen Worst Case resultieren (nach Marktaufgabe des NETTO-Markendiscount im Falle einer Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter oder leistungsschwache Nachnutzung des ALDI Nord-Bestandsmarkt durch einen Getränkemarkt oder ähnliches, s. Kapitel 5.4), stellen sich in den untersuchungsrelevanten Sortimenten wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Luckau	ZVB Innenstadt	17,2	3,1 - 3,7	18 - 21
	sonstige Lage*	5,1	~ 0,4	7 - 9
Calau	sonstige Lage	19,0	0,2 - 0,3	~ 1
Crinitz	sonstige Lage	< 1,5	**	**
Dahme	sonstige Lage	15,9	0,5 - 0,6	3 - 4
Golßen	sonstige Lage	10,3	~ 0,3	~ 3
Lübben	sonstige Lage	28,1	0,3 - 0,4	~ 1
Lübbenau	ZVB STZ Neustadt	6,3	~ 0,1	~ 2
	sonstige Lage	27,0	~ 0,4	1 - 2
Sonnewalde	sonstige Lage	< 3,6	< 0,1	1 - 2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,7		
GESAMT* (Worst Case)**		**133,5**	**7,0**	**-**

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt ALDI Nord; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert für die anzunehmenden Worst Case-Szenarien (s. Kapitel 5.4) eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 7,0 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Luckau	ZVB Innenstadt	5,0	0,5	10
	sonstige Lage*	0,2	**	**
Calau	sonstige Lage	1,8	**	**
Crinitz	sonstige Lage	< 0,1	**	**
Dahme	sonstige Lage	1,7	**	**
Golßen	sonstige Lage	1,0	**	**
Lübben	sonstige Lage	5,6	**	**
Lübbenau	ZVB STZ Neustadt	3,8	**	**
	sonstige Lage	3,6	**	**
Sonnewalde	sonstige Lage	0,3	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,1		
GESAMT* (Worst Case)**		**23,1**	**0,8**	**-**

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt ALDI Nord; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von max. 1,3 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Luckau	ZVB Innenstadt	0,1	**	**
	sonstige Lage*	0,5	0,1	19
Calau	sonstige Lage	0,4	**	**
Crinitz	sonstige Lage	< 0,1	**	**
Dahme	sonstige Lage	0,2	< 0,1	> 20
Golßen	sonstige Lage	0,3	**	**
Lübben	sonstige Lage	0,2	**	**
Lübbenau	ZVB STZ Neustadt	0,1	**	**
	sonstige Lage	0,4	0,1	> 20
Sonnewalde	sonstige Lage	0,1	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes		0,1		
Kaufkraftrückbindung von Angebotsstrukturen von außerhalb des Untersuchungsraumes (u.a. Cottbus) sowie aus dem Onlinehandel		0,4		
GESAMT* (Worst Case)**		**2,2**	**0,8**	**-**

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt ALDI Nord; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf von max. 0,8 Mio. Euro, davon 50 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 VORBEMERKUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN EINORDNUNG

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt in Kapitel 6.4. Mit einem EDEKA-Markt ist derzeit nur ein Lebensmittelvollsortimenter in Luckau verortet, wodurch das vollsortimentierte Angebot ausschließlich durch diesen Anbieter offeriert wird. Es ist folglich davon auszugehen, dass es bei einem Markteintritt eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters zu hohen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für den im ZVB Innenstadt verorteten EDEKA von deutlich über 10 % kommen wird. Es ist jedoch angesichts des derzeitigen Alleinstellungsmerkmals des EDEKA im vollsortimentierten Segment ebenfalls davon auszugehen, dass dieser eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielt und entsprechend auch bei hohen Umsatzumverteilungen von über 10 % nicht per se vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung für den Markt zu erwarten sind.

Um die zu erwartenden hohen Umsatzumverteilungen entsprechend einzuordnen, wird deshalb nachfolgend eine Potenzialanalyse für Lebensmittelvollsortimenter in Luckau durchgeführt.

Potenzialanalyse

Angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion Luckaus und des Fehlens strukturprägender Lebensmittelanbieter in der Nachbarkommune Heideblick wird für die Potenzialanalyse das Nachfragepotenzial Heideblicks berücksichtigt.

Des Weiteren weist Luckau als Mittelzentrum auch eine relevante Versorgungsfunktion für Dahme/Mark auf (s. Kapitel 6.5). Angesichts der dort vorhandenen Angebotsstrukturen wird im Rahmen dieser Potenzialanalyse auf eine Berücksichtigung des dort vorhandenen Nachfragepotenzials verzichtet. Das gewählte Vorgehen entspricht somit einem Worst Case-Ansatz.

In Luckau und Heideblick (Einzugsbereich) ist perspektivisch ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 31,7 Mio. Euro (Prognose 2025) gegeben. Hiervon entfallen perspektivisch rd. 23,8 Mio. Euro auf Luckau und rd. 7,9 Mio. Euro auf Heideblick.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist perspektivisch für Luckau eine rechnerische Kaufkraftbindung von rd. 90 % (inkl. kleinteiliger Anbieter) anzunehmen. Eine hundertprozentige Kaufkraftbindung ist als nicht realistisch einzustufen, da von gewissen Kaufkraftabflüssen zu den nächstgelegenen SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten, welche Verkaufsflächen von über 2.500 m² bzw. über 5.000 m² aufweisen und über ein weitläufiges Einzugsgebiet verfügen, auszugehen ist. Für die Nachbarkommune Heideblick wird angesichts der vorhandenen Angebotsalternativen in vergleichbarer räumlicher Entfernung in Dahme, Golßen und Sonnewalde eine geringere Abschöpfungsquote der vorhandenen Kaufkraft von rd. 70 % als aus gutachterlicher Sicht realistisch und angemessen erachtet.

Somit liegt das rechnerisch bindbare Kaufkraftvolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch die Angebotsstrukturen in Luckau perspektivisch bei rd. 27,0 Mio. Euro.

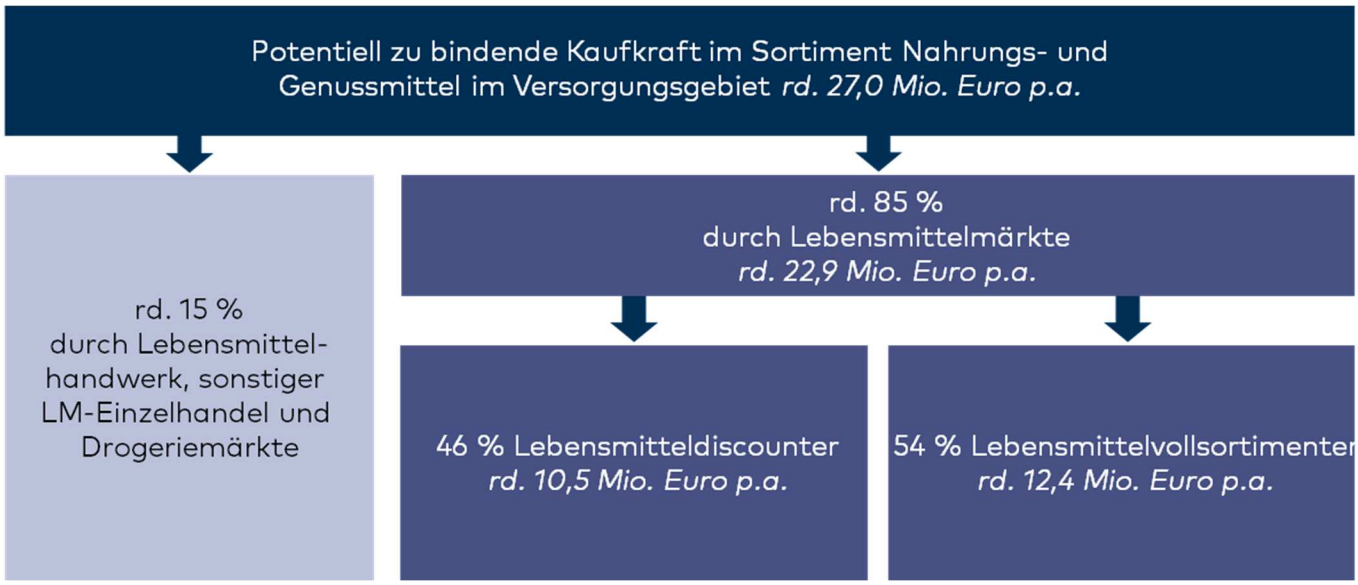
Ermittlung des Verkaufsflächenpotenzials für Lebensmittelvollsortimenter

In der potenziell im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsbereich zu bindenden Kaufkraft sind auch die perspektivisch zu generierenden Umsätze von Lebensmittelfachgeschäften, Getränkemärkten, des Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), von Tankstellen und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen (bspw. Drogeriemärkte), enthalten. Deren Anteil beträgt gemäß Statista 2019 sowie EHI handelsdaten 2021 rd. 15 % am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel. Dieser Anteil wird auch für den Einzugsbereich perspektivisch angenommen.

Das für Lebensmittelmärkte im Einzugsbereich rechnerisch zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt demnach bei rd. 22,9 Mio. Euro p. a. (Prognosehorizont 2025). Lebensmittelvollsortimenter vereinen im Bundesdurchschnitt einen Anteil von rd. 54 % der Umsätze

von Lebensmittelmärkten auf sich (vgl. EHI 2021). Somit besteht im Einzugsbereich ein grundsätzliches Nachfragepotenzial von rd. 12,4 Mio. Euro für Lebensmittelvollsortimenter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 6: Aufteilung Kaufkraftpotenziale im Segment Nahrungs- und Genussmittel (Prognose 2025)



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel auf Basis EHI 2020, Statista 2019.

Der bundesweit leistungsfähigste Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern (EDEKA) erzielt durchschnittlich eine Flächenproduktivität[22] von 4.870 Euro/m² VKF pro Jahr. Angesichts der deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von rd. 91 ist zunächst nicht davon auszugehen, dass ein Lebensmittelvollsortimenter in Luckau bei einem durchschnittlichen Wettbewerb eine vergleichbare Flächenproduktivität erzielen kann. Aus gutachterlicher Sicht ist somit grundsätzlich davon auszugehen, dass bei einer Flächenproduktivität von rd. 4.400 Euro/m² VKF pro Jahr ein wirtschaftlicher Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters in Luckau gewährleistet ist.

Auf Basis einer Flächenproduktivität von 4.400 Euro/m² pro Jahr ergibt sich hieraus ein rechnerisches, sortimentsspezifisches Verkaufsflächenpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2.800 m² für Lebensmittelvollsortimenter. Bei einem Sortimentsanteil von rd. 80 % Nahrungs- und Genussmittel besteht somit insgesamt ein Flächenpotenzial für Lebensmittelvollsortimenter von rd. 3.500 m² GVKF.

> Auf Basis der Ergebnisse der Potenzialanalyse konnte ein ausreichendes Nachfragepotenzial für den wirtschaftlichen Betrieb von zwei Lebensmittelvollsortimentern mit durchschnittlich 1.750 m² GVKF nachgewiesen werden.
>
> Dabei handelt es sich um eine konservative Annahme, da Luckau als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für (mindestens) Heideblick und sich selbst aufweist (aufgrund der Lage von Dahme/Mark auch teilweise für diese Kommune).

[22] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

Wie vorstehend beschrieben wurde das Kaufkraftpotenzial i. S. eines realitätsnahen Szenarios nicht vollumfänglich für Entwicklungen in Luckau angerechnet (90 % in Luckau bzw. 70 % in Heideblick und Dahme/Mark zu 0 %).

Diese Nachfragepotenzial gilt es entsprechend bei der nachfolgenden städtebaulichen Einordnung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu berücksichtigen.

6.4 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für die untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Zoo- und Heimtierbedarf im Folgenden aufgezeigt.

Für das zentrenrelevante Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf erfolgt lediglich eine städtebauliche Einordnung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da angesichts der gemäß Luckauer Liste fehlenden Nahversorgungsrelevanz negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in den sonstigen Lagen ausgeschlossen sind.

Nahrungs- und Genussmittel

Stadt Luckau

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. 3,1 - 3,7 Mio. Euro bzw. 18 - 21 % je nach Szenario auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Luckau induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt EDEKA sowie in geringerem Maße den Lebensmitteldiscounter LIDL als einzige strukturprägende Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 0,7 km eine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen über eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der EDEKA profitiert von Kopplungseffekten mit den weiteren Anbietern am Fachmarktstandort (u.a. Rossmann, Ernstings Family), wodurch mit

einer nennenswerten Kundenfrequenz zu rechnen ist (insb. auch angesichts des Drogeriefachmarktes).

- Die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich Luckaus (inkl. Heideblick) ist insbesondere im Bereich Lebensmittelvollsortiment unterdurchschnittlich (s. Kapitel 4.2). Des Weiteren stellt der EDEKA derzeit den einzigen Lebensmittelvollsortimenter in Luckau dar, wodurch dieser derzeit eine für den Betreiber überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweist.
- Der REWE des Planvorhabens weist mit einer GVKF von 1.750 m² eine mit dem EDEKA im ZVB Innenstadt vergleichbare Verkaufsfläche auf. Es kommt somit zu keinem relevanten Verkaufsflächenübergewicht am Vorhabenstandort.
- Im Rahmen der Potenzialanalyse konnte zudem ein ausreichendes Nachfragepotenzial für den Betrieb von zwei Lebensmittelvollsortimentern in der Größenordnung des geplanten REWE-Marktes und des EDEKA nachgewiesen werden (ohne dabei auf das vollständige Kaufkraftpotenzial zurückzugreifen). Es ist folglich davon auszugehen, dass der EDEKA auch nach den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen eine Flächenleistung erzielt, die einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht.
- Der LIDL im ZVB Innenstadt ist bereits am Markt etabliert und weist eine den aktuellen Ansprüchen genügende Verkaufsflächenausstattung auf.
- Der LIDL steht bereits heute im Wettbewerb mit dem Bestandsmarkt ALDI Nord. Es kommt durch die Attraktivitätssteigerung des ALDI Nord im Zuge der Verlagerung und geringfügigen Erweiterung zu einer leichten Intensivierung dieses Wettbewerbes, jedoch sind die zu erwartenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen als noch moderat zu bezeichnen.
- Im Falle einer unwahrscheinlichen Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter und einer hieraus resultierenden Marktaufgabe des NETTO-Markendiscount an der Berliner Straße (s. Kapitel 5.4) würde es zwar zu einer gewissen weiteren Intensivierung des Wettbewerbs für den LIDL kommen. Angesichts der sodann noch immer als moderat einzustufenden prozentualen Umsatzumverteilungen und der guten Marktposition des LIDL wären auch in diesem Szenario keine negativen Auswirkungen für den LIDL zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Luckau** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den dargestellten Worst Case-Szenarien nicht zu erwarten. Es bieten sich durch die Entwicklung des Planvorhabens vielmehr Chancen eine der mittelzentralen Versorgungsfunktion Luckaus für Heideblick und teilweise auch Dahme/Mark entsprechendes Angebot zu etablieren und einen ausgewogenen Betriebstypenmix herzustellen (Vollsortiment/Discount).

Umlandkommunen

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich für die im weiteren Untersuchungsraum verorteten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Betriebe in den sonstigen Lagen, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, Umsatzumverteilungen von maximal 4 %. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben- oder Umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten

> **Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.**

Drogeriewaren

Stadt Luckau

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau

Im Sortiment Drogeriewaren werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 10 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Luckau induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt EDEKA sowie in geringerem Maße den Lebensmitteldiscounter LIDL und den Drogeriefachmarkt Rossmann als einzige strukturprägende Anbieter des ZVB im Sortiment Drogeriewaren.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 0,7 km eine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und LIDL, welche angesichts der vergleichbaren Betriebstypen zu den Märkten des Planvorhabens am stärksten von den Umsatzumverteilungen tangiert werden, führen das Sortiment Drogeriewaren auf einer untergeordneten Fläche im Randsortiment. In diesem Zusammenhang ist der Umsatzanteil des Sortiments Drogeriewaren am Gesamtumsatz als relativ gering zu bezeichnen (rd. 10 %). Die prozentualen Umsatzumverteilungen von 10 % sind dadurch zu relativieren.
- Der Rossmann profitiert von Kopplungseffekten mit dem EDEKA und weist angesichts des weitmaschigen Angebotsnetzes von Drogeriemärkten im Untersuchungsraum ein weitläufiges Einzugsgebiet auf. Angesichts der einzelbetrieblichen als gering zu bezeichnenden prozentualen und monetär Umsatzumverteilungen sind auch für den Rossmann keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Luckau** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Luckau

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Luckau aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Luckau** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren somit nicht zu erwarten.

Umlandkommunen

Im Sortiment Drogeriewaren ergeben sich für die im weiteren Untersuchungsraum verorteten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Betriebe in den sonstigen Lagen, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben- oder Umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

> **Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.**

Zoo- und Heimtierbedarf

Stadt Luckau

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau

Im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Luckau induziert. Städtebaulich negative Auswirkungen sind folglich nicht zu erwarten. Ferner ist anzumerken, dass innerhalb des ZVB Innenstadt Luckau keine geeigneten Potenzialflächen zur Ansiedlung eines Zoofachmarktes bestehen. Die Kopplungslage am Vorhabenstandort bietet somit die Möglichkeit der Ansiedlung eines Zoofachmarktes, welche üblicherweise auf Kundenfrequenzen von Magnetbetrieben wie Lebensmittelmärkten angewiesen sind. Es bieten also vergleichsweise wenige Standorte Flächenpotenziale, welche die Möglichkeit bieten einen geeigneten Mieter zu finden, was durch das derzeitige „Fehlen" eines vergleichbaren Anbieters im Untersuchungsraum verdeutlicht wird.

Sonstige Lagen

Derzeit wird das Angebot im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf in den sonstigen Lagen durch einen Spezialanbieter (Futtermittelmarkt), welcher insbesondere Großgebinde führt und nicht über ein umfängliches Sortiment verfügt, sowie über die Randsortimente eines Baumarktes sowie eines NETTO-Markendiscount offeriert. Die durch das Vorhaben induzierten, monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind folglich zu relativieren. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten. Es ist angesichts des derzeitigen „Fehlens" eines vergleichbaren Angebots im Sortimentsbereiche Zoo- und Heimtierbedarf in Luckau vielmehr von einer deutlichen Verbesserung des Angebots bei einer Vorhabenrealisierung auszugehen.

Umlandkommunen

Im Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf ergeben sich für die im weiteren Untersuchungsraum verorteten zentralen Versorgungsbereiche Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen, wie Marktaufgaben- oder Umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Für die Anbieter in den sonstigen Lagen in den Umlandkommunen im Untersuchungsraum, welche eine Versorgungsfunktion in ihrer jeweiligen Kommune erfüllen, ergeben sich einzelbetrieblich keine wesentlichen monetären Umsatzumverteilungen. Diese tangieren dabei zudem insbesondere Betriebe, welche das Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf lediglich im Randsortiment offerieren (insb. Lebensmittelvollsortimenter, Verbrauchermarkt, Baumärkte). Somit sind die induzierten, prozentual hohen Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen in Dahme/Mark, Golßen und Lübbenau zu relativieren. In den weiteren Kommunen im Untersuchungsraum ergeben sich für die sonstigen Lagen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

> **Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind im Sortiment Zoo- und Heimtierbedarf nicht zu erwarten.**
>
> **Es ist vielmehr eine deutliche Optimierung der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten, da durch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes das derzeit bestehende Angebotsdefizit (Zentralität von 72) innerhalb des Untersuchungsraumes in Teilen ausgeglichen werden kann.**

6.5 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP HR 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP HR 2019) dargestellt.

Im Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg finden sich folgende Ziele und Grundsätze, die in Bezug auf die geplanten Vorhaben von Bedeutung sind.

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte:

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

Bzgl. Z 2.6 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt von Luckau. Luckau ist als Zentraler Ort in Funktion eines Mittelzentrums eingestuft.

> Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu Z 2.6 des LEP HR 2019 einzustufen.

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

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

Bzgl. Z 2.7 ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.2 und 6.4) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst.

> Das Planvorhaben ist kongruent zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 des LEP HR 2019.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung:

- *„Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*
- *[...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen großflächige Einzelhandelsvorhaben ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen“*

Bzgl. G 2.8 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist, wie in Kapitel 4.1 dargestellt, ein Einzugsgebiet auf, welches die Kommunalgrenze Luckaus und Heideblicks umfasst. Als Mittelzentrum verfügt Luckau über eine Versorgungsfunktion, welche min-

destens die Versorgung der Nachbarkommune Heideblick als nächstgelegenes Mittelzentrum einschließt. Das Planvorhaben entspricht demnach der zentralörtlichen Funktion Luckaus.

- Ferner konnten im Rahmen der städtebaulichen Einordnung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung innerhalb des Untersuchungsraumes ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.2 und 6.4).

> Das Vorhaben ist demnach konform zu G 2.8 des LEP HR 2019.

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung:

- *„Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*
- *[...] Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt."*

In der Begründung zu G 2.11 heißt es zudem:

- *Ziel des G 2.11 ist es eine vielfältige Handelsstruktur zu sichern und regionale sortimentsspezifische Anbietermonopole zu vermeiden.*

Bzgl. G 2.11 ist festzuhalten:

- Gemäß LEP HR 2019 haben sich die in der Vorgängerplanung LEP B-B 2009 zu den Mittelzentren vorgesehenen Gemeindezuordnungen im Verflechtungsbereich in der Regel bewährt (vgl. LEP HR 2019, S. 53). Gemäß LEP B-B 2009 besaß Luckau keine zentralörtliche Funktion und somit besteht keine entsprechende Gemeindezuordnung. Ein wesentlicher Faktor zur Ermittlung der mittelzentralen Verflechtungsbereiche war jedoch eine maximale Ausdehnung Verflechtungsbereiches von rd. 30 bis max. 45 Minuten Fahrtzeit vom jeweiligen Mittelzentrum, um eine Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung zu sichern (vgl. LEP B-B 2009, S. 27). Innerhalb einer 30 Minuten-Isochrone stellt Luckau für die Kommunen Heideblick und Dahme/Mark das nächstgelegene Mittelzentrum dar. Gemäß INSEK Luckau 2030, welcher auch für das EHK Luckau 2021 Verwendung fand, geht der Verflechtungsbereich sogar über die genannten Kommunen hinaus und umfasst zusätzlich die Kommunen Golßen und Schlieben sowie Teilbereiche der Kommunen Baruth/Mark und Sonnewalde. Insgesamt umfasst der Verflechtungsbereich des INSEK Luckau 2030 und des EHK Luckau 2021 somit ein Nachfragepotenzial von rd. 33.000 Einwohnern. Angesichts der primär nahversorgungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens (s. Kapitel 5.1) wird entgegen des im EHK Luckau 2021 und INSEK Luckau 2030 definierten, weiträumigen Verflechtungsbereiches im Sinne eines Worst Case jedoch von keinem über die Kommunen Heideblick und Dahme/Mark hinausgehenden Verflechtungsbereich ausgegangen.

- Im eng definierten Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Luckau (Luckau, Heideblick, Dahme/Mark) leben somit perspektivisch insgesamt 16.504 Einwohner (Prognose 2025)[23], die eine Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 41,1 Mio. Euro, im Sortiment Drogeriewaren von rd. 6,9 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf von rd. 1,1 Mio. Euro aufweisen.
- Für das Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz von 10,7 Mio. Euro (Moderate Case) prognostiziert (s. Kapitel 5.3). Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 26 % im einschlägigen Bezugsraum (Verflechtungsbereich).
- Für das Planvorhaben wird im Sortiment Drogeriewaren ein Umsatz von 1,3 Mio. Euro (Moderate Case) prognostiziert (s. Kapitel 5.3). Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 20 % im einschlägigen Bezugsraum (Verflechtungsbereich).
- Für das Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf ein Umsatz von 0,8 Mio. Euro (Moderate Case) prognostiziert (s. Kapitel 5.3). Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 71 % im einschlägigen Bezugsraum (Verflechtungsbereich).

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Die Kaufkraftbindungsquoten des Planvorhabens übersteigen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zoo- und Heimtierbedarf eine Kaufkraftbindung von 25 % im für das Gutachten definierten Verflechtungsbereich Luckaus, womit zunächst grundsätzlich keine Kongruenz zu Grundsatz 2.11 des LEP HR gegeben ist.
- Angesichts des im Rahmen des Gutachtens eng gefassten Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Luckau und der geringen Anzahl strukturprägender Lebensmittelmärkte im Verflechtungsbereich (3x Discounter, 1 x Lebensmittelsupermarkt) erscheint aus fachgutachterlicher Sicht für Luckau auch eine höhere Kaufkraftabschöpfung als angemessen. Diese Einschätzung begründet sich zum einen darin, dass durch die Vorhabenrealisierung erst eine vielfältige Handelsstruktur und ein ausgewogener Betriebstypenmix (Lebensmittelvollsortimenter/Discounter) geschaffen wird. Ferner konnte in Kapitel 6.3 nachgewiesen werden, dass ein ausreichendes Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters innerhalb des Verflechtungsbereich gegeben ist. Des Weiteren weisen der geplante REWE und der ALDI Nord Verkaufsflächendimensionierungen auf, die den üblichen Expansionsanforderungen der Betreiber entsprechen.
- Aus den genannten Gründen ist aus fachgutachterlicher Sicht eine nur marginale Überschreitung der empfohlenen Kaufkraftbindungsquote um einen Prozentpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als

[23] Quelle: Bevölkerungsprognosen der Stadt Luckau (INSEK 2030) und des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV).

noch angemessen anzusehen, da diese insbesondere nicht dem Ziel des G 2.11 entgegensteht eine vielfältige Handelsstruktur zu sichern.

- Im Sortiment Drogeriewaren kommt es mit einer Kaufkraftbindung von rd. 20 %. In diesem Sortiment ist folglich eine Kongruenz zu G 2.11 gegeben.
- Im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf kommt es mit einer Bindungsquote von 71 % zu einer deutlichen Überschreitung der definierten maximalen Bindungsquote von 25 %. Diesbezüglich ist anzumerken, dass Zoofachmärkte angesichts ihres spezialisierten Angebots und eines eingeschränkten Kundenkreises üblicherweise über weitreichende Einzugsgebiete verfügen und es entsprechend auch zu gewissen Kaufkraftbindungsquoten über den Versorgungsbereich eines Mittelzentrums hinaus kommen kann. Ferner sei erwähnt, dass sowohl das EHK Luckau 2021 als auch das INSEK Luckau 2030 einen deutlich weiträumigeren Verflechtungsbereich für das Mittelzentrum Luckau mit einem Einwohnerpotenzial von rd. 33.000 EW definieren. Dies ist angesichts deshalb zu würdigen, da es sich im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf im Gegensatz zu den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren um ein zentrenrelevantes und nicht um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt. Angesichts des „Fehlens" eines vergleichbaren Betriebstypen im Untersuchungsraum und der auszuschließenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung ist zudem die hohe Bindungsquote zu relativieren. Ferner handelt es sich bei dem geplanten Zoofachmarkt um eine übliche Dimensionierung für einen modernen und marktgerecht aufgestellten Zoofachmarkt, welcher den einzigen im Untersuchungsraum darstellen würde und demnach einen positiven Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung liefern kann. Dies gilt es bei der Abwägung im weiteren Planungsprozess hinsichtlich der Inkongruenz zu G 2.11 im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf zu berücksichtigen. Das Vorhaben ist demnach grundsätzlich als nicht konform zu G 2.11 des LEP HR 2019 einzustufen. Es liegen jedoch aus fachgutachterlicher Sicht hinreichende Argumente vor, die eine Abweichung von G 2.11 LEP HR im Rahmen der Abwägung im weiteren Planverfahren rechtfertigen können.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte:

- *„(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).*

Bzgl. Z 2.13 ist festzuhalten:

- Der Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf ist gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 des LEP HR als sonstiges zentrenrelevantes Sortiment definiert.
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Luckau 2021 innerhalb des perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße.
- Der Zoofachmarkt des Vorhabens ist folglich als kongruent zu Ziel 2.13 des LEP HR einzustufen.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen des LEP HR 2019.

Das Planvorhaben ist inkongruent zu Grundsatz 2.11 des LEP HR. Es bestehen jedoch aus gutachterlicher Sicht hinreichende Argumente, die eine Abweichung von G 2.11 im Rahmen der Abwägung im weiteren Planverfahren rechtfertigen können.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Luckau ist ein neuer Nahversorgungsstandort mit insgesamt 3.300 m² VKF im östlichen Bereich der Kernstadt an der Lübbener Straße geplant.

Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Ansiedlung eines REWE-Lebensmittelsupermarktes mit 1.750 m² VKF
- Verlagerung des ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters von der Berliner Straße an den Vorhabenstandort und Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.078 m² auf 1.100 m² VKF (+ 22 m²)
- Ansiedlung eines Zoofachmarktes mit rd. 450 m² VKF.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Es wurde im Sinne eines Worst Case-Ansatzes von einer grundsätzlich möglichen Nachnutzung des ALDI Nord-Bestandsmarktes durch einen Lebensmitteldiscounter ausgegangen.

Es konnte jedoch dargelegt werden, dass eine Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter als unwahrscheinlich einzustufen ist. Im Falle einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung ist realistischerweise eher von einer Nachnutzung durch einen leistungsschwachen Anbieter wie einen Getränkemarkt auszugehen. Sollte es dennoch zu einer Nachnutzung des Bestandsmarktes durch einen Lebensmitteldiscounter kommen, wäre im Gegenzug eine Marktaufgabe des NETTO-Markendiscount nicht gänzlich auszuschließen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung wären hierbei jedoch nicht zu erwarten (s. Kapitel 5.4).

Die nachfolgende zusammenfassende Bewertung des Planvorhabens berücksichtigt dabei die beiden genannten Worst Case-Szenarien einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord (Nachnutzung des Bestandsmarktes durch leistungsschwächeren Anbieter (Getränkemarkt) oder Marktaufgabe des NETTO-Markendiscount im Zuge einer Nachnutzung des Bestandsmarktes durch einen Lebensmitteldiscounter).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Die Märkte des Planvorhabens weisen nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) bzw. zentrenrelevante Hauptsortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches (Zooartikel) auf.
- Das Planvorhaben würde somit die wesentlichen Grundsteine für eine idealtypische Ausstattung des perspektivischen Nahversorgungszentrum Lübbener Straße gem. den Entwicklungszielen des EHK Luckau 2021 legen.

- Mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.4).

> Das Planvorhaben ist als konform zu den relevanten Entwicklungszielen bzgl. des perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße des EHK Luckau 2021 einzustufen.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 5.4 und 6.4).

> Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **Konzentrationsgebot (Z 2.6):** Luckau ist gemäß LEP HR 2019 als Mittelzentrum ausgewiesen. **Z 2.6 wird demnach erfüllt.**
- **Beeinträchtigungsverbot (Z 2.7):** Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst.
  Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu Ziel 2.7 LEP HR 2019. **Z 2.7 wird demnach erfüllt.**
- **Angemessene Dimensionierung (G 2.8):** Das Planvorhaben ist im Hinblick auf Grundsatz 2.8 als angemessen dimensioniert einzustufen. Es entspricht der zentralörtlichen Funktion Luckaus. **G 2.8 wird demnach erfüllt.**
- **Strukturverträgliche Kaufkraftbindung (G 2.11):** Das Planvorhaben bindet perspektivisch in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zoo- und Heimtierbedarf mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum. Das Planvorhaben ist demnach nicht kongruent zu Grundsatz 2.11 LEP HR 2019.

  Es liegen jedoch aus fachgutachterlicher Sicht hinreichende Argumente vor, die eine Abweichung von G 2.11 LEP HR im Rahmen der Abwägung im weiteren Planverfahren rechtfertigen können (s. Kapitel 6.5).
- **Integrationsgebot (Z 2.13)**: Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches. Der Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf ist als sonstiges zentrenrelevantes Sortiment gemäß LEP HR definiert. **Der Zoofachmarkt des Vorhabens ist somit kongruent zu Ziel 2.13**.

> Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen sowie zu Grundsatz G 2.8 des LEP HR 2019.

> Hinsichtlich G 2.11 ist keine Kongruenz für das Planvorhaben gegeben. Es bestehen jedoch aus gutachterlicher Sicht hinreichende Argumente, die eine Abweichung von G 2.11 im Rahmen der Abwägung im weiteren Planverfahren rechtfertigen können.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage in der Region 8

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens 10

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum 14

Abbildung 4: Fußläufige Nahversorgungssituation vor Vorhabenrealisierung in Luckau 42

Abbildung 5: Fußläufige Nahversorgungssituation nach Vorhabenrealisierung in Luckau 43

Abbildung 6: Aufteilung Kaufkraftpotenziale im Segment Nahrungs- und Genussmittel (Prognose 2025) 49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025) 9

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) 16

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen 18

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadt Luckau 21

Tabelle 5: Steckbrief perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße 22

Tabelle 6: Steckbrief ZVB STZ Neustadt (Kolosseum) (Lübbenau) 23

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Innenstadt Lübben (Lübben) 24

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens 27

Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens 34

Tabelle 10: Kumulative Darstellung der zu erwartenden Umsätze im Falle einer Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord mit den Mehrumsätzen des Planvorhabens 37

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case) 45

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case) 46
Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Zoo- und Heimtierbedarf (Worst Case) 47

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2009): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Potsdam.

Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg (2018): Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

Stadt + Handel | complan Kommunalberatung (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbenau (Spreewald). Leipzig/Potsdam.

Stadt + Handel | complan Kommunalberatung (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald). Leipzig/Potsdam.

Stadt + Handel (2021): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau, Leipzig.

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

Stadt Luckau

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	Inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
m	Meter
m²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Ortszentrum
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

KONTAKT
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43