



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Gransee, Oranienburger Straße

Auftraggeber: RATISBONA Projektentwicklung KG,
Guteborn

Projektleitung: Dr. Eddy Donat
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 15.05.2017

Urheberrecht

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



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273

Telefax: 0351 / 8023895

E-Mail: info.@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	8
II. Standortbeschreibung und -bewertung	11
1. Makrostandort Gransee	11
2. Mikrostandort Oranienburger Straße	13
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	19
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
IV. Wettbewerbssituation	23
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	23
2. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet	25
3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets	26
4. Zusammenfassung Wettbewerbssituation	26
V. Auswirkungen des Vorhabens	28
1. Umsatzprognose für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt	28
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	29
2.1 Methodik	29
2.2 Umsatzumverteilungen	29
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	31
VI. Zusammenfassung	34

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In Gransee ist geplant, den am **Standort Oranienburger Straße** bestehenden **Netto Lebensmittelmarkt umzustrukturieren und zu modernisieren**. Im diesem Zuge soll die Verkaufsfläche (VK) des Marktes inkl. des bestehenden Backshops von derzeit rd. 829 m² VK auf dann rd. 1.160 m² VK erweitert werden, so dass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 331 m² ergibt.¹ Mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 829 m² VK ist der Markt bereits heute als großflächig (> 800 m² VK) i. S. d. Baugesetzbuches einzustufen.

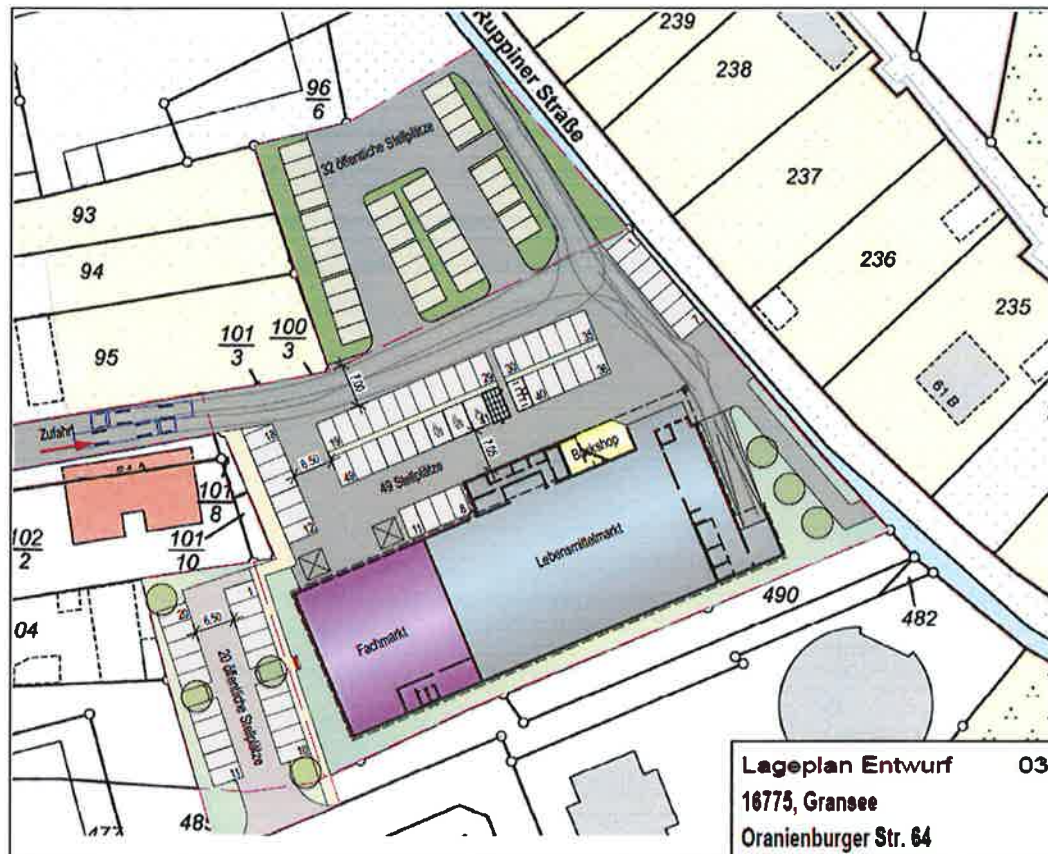
Die **Erweiterung des Netto-Marktes** soll im Wesentlichen durch eine Umwidmung von Flächen in der Bestandsimmobilie erfolgen (vgl. Abbildung 1). Der im Objekt vorhandene Textilmarkt KiK wird durch einen Anbau an das Objekt nach Westen „verschoben“, bleibt aber in der Verkaufsfläche (ca. 500 m² VK) gleich. In diesem Zuge wird auch der bereits bestehende Backshop im Objekt neu positioniert. Dessen Verkaufsfläche soll nach dem Umbau von ca. 38 m² reduziert werden auf ca. 34 m². Durch den Umbau werden auch Teile der Nebenräume (Sozialräume, Lager) sowie die Eingangssituation des Netto-Marktes neu gestaltet. Im Außenbereich werden einige Stellflächen und die Zufahrt zur Oranienburger Straße angepasst.

Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden (breitere Gänge, niedrigere Regale). Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht geplant. Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse demnach auf Basis der **Festlegungen des § 34 Abs. 3 BauGB** folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Makrostandortes
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Gransee (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen.

¹ Der am Standort vorhandene Backshop mit rd. 38 m² VK bildet mit dem Netto-Markt eine Funktionseinheit und ist damit bei der Verkaufsfläche mit anzurechnen. Gleiches gilt für den modernisierten Netto inkl. des umgebauten Backshops.

Abbildung 1: Lageplanentwurf der umstrukturierten Netto-Liegenschaft



Quelle Lageplanentwurf: Auftraggeber, GMA-Bearbeitung 2017.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im April 2017 eine intensive Begehung des Standortes, des Stadtkerns Gransee sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Gransee und Umgebung vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Die **Beurteilung des Vorhabens** wird **entsprechend der am Standort vorliegenden baurechtlichen Situation gemäß § 34 BauGB** vorgenommen. Dieser Paragraph führt für den sog. unbeplanten Innenbereich in seiner aktuellen Fassung in den Absätzen 1, 3 und 3a aus:

- „(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 (...) dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
- (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung
1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,
 2. städtebaulich vertretbar ist und
 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

Nicht näher definiert wird in § 34 Abs. 3 BauGB, was konkret als „*schädliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche*“ anzusehen ist. In jedem Falle ist hierbei jedoch unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtsprechung zwischen rein wettbewerblichen und städtebaulichen Effekten zu unterscheiden. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes sind schädliche Auswirkungen zu erwarten, wenn die

„[...] Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann“.²

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des OVG Münster³ verlangt § 34 Abs. 3 BauGB eine Prognose, im Rahmen derer alle Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen sind. Dabei ist insbesondere die Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu den im Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche, die voraussichtliche Umsatzumverteilung, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat, zu berücksichtigen.

² BVerwG 4 C 2.08, 17. Oktober 2009.

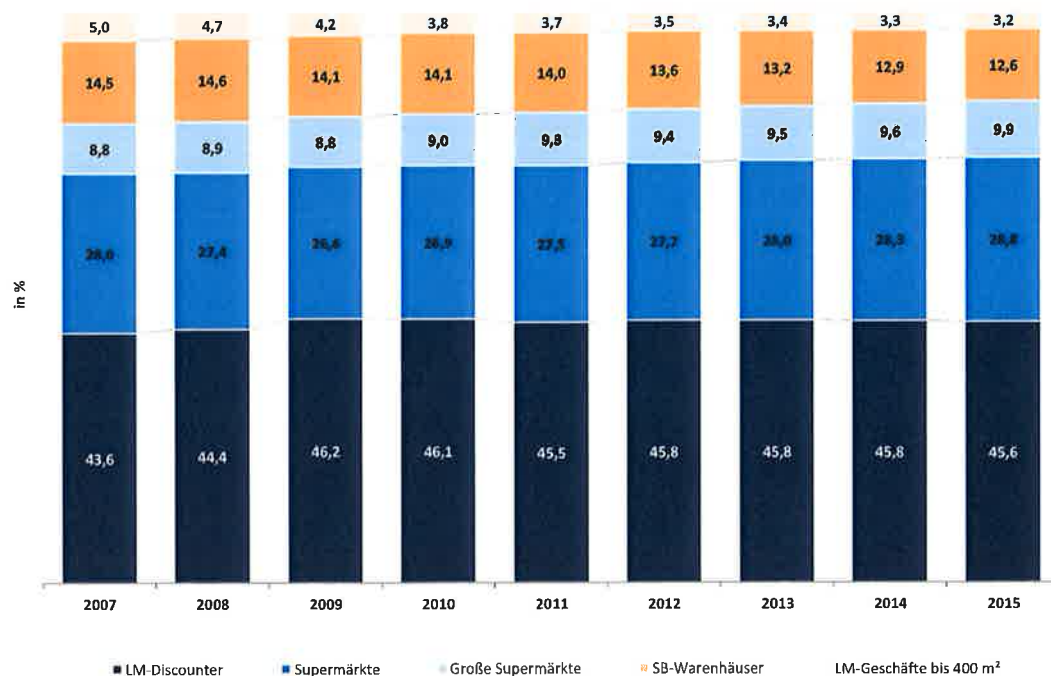
³ vgl. BVerwG, 4 C 7.07, 11. Oktober 2007; BVerwG, 4 B 3.09, 12. Februar 2009; OVG NRW, 7 A 964/05, 11. Dezember 2006.

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2015



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2016

3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:⁴

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁵ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁶ führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

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

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Lebensmitteldiscounter nehmen die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vor und verfügen über ein eingeschränktes Sortiment, aber zunehmend dienen sie auch der Grundversorgung. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von knapp 750 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen

⁴ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfood-Bereich zuzuordnen sind (davon ca. 13 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).⁷ Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.⁸

Beim Anbieter Netto liegt der Anteil am Nonfood-Sortiment sogar nur bei rd. 13 %⁹. Im Bereich der Nonfood I-Waren verfügt der Anbieter über eine größere Sortimentsbreite als Hard- und Soft-discounter. D. h. es werden mehr Waren des täglichen Bedarfs geführt. Hierbei sind solche Waren angesprochen, die auch der Sortimentsstruktur im Nonfood-Bereich eines Supermarktes entsprechen. Nach Angaben der Fa. Netto beträgt der Umsatzanteil an Nonfood I-Waren ca. 10 %. Zudem verzichtet Netto im Bereich der Nonfood II-Waren weitestgehend auf Aktionsware, so dass der Umsatzanteil hier lediglich bei etwa 3 % liegt. Insgesamt entfallen somit rd. 87 % des Umsatzes auf den Foodbereich bzw. 97 % auf Food- und Nonfood I-Waren und nur 3 % auf das Nonfood II-Sortiment. Dies hebt Netto wesentlich von anderen Discountern ab und zeigt bereits Ansätze eines Supermarktes.

Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 771 m² VK)		Supermarkt (Ø 975m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.370 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.584	75	8.760	76	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24	9.290	37
Insgesamt	2.121	100	11.610	100	25.030	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2016.

Entscheidend für die weitere Bewertung des konkreten Vorhabens am Standort Oranienburger Straße in Gransee sind folgende Punkte:

- Alle Systemwettbewerber von Netto verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation in Gransee oder in der Umgebung dar.

⁷ Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Foodbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

⁸ Quelle: EHI handelsdaten 2013.

⁹ BBE-Strukturanalyse „Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels“ 2013, Seite 14.

- Die Artikel werden überregional beworben, d.h., der spezielle Markt in Gransee am Standort Oranienburger Straße unterscheidet sich nicht von anderen Niederlassungen in der Region.

Insofern kann bei dem Netto-Markt in Gransee von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Standorten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den Betreiber typische Niederlassung. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Standorte von Netto in der Umgebung.

Nach einer Studie zur Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels wird auf eine Sondersituation hingewiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelanzahl, Verkaufsfläche aber auch des Kundenservice und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für die Netto-Märkte festgestellt, dass sie ...

- „eine höhere Artikelanzahl führen,
- einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- einen deutlich geringen Nonfood II-Anteil aufweisen,
- bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen,
- eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“¹⁰

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels Einordnung lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Dieser Einstufung zur Folge wird die Fa. Netto gelegentlich auch als „Hybrid-Discounter“ eingestuft, also um eine Variante des Discounters, welche zwischen Softdiscount und Supermarkt anzusiedeln ist.¹¹

¹⁰ BBE Handelsberatung GmbH, München 2013 „Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels“ im Auftrag der Netto Marken-Discount-AG & Co. KG, S. 22.

¹¹ Vgl. Definition zu Einzelhandelsanalyse, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Arbeitspapier Februar 2014, Seite 55.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Gransee

Die **Stadt Gransee** liegt im Norden des Landes Brandenburg im Landkreis Oberhavel (vgl. Karte 1). Von der Landesplanung ist Gransee als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit dem ca. 10 km¹² östlich liegenden Zehdenick ausgewiesen und übernimmt bedeutende Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden. Die Bundeshauptstadt Berlin (Oberzentrum) liegt ca. 60 km südlich. Die Stadt ist Amtssitz des Verwaltungszusammenschlusses „Amt Gransee und Gemeinden“, wodurch die Stadt auch Verwaltungsfunktionen für vier nördlich und westlich angrenzende Gemeinden übernimmt.¹³

Die **Siedlungsstruktur** Gransees ist als dispers zu bezeichnen. Einwohnerschwerpunkt bildet die Kernstadt, wo ca. 69 % der insgesamt ca. 5.950 Einwohner leben.¹⁴ Daneben besteht die Stadt aus 13 ländlich geprägten, bis zu 10 km räumlich abgesetzten Ortsteilen, die jeweils nur geringe Bevölkerungszahlen aufweisen.¹⁵ Die größten Ortsteile sind Altlüdersdorf (ca. 340 Einwohner) und Seilershof (ca. 250 Einwohner). Die Stadt verfügt über einen historischen Stadtkern, der nahezu vollständig von einer Stadtmauer umschlossen ist. Die Stadt liegt im Ruppiner Land südlich des Geronsees.

Die **Verkehrsanbindung** Gransees für den Individualverkehr kann nur als durchschnittlich eingestuft werden. Die überregionale Erreichbarkeit wird durch die Bundesstraße B 96 (Neustrelitz – Gransee – Oranienburg – Berlin) hergestellt. Die nächstgelegene Anbindung an das Schnellstraßennetz erfolgt ca. 25 km südlich an der autobahnähnlich ausgebauten Ortsumgehung B 96 Oranienburg. Die Anschlussstelle Neuruppin an die Autobahn A 24 ist ca. 35 km entfernt. Mit dem ÖPNV ist Gransee per Bahn (Regionalverbindungen u. a. nach Oranienburg / Berlin und Neustrelitz / Rostock / Stralsund) und durch Busse der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH (OVG) – u. a. nach Löwenberg, Zehdenick und Fürstenberg (Havel) – regional im Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VVB) zu erreichen.

Die **Einwohnerentwicklung** Gransees verlief in der vergangenen Dekade negativ. Zwischen 2005 und 2015 hat sich die Einwohnerzahl von ca. 6.410 auf rd. 5.810 verringert (ca. - 9 %).¹⁶ Bis zum Jahr 2030 sinkt die Einwohnerzahl in der Prognose des LbV für das Amt Gransee und Gemeinden auf ca. 7.680 Einwohner (ca. -14,5 %).¹⁷

¹² Entfernung in Straßen-km.

¹³ Gemeinden Großwoltersdorf, Schönermark, Sonnenberg und Stechlin.

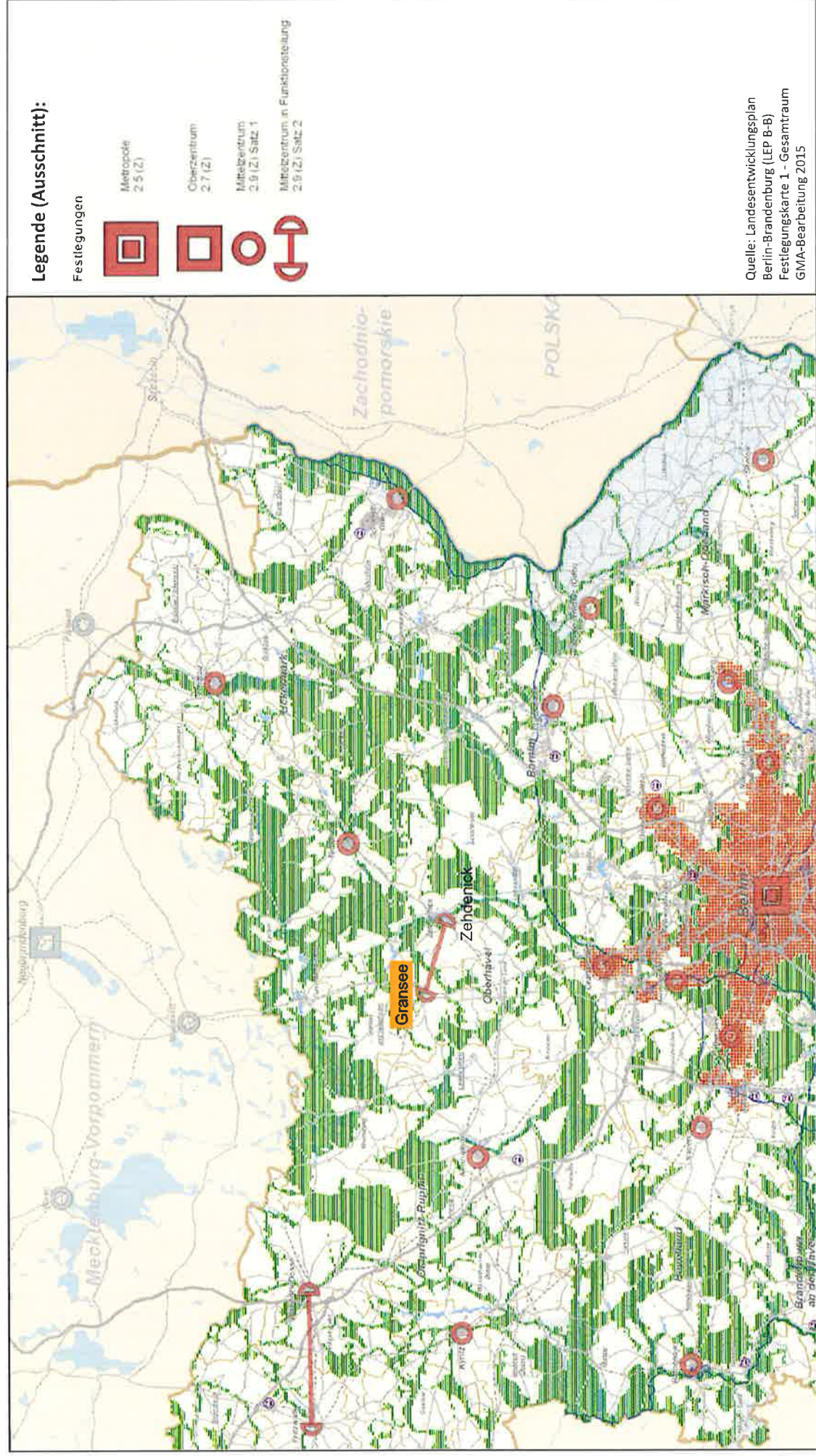
¹⁴ Quelle: Homepage Amt Gransee und Gemeinden, Stand: 31.12.2016, abgerufen am 06.04.2017.

¹⁵ Ortsteile Altlüdersdorf, Buberow, Dannenwalde, Gramzow, Kraatz, Margaretenhof, Meseberg, Neulögow, Neulüdersdorf, Seilershof, Wendefeld, Wentow, Ziegelscheune.

¹⁶ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2005 und 2015. Kommunaldaten ggf. abweichend.

¹⁷ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Basisjahr 2013: ca. 8.980 Einwohner im Amt Gransee und Gemeinden.

Karte 1: Lage von Gransee und zentralörtliche Struktur der Region



Der **Einzelhandelsbesatz** Gransees konzentriert sich nahezu ausschließlich auf die Kernstadt. Der **historische Stadtkern** als gewachsenes Handelszentrum der Stadt ist geschäftsseitig ausschließlich kleinteilig strukturiert. Der Geschäftsbesatz konzentriert sich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße. Neben einem kleinflächigen Lebensmittelladen (nah und gut) sind Bäckereien, Fleischerien und ein Getränkeladen bei Nahrungs- und Genussmitteln ansässig. Im **Nahversorgungssegment** stellen die Lebensmittelmärkte Netto, Oranienburger Straße (Planstandort), Aldi, Berliner Straße und Penny, Templiner Straße die wesentlichen Angebotsstrukturen dar. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot im Stadtgebiet durch Getränkemärkte und Spezialanbieter (u. a. Tankstelle, Hofladen). In den ländlichen Ortsteilen Gransees sind dagegen lediglich im Ausnahmefall rudimentäre Nahversorgungsmöglichkeiten (Bäckerei, Fleischerei, Hofverkauf) vorhanden. Hier übernehmen die Lebensmittelmärkte der Kernstadt Gransees die Nahversorgung.

2. Mikrostandort Oranienburger Straße

Der **Planstandort** des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes befindet sich in der Kernstadt Gransee an der Oranienburger Straße 64 b. Der Standort liegt südwestlich angrenzend an den historischen Stadtkern an dessen westlicher Zufahrt der Ruppiner Straße bzw. am Ruppiner Torturm (vgl. Karte 2). Die Netto-Liegenschaft liegt rückwärtig versetzt von der straßenexponierten Bebauung der Oranienburger Straße am Grüngürtel, der die Stadtmauer umgibt. Die Netto-Immobilie wird aktuell auch durch den Textilmarkt KiK im westlichen Gebäudeteil sowie die Landbäckerei Janke im Vorraum von Netto genutzt (vgl. Abbildung 1). Nördlich vorgelagert befindet sich das Parkplatzareal. Dieses wird im nördlichen Bereich durch eine aktuell leerstehende Gewerbeimmobilie (ehemals Getränkeland) und ein Spielcasino flankiert. Die Zufahrt zum gemeinsam genutzten Parkplatzareal ist sowohl von der Oranienburger Straße (derzeit nur Einfahrt) als auch nördlich von der Ruppiner Straße (Ein- und Ausfahrt) möglich.

Das **Standortumfeld** wird durch heterogene Nutzungen geprägt: direkt südlich grenzen neben einer Seniorenwohnanlage mehrere 3 – 4-geschossige Wohnblocks entlang der Oranienburger Straße an die Netto-Liegenschaft an. Im Vorfeld der Stadtmauer des historischen Stadtkerns Gransee befinden sich darüber hinaus nach Süden und Osten Grünanlagen bzw. überwiegend Gartennutzungen. Dagegen sind nach Westen zur Oranienburger Straße und nach Norden zur Ruppiner Straße hin gemischte Gebäudestrukturen vorhanden, die neben Wohnfunktionen z. T. auch Gewerbenutzungen aufweisen (u. a. Fahrschule, Imbiss, Restaurant, Baumarktbedarf / Landgerätehandel, Ärzte, Tierarzt, Fußpflege). Westlich der Oranienburger Straße schließt sich ein kleinteiliges Wohngebiet zwischen Wartestraße und Pappelallee an. Rd. 100 m nördlich des Netto-Standortes liegt am Ruppiner Torturm die westliche Zufahrt zur Granseer Altstadt.

Karte 2: Projektstandort, Umfeldnutzungen und Lage zum Stadtkern Gransee

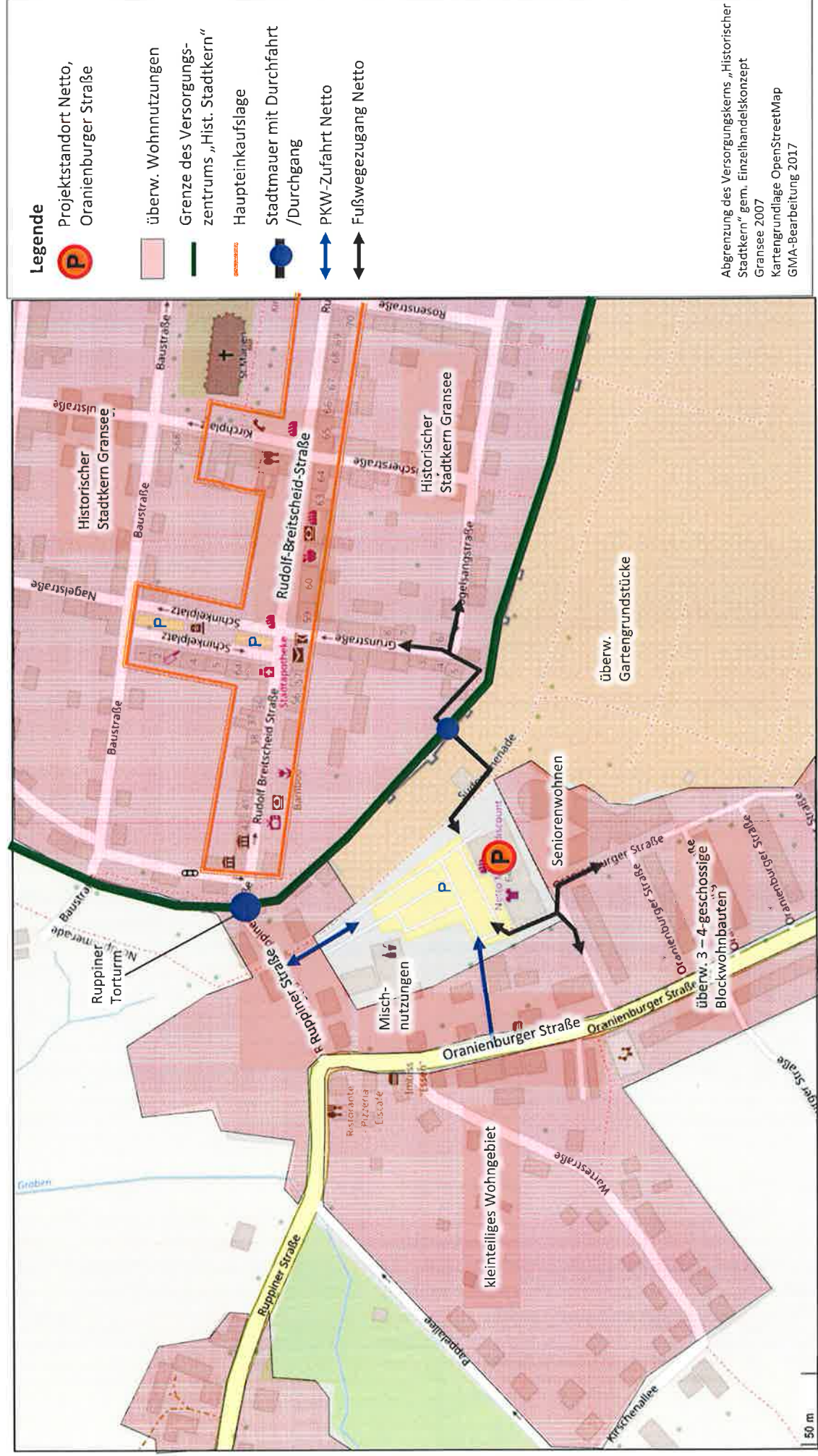


Foto 1: Netto-Markt mit Bäckerei und KiK-Textilmarkt



Foto 2: Wohnbebauung an der Ruppiner Straße nördlich



Foto 3: Ruppiner Torturm nördlich des Standortes



Foto 4: Wohnbebauung Oranienburger Straße südlich



Foto 5: Zufahrt zum Netto Parkplatz von der Ruppiner Straße nördlich



Foto 6: Verdichtete Wohnbebauung an der Oranienburger Straße südlich des Standortes



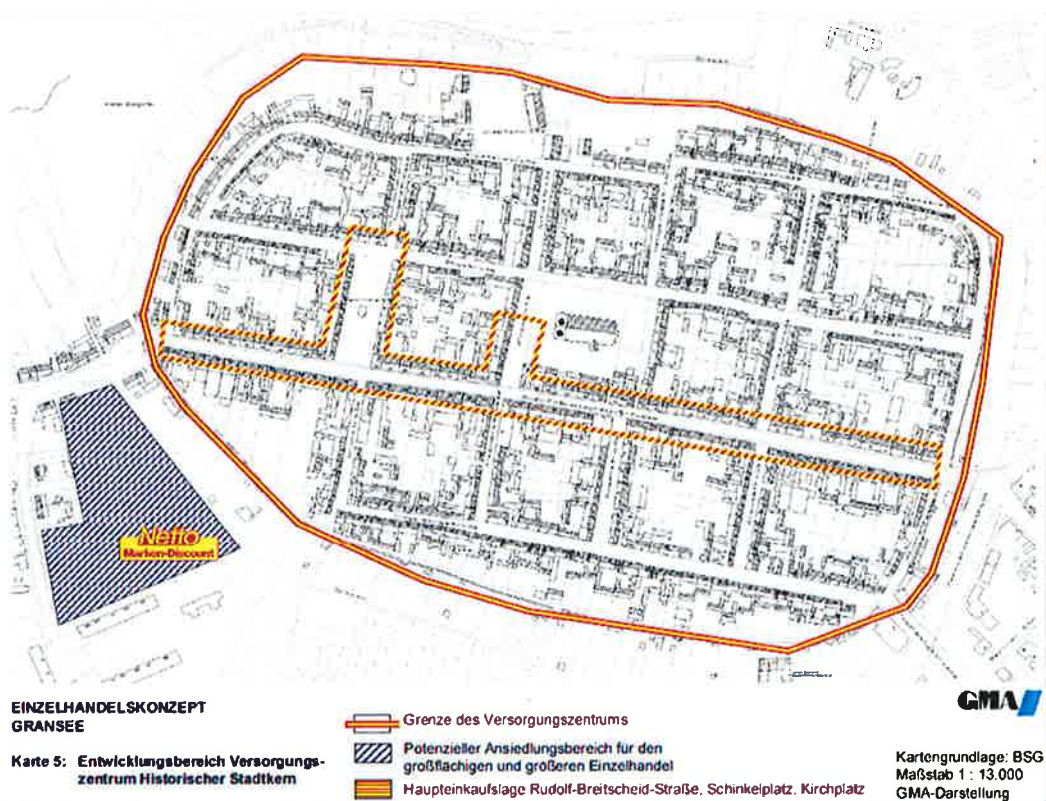
GMA-Aufnahmen 2017

Die **Erreichbarkeit** des Standortes kann durch die zentrale Stadtlage sowie die Anfahrbarkeit von der Oranienburger Straße / Ruppiner Straße als gut eingestuft werden. Damit ist der Standort sowohl aus dem Kernstadtgebiet, als auch aus den Granseer Ortsteilen und den benachbarten Gemeinden im Amt Gransee gut zu erreichen. Eine **Anbindung an den ÖPNV** ist grundsätzlich gewährleistet. So befinden sich mehrere innerstädtische Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung (ca. 500 – 700 m: Kirchplatz, Ruppiner Straße / Wasserwerk, Gransee / Gymnasium). Verbindungen bestehen in die Granseer Ortsteile sowie nach Zehdenick, Löwenberg (Mark) und zum Bahnhof Gransee. Betrieben wird der Busverkehr durch die Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH (OVG) im Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VVB).

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes aus den umliegenden Wohngebieten ist durch straßenbegleitende Gehwege sowie mehrere Fußwege innerhalb des Wohngebietes gewährleistet. Darüber hinaus sind beidseitig der Granseer Stadtmauer Fußwege im Bereich der Garten- und Grünanlagen vorhanden (u. a. Südpromenade). Hier besteht auch ein direkter Fußwegedurchgang durch die Stadtmauer in Richtung Vogelsangstraße / Grünstraße mit Anschluss an den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtkerns Gransee. Damit befindet sich der Netto-Standort nur rd. 300 zu Fuß entfernt von der zentralen Hauptgeschäftsstraße Rudolf-Breitscheid-Straße.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass durch die lückenlose historische Baustruktur und die kleinteiligen Ladeneinheiten innerhalb des Stadtkerns Gransee die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes hier faktisch nicht zu realisieren wäre. Der **Planstandort Netto ergänzt den Stadtkern** diesbezüglich als „stadtkernnahe“ bzw. direkt daran angrenzende Nahversorgungslage. Das Einzelhandelskonzept Gransee weist das Netto-Areal dahingehend als „potenziellen Ansiedlungsbereich für den großflächigen und größeren Einzelhandel“ aus¹⁸ (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Lage des Planstandortes Netto angrenzend an den Stadtkern Gransee



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Gransee 2007, GMA Bearbeitung 2017

¹⁸ Vgl. EHK Gransee 2007, Karte 5.

Für den Netto-Markt ist daher eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist bei einer Entfernung von bis zu 800 m¹⁹ gegeben. Die im Umkreis von ca. 800 m in allen Himmelsrichtungen um den Standort gelegenen Wohngebiete u. a. die verdichtete Wohnbebauung südlich an der Oranienburger Straße, das kleinteilig strukturierte Wohngebiet westlich der Oranienburger Straße und der historische Stadtkern befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Standort (vgl. Karte 3). Der fußläufige Nahbereich des Standortes umfasst somit weite Teile des Kernstadtgebietes von Gransee. Aus den umliegenden Wohngebieten besteht durch straßenbegleitende Gehwege sowie Fußwegeverbindungen aus den Wohngebieten sowie aus dem Stadtkern eine sehr gute fußläufige Verbindung an den Standort.

Zusammengefasst kann der Standort städtebaulich wie folgt bewertet werden:

- Der Anbieter Netto erfüllt am Standort seit Jahren **maßgebliche Versorgungsfunktionen** für die Bevölkerung im Umfeld. Durch die Modernisierung des Anbieters und der damit einhergehenden moderaten Verkaufsflächenerweiterung wird der Anbieter zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung gesichert.
- Insbesondere mit Blick auf die **umliegenden Wohngebiete**, u. a. der verdichteten Wohnbereiche südlich im Umfeld der Oranienburger Straße, den kleinteiligen Wohnbereichen westlich des Standortes und dem Stadtkern, stellt der Lebensmittelmarkt Netto in diesem Segment eine **fußläufig sehr gut zu erreichende Versorgungsmöglichkeit** dar.
- Der Planstandort befindet sich **direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbe- reich „Historischer Stadtkern“ Gransee** (ca. 300 m zur Hauptgeschäftsstraße Rudolf-Breitscheid-Straße) und ergänzt diesen als **Nahversorgungslage**. Durch die Einbindung in das Siedlungsgefüge der Kernstadt und die Nahlage zu bestehenden Wohnbereichen kann der Standort Netto als integriert bewertet werden. Der Standort übernimmt damit v. a. fußläufige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete.
- Des Weiteren verfügt der Standort grundsätzlich eine **Anbindung an den ÖPNV** sowie an das **bestehende Fußwegenetz**. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten erreichbar. Auch für die Einwohner aus den umliegenden Ortsteilen Gransees und dem Amtsgemeinden ist der Standort an der Oranienburger Straße mit dem PKW gut zu erreichen.

¹⁹ Vgl. Nahversorgung in Freistaat Sachsen-Studie des SMWA zur Nahversorgung im Freistaat Sachsen, erstellt 2006 / 2007 durch die BBE Unternehmensberatung GmbH.

Karte 3: Lage des Planstandortes im Stadtgebiet und Nahversorgungsfunktion



III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Die Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials bildet die Basis für die Umsatzprognose.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

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

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen (vgl. Karte 4).

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

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Verflechtungsbereich, Zäsuren z. B. Waldgebiete)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen (vgl. Kapitel IV.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region u. a. in Gransee (Einzelhandelskonzept, Verträglichkeitsuntersuchung), Templin.

[illegible]

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt am Standort „Oranienburger Straße“ folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

- /// **Zone I:** Gransee (Kernstadt) ca. 4.110 Einwohner
- /// **Zone II:** Gransee (übrige Ortsteile), Gemeinden Schönermark, Sonnenberg und Teile von Großwoltersdorf²⁰ ca. 3.580 Einwohner
- /// **Einzugsgebiet insgesamt:** ca. 7.690 Einwohner²¹

Durch den erweiterten Netto-Markt wird ein **Einzugsgebiet** erschlossen, welches sich im Kern (Zone I) auf die Kernstadt von Gransee erstreckt. Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst darüber hinaus die übrigen Granseer Ortsteile sowie die westlich angrenzenden Gemeinden Schönermark und Sonnenberg sowie die Ortsteile Großwoltersdorf und Wolfsruh, die zum Amt Gransee zählen. Damit stammen rd. 53 % der Einwohner im Einzugsgebiet aus Gransee selbst. Ca. 47 % stammen dagegen aus dem zugehörigen Umland der Amtsgemeinde Gransee. Damit beschränkt sich die Ausdehnung des Einzugsgebietes auf den Verflechtungsbereich der Stadt Gransee.

Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes wird durch die Wettbewerbsstandorte im Umland Gransees verhindert (vgl. Kapitel IV., 3). Darüber hinaus sind Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes möglich, z. B. durch Pendler und Besucher. Diese Kunden werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als Streuumsätze berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 5.570.²²

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

ca. 2.035 €. ²³

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²⁴ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in

²⁰ OT Großwoltersdorf, Wolfsruh.

²¹ Quelle Einwohner: Homepage Amt Gransee, Stand 31.12.2016, abgerufen am 06.04.2017.

²² Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²³ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

²⁴ Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Gransee bei 85,3 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In Zone II liegt das Kaufkraftniveau zwischen 75,9 (Schönermark) und 88,0 (Großwoltersdorf). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 13,2 Mio. €**. Davon entfallen auf

/// Zone I: ca. 7,1 Mio. €

/// Zone II: ca. 6,1 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Netto bei ca. 13 %.

IV. Wettbewerbssituation

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

Im April 2017 wurde von der GMA eine **Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe** im Einzugsgebiet durchgeführt. Als Wettbewerber für Netto gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder - ähnliche Betriebe (Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Im **Einzugsgebiet** bzw. im **Stadtgebiet Gransee** sind im **Lebensmitteleinzelhandel** neben Netto derzeit folgende strukturprägende Anbieter anzuführen (vgl. Karte 2 und 5):

/// **Aldi**, Berliner Straße

/// **Penny**, Templiner Straße.

Daneben bestehen mehrere kleinteilige Lebensmittelanbieter (u. a. Lebensmittelhandwerker, Getränkemärkte, Spezialanbieter) überwiegend in der Kernstadt Gransee. Einen Angebotschwerpunkt stellt der Granseer Stadtkern (Zentraler Versorgungsbereich) entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße dar, wobei auch hier nur kleinflächige Lebensmittelanbieter ansässig sind (u. a. nah & gut-Lebensmittelgeschäft, Lebensmittelhandwerker). In den ländlichen räumlich abgesetzten Ortsteilen Gransees sowie in den westlich angrenzenden Umlandgemeinden im Einzugsgebiet sind dagegen lediglich rudimentäre Versorgungsstrukturen im Sinne eines Lebensmittelangebotes vorhanden (Bäckerei, Fleischerei).

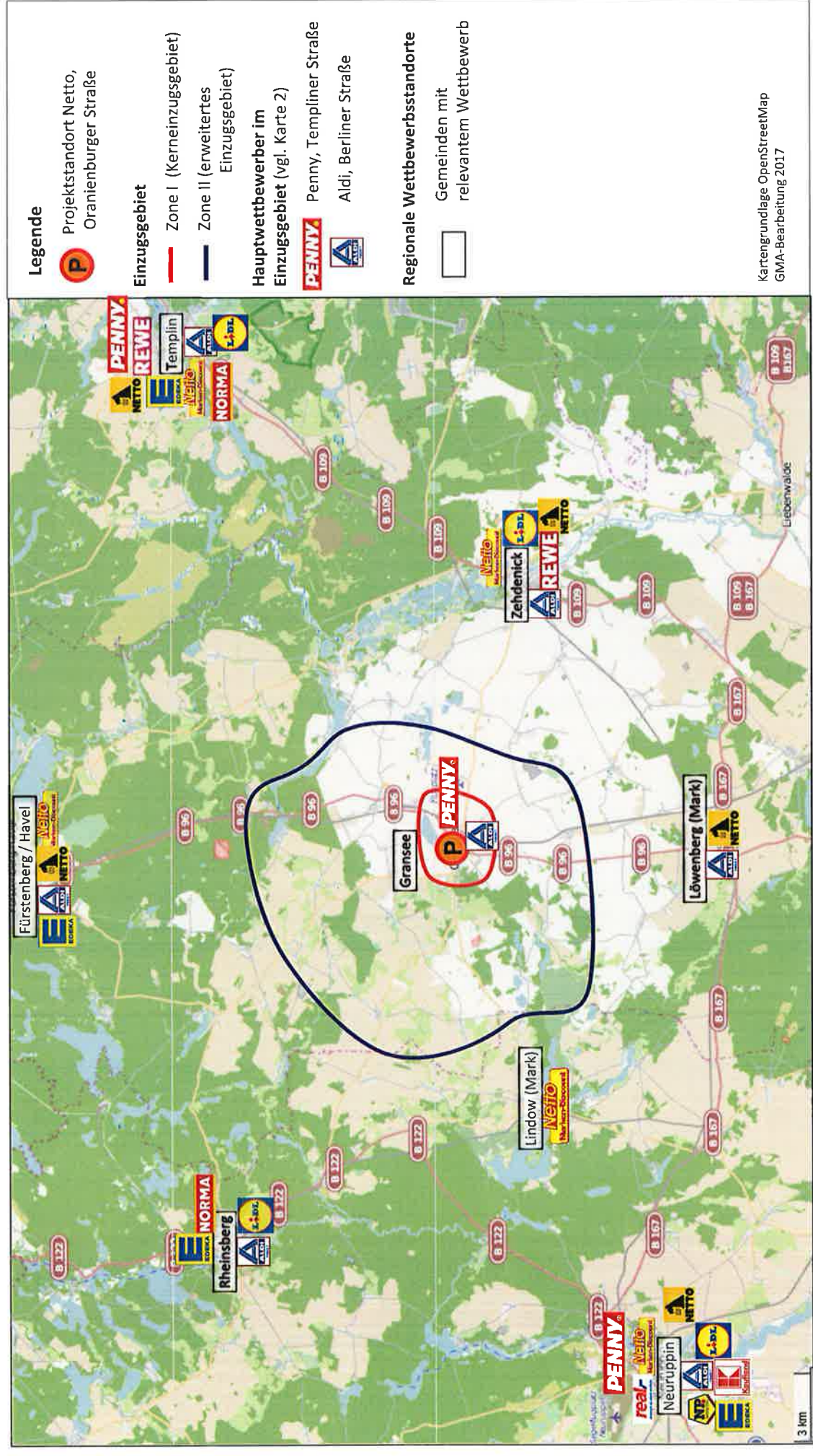
Zum Zeitpunkt der Erhebungen belief sich die Verkaufsfläche aller im Einzugsgebiet (Zone I und II) etablierten Lebensmittelanbieter auf ca. 2.580 m²²⁵, auf der nach GMA-Einschätzung im Jahr 2016 ein **Umsatzvolumen von ca. 9,2 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich** erwirtschaftet wurde.²⁶

Nach Auskunft der Stadtverwaltung sind darüber hinaus derzeit **keine projektbedeutsamen Wettbewerbsplanungen in Gransee** bekannt, die es zu berücksichtigen gilt.

²⁵ VK ohne zu erweiternden Netto-Markt und ohne Backshop am Standort Oranienburger Straße.

²⁶ Umsätze um Nonfoodanteile (Nonfood I und II) bereinigt, Umsatz ohne bestehenden Netto-Markt und ohne Backshop, Oranienburger Straße

Karte 5: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



2. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet

Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB ist bei der Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes im unbeplanten Innenbereich zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten. Insofern ist zunächst für Gransee zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen.

Gransee verfügt über ein **städtisches Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007**, das den historischen Stadtkern innerhalb der Stadtmauer als Versorgungszentrum im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches definiert. Als Haupteinkaufslage wird die Ost-West-Achse der Rudolf-Breitscheid-Straße inkl. des Schinkel-Platzes und des Kirchplatzes herausgehoben. Damit umfasst der Bereich eine Länge von ca. 700 m zwischen den beiden Eingangsbereichen der Altstadt. Der verkehrlich befahrbare Bereich ist z. T. als Einbahnstraße ausgewiesen, wobei straßenbegleitendes geschäftsnahes Parken in der Regel möglich ist. Der Gebäudebestand ist weitgehend durchsaniiert, wobei mehrere Leerstände, v. a. im östlichen Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße vorhanden sind.

Der **Geschäftsbesatz** konzentriert sich v. a. im westlichen Abschnitt der Rudolf-Breitscheid-Straße im Umfeld des Schinkel-Platzes. Die Ladeneinheiten sind ausschließlich kleinflächig strukturiert (überwiegend < 50 m² VK), was auf die gewachsene kleinteilige straßenbündige Gebäudestruktur und den daraus resultierenden kleinen Erdgeschosslagen zurückzuführen ist. Die zahlreichen Geschäfte (u. a. Elektroladen, Schreib- und Spielwaren, Blumen, Juwelier, Hörakustik, Lebensmittelgeschäft, Apotheke) werden durch dienstleistungsorientierte Gewerbe wie z. B. Reisebüro, Friseur, Kosmetik, Post / Lotto, Gesundheitsdienstleister und Büronutzungen ergänzt, die zum vielfältigen Geschäftsbesatz beitragen. Gastronomieanbieter (u. a. Café, Bäckereicafé, Imbiss) ergänzen das Ensemble. Nachteilig wirkt sich das Fehlen eines großflächigen Magnetbetriebes im Lebensmittelbereich aus.

Foto 7: **Lebensmittelladen Nah und Gut, Rudolf-Breitscheid-Straße**



Foto 8: **Hauptgeschäftslage Rudolf-Breitscheid-Straße**



GMA-Aufnahmen 2017

Zusammengefasst kann der Zentrale Versorgungsbereich Stadtkern Gransee nur eingeschränkt seine gesamtstädtische bzw. überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen. So ist der Einzelhandelsbesatz ausschließlich kleinteilig strukturiert, Magnetbetriebe als Frequenzerzeuger fehlen. Hinsichtlich der städtebaulichen Qualität sowie Aufenthaltssituation ist dieses als gut einzustufen, allerdings ist die verkehrliche Erreichbarkeit der Hauptgeschäftszone durch die Lage abseits einer Hauptverkehrsstraße ungünstig. Problematisch sind auch die zahlreichen Leerstände in den Erdgeschosslagen, v. a. im östlichen Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße, anzuführen.

Insgesamt verfügen die **Lebensmittelanbieter** im zentralen Versorgungsbereich „Stadtkern Gransee“ über eine Verkaufsfläche von ca. 405 m², auf der sie ca. 1,7 Mio. € mit Lebensmitteln erwirtschaften.

3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets

Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf die **Wettbewerbsstandorte in den umliegenden Städten und Gemeinden mit eigenen Lebensmittelmärkten** hinzuweisen. So verfügen die umliegenden größeren Städte im Umkreis von ca. 10 – 20 km über zahlreiche eigene, überwiegend leistungsfähige Lebensmittelmärkte u. a. auch des Betreibers Netto Marken-Discount, mit entsprechend hoher Ausstrahlungskraft. Als begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Projektstandortes Netto in Gransee sind hier die Städte Fürstenberg / Havel, Templin, Zehdenick, Löwenberg (Mark), Lindow (Mark), Neuruppin und Rheinsberg zu nennen (vgl. Karte 5).

Dagegen verfügen die ländlichen Orte im Umland von Gransee bzw. die Ortsteile außerhalb der größeren Städte über keine nennenswerten Nahversorgungsstrukturen i. S. von eigenen Lebensmittelmärkten.

4. Zusammenfassung Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung ist die **Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich** für den erweiterten Netto-Markt in Gransee als moderat einzustufen. Neben dem Planobjekt Netto, Oranienburger Straße sind lediglich zwei weitere Lebensmittelmärkte innerhalb der Kernstadt ansässig. Das Angebot wird durch kleinflächige Lebensmittelanbieter (u. a. Lebensmittelhandwerker, Getränkemarkt, Tankstelle) ergänzt, die sich auch innerhalb des Stadtkerns Gransee befinden.

Mit Blick auf den gesamten **Verflechtungsbereich des Granseer Einzelhandels**, der auch die umliegenden Gemeinden im Amt Gransee weitestgehend ohne eigene Lebensmittelversorgung umfasst, wird der Versorgungsauftrag des Granseer Einzelhandels auch im Bereich der Nahversorgung deutlich.

Außerhalb des Einzugsgebiets wirken insb. die Wettbewerber in den umliegenden Städten als begrenzend für die Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens an der Oranienburger Straße.

Nachfolgende Tabelle stellt abschließend die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet und den projektrelevanten Standortlagen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 2: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung

Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)*	
	in m ²	in %	In Mio. €	in %
Einzugsgebiet (Zone I und II)	2.580	100	9,2	100
davon ZVB Stadtkern Gransee	405	16	1,7	18

*Umsatz um Nonfood-Anteile bereinigt, ohne Netto-Bestandsmarkt und ohne Backshop, Oranienburger Straße
GMA-Erhebung und Berechnung 2017

V. Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzprognose für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteil-konzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²⁷ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

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

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt inkl. des Backshops mit ca. 1.160 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²⁸

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.160 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	7,1	29	2,0 – 2,1	0,3	2,3 – 2,4	55
Zone II	6,1	21 – 22	1,3	0,2	1,5	35
Einzugsgebiet	13,2	25 – 26	3,3 – 3,4	0,5	3,8 – 3,9	90
Streuumsätze (ca. 10 %)			0,3 – 0,4	< 0,1	0,4 – 0,5	10
Insgesamt			3,7 – 3,8	0,5 – 0,6	4,3	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

²⁷ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

²⁸ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den erweiterten Netto Markt mit ca. 1.160 m² VK inkl. des Backshops eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,3 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,7 – 3,8 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß EHI liegt die durchschnittliche Filialleistung von Netto bei ca. 3,2 – 3,3 Mio. €. (netto)²⁹. Damit läge der Markt an der Oranienburger Straße in Gransee nach seiner Modernisierung und Erweiterung auf einem überdurchschnittlichen Niveau, was v. a. auf die Verkaufsflächendimensionierung des erweiterten Lebensmittelmarktes zurückzuführen ist. Hierbei ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.160 m² VK deutlich über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Netto-Märkten mit rd. 770 m² liegen würde.³⁰

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

2.1 Methodik

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

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

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

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Netto-Marktes am Standort „Oranienburger Straße“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Netto Lebensmittelmarkt inkl. des Backshops wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.160 m² eine Umsatzleistung von ca.

²⁹ Quelle: EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell 2016/2017; eigene Berechnungen.

³⁰ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2016 / 2017, S. 26.

4,3 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,7 – 3,8 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Netto inkl. des vorhandenen Backshops (derzeit Bäckerei Janke) bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 829 m² am Standort ansässig ist. Dieser Markt inkl. Backshop erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,2 – 3,3 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Gransee generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Der bestehende **Backshop** wird bei der geplanten Modernisierung lediglich im Objekt neu positioniert und weiterbetrieben und bleibt im Bestand mit ungefähr gleicher Verkaufsfläche erhalten. Umsatzänderungen sind nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Da der Backshop als Funktionseinheit mit dem Netto-Markt zu bewerten ist, wird dieser in der Verkaufsflächen- und Umsatzbilanz beim Netto-Markt mit berücksichtigt.
- Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Netto-Markt mit 1.160 m² Verkaufsfläche nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandsmarkt.³¹ So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von **sinkenden Flächenleistungen** auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Insofern ist die gutachterlicherseits angenommene Umsatzleistung für den erweiterten Markt auch vor dem Hintergrund des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus im Einzugsgebiet bereits als Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen zu betrachten, da eine höhere Umsatzleistung nicht zu erwarten ist.
- Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist nur **der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz**, so dass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmittelmarkts der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandflächen bereits eingetreten sind. Das BVerwG hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12. Februar 2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen

³¹ Für den Bestandsmarkt liegt die angenommene Verkaufsflächenproduktivität bei ca. 3.900 € / m² VK.

(ist). Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt“.³²

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Umsatzherkunft / -umverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes inkl. Streuumsätze	2,8	-
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet	0,6 – 0,7	6 – 8
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Stadtkern Gransee	< 0,1	3 – 5
	▪ Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Kaufkraftrückholung nach Gransee*)	0,3	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	3,7 – 3,8	-
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	0,4 – 0,5	-
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,1 – 0,2	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nonfoodbereich	0,5 – 0,6	-
Umsatz erweiterter Markt inkl. Backshop insgesamt		4,3	-

*Durch den Attraktivitätszuwachs von Netto, Oranienburger Straße ist durch die geplante Modernisierung davon auszugehen, dass Kunden aus Gransee bzw. dem Einzugsgebiet, die bisher in anderen Städten im Umland einkaufen, sich zukünftig auch auf den Netto-Markt in Gransee orientieren werden.

n. n. = nicht nachweisbar, GMA-Berechnungen 2017, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

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

- Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Netto Lebensmittelmarktes inkl. des Backshops werden bei einem derzeitigen Umsatz der im Einzugsgebiet (Zonen I – II) ansässigen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels i. H. von ca. 9,2 Mio. €³³ ca. 0,6 – 0,7 Mio. € des Bestandsumsatzes im Einzugsgebiet umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer **Umsatzumverteilungsquote im gesamten Einzugsgebiet von ca. 6 – 8 %**.

³² Vgl. BVerwG 4 B 3.09 vom 12. Februar 2009, RN 6.

³³ Um Nonfood-Anteile bereinigter Umsatz, ohne Bestandsumsatz des zu erweiternden Netto-Marktes und ohne Backshop, Oranienburger Straße.

Damit resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben zwar wettbewerbliche Effekte, wobei aber der Orientierungswert von 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte zu erwarten sind, unterschritten wird.

Die stärksten Umsatzumverteilungen werden gegenüber den betriebstypengleichen oder -ähnlichen **Lebensmittelmärkten in der Kernstadt Gransee** zu erwarten sein, da diese ähnliche Kundengruppen ansprechen wie der erweiterte Netto-Markt. Dies sind v. a. die Lebensmittelmärkte Aldi, Berliner Straße und Penny, Templiner Straße. Hier kann die Umsatzumverteilungsquote etwas höher liegen. Dagegen werden die kleinteiligen Lebensmittelanbieter in Gransee insbesondere wegen des abweichenden Betriebstyps (Fachgeschäfte) bzw. deren Sortimentsspezialisierung (u. a. Getränke, Lebensmittelhandwerk) niedrigere Umsatzumverteilung hinnehmen müssen. Ebenfalls geringer dürften die Auswirkungen gegenüber den Anbietern im Stadtkern aufgrund Lage abseits der Hauptverkehrsstraße bzw. der Erreichbarkeit ausfallen. Betriebsabschmelzungen eines der Lebensmittelanbieter als Folge der geplanten Netto-Erweiterung, Oranienburger Straße, sind daraus nach gutachterlicher Einschätzung nicht abzuleiten.

Im untersuchungsrelevanten zentralen **Versorgungsbereich Stadtkern Gransee** sind aktuell keine frequenzerzeugenden Magnetbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel auszuweisen. Einziges Lebensmittelgeschäft ist der Anbieter nah & gut Hinz, Breitscheidstraße 61. Dieses kleinflächige Lebensmittelgeschäft fungiert v. a. als fußläufig erreichbarer Nahversorger für die Wohnbevölkerung innerhalb des Granseer Stadtkerns. Damit weist es nur bedingt Konzeptüberschneidungen mit dem zu erweiternden Netto-Markt, Oranienburger Straße auf. So ist das Geschäft nur über die z. T. als Einbahnstraße befahrbare Rudolf-Breitscheid Straße anfahrbar und kann nur auf ein eingeschränktes straßenbegleitendes Parkplatzangebot vor dem Geschäft zurückgreifen. Damit verfügt nah & gut über keine Ausstrahlungskraft als „Zugpferd“ bzw. Leitbetrieb für den Stadtkern oder eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung. Das konstatierte fußläufige Einzugsgebiet im Stadtkern erschließt der Anbieter nah & gut bereits heute und wird diese Position auch nach der geplanten Erweiterung von Netto ausfüllen. Die weiteren Lebensmittelanbieter im Stadtkern weisen dagegen eine Spezialisierung (Lebensmittelhandwerker, Getränke) auf und sind daher geringer von möglichen Auswirkungen der Netto-Erweiterung betroffen.

Zudem ist aufgrund der geringen absoluten Höhe der Umsatzumverteilung von ca. 0,1 Mio. €, die sich zudem auf mehrere Anbieter im Stadtkern verteilt, ein einzelbetrieblicher Umsatzrückgang in der Realität nicht nachweisbar. Daher resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben von Netto, Oranienburger Straße zwar geringfügige wettbewerbliche Effekte (Umsatzumverteilungsquote ca. 3 – 5 %), eine Gefährdung der Anbieter

im Stadtkern Gransee bzw. deren mögliche Betriebsabschmelzung ist daraus aber nicht abzuleiten. Negative städtebauliche Effekte auf den Stadtkern von Gransee i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB sind deshalb auszuschließen.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bei ca. 0,3 Mio. € und verteilen sich auf zahlreiche überwiegend leistungsfähige Anbieter außerhalb des Einzugsgebiets (vgl. Karte 5). Die dortigen Anbieter werden nicht spürbar tangiert. Dies gilt insbesondere für die Anbieter in den umliegenden Städten und Gemeinden bzw. für die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen. Schädliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind hier auszuschließen.
- **Im Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie z. B. Fachmarktzentren, im Einzugsgebiet und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfalle nicht zu erwarten.
- Darüber hinaus ist zu bewerten, ob der modernisierte Netto-Markt auf Basis der größeren Verkaufsfläche so aufgewertet wird, dass die vorhandene städtebauliche Situation „kippen“ kann und bestehende Strukturen beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen. So werden sich sowohl hinsichtlich des Kundeneinzugsgebietes, der Standortlage des Marktes und der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insofern ist auch nach einer Modernisierung von Netto von stabilen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich auszugehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Netto-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung des bestehenden Netto Lebensmittelmarktes inkl. Backshop von ca. 797 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.160 m² Verkaufsfläche ▪ Standort Oranienburger Straße: direkt an den Stadtkern Gransee angrenzende ergänzende Nahversorgungslage, städtebaulich integrierte Lage durch Wohnnutzungen im näheren und weiteren Standortumfeld ▪ fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete u. a. an der Oranienburger Straße und im historischen Stadtkern
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 34 Abs. 3 BauGB
Standortrahmenbedingungen Gransee	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Mittelzentrum (in Funktionsteilung) Stadt Gransee, ca. 5.950 EW, Versorgungsauftrag für den zugehörigen Mittelbereich ▪ Einzelhandelsstrukturen: Zentraler Versorgungsbereich Stadtkern Gransee ohne Magnetbetriebe, ausschließlich kleinstrukturierte Geschäfte ▪ Lebensmittelmärkte Netto (Planstandort), Penny und Aldi im Kernstadtbereich, ländliche Ortsteile weisen allenfalls rudimentäre Nahversorgungsstrukturen auf ▪ Versorgungsbedeutung der Lebensmittelmärkte für die städtische Eigenversorgung von Gransee sowie für die Umlandgemeinden v. a. des Amtes Gransee und Gemeinden im Bereich der Nahversorgung
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet Zone I: Kernstadt Gransee, Zone II: übrige Granseer Ortsteile und westlich angrenzende Gemeinden des Amtes Gransee und Gemeinden ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 7.690 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 13,2 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.160 m² VK: ca. 4,3 Mio. €, davon ca. 3,7 – 3,8 Mio. € Food und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet insg.: ca. 6 – 8 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentraler Versorgungsbereich Stadtkern Gransee: ca. 3 – 5 ▪ außerhalb des Einzugsgebietes: nicht nachweisbar
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die durch das Erweiterungsvorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 3 – 5 % gegenüber Betrieben im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Gransee werden zu keiner Schädigung dieses zentralen Versorgungsbereichs i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB führen. Wesentliche Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen anderer Gemeinden im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden. Eine Bestandsgefährdung der Lebensmittelmärkte in Gransee und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist ferner nicht zu erwarten.

Karten-, Tabellen-, Abbildungsverzeichnis

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Gransee und zentralörtliche Struktur der Region	12
Karte 2:	Projektstandort, Umfeldnutzungen und Lage zum Stadtkern Gransee	14
Karte 3:	Lage des Planstandortes im Stadtgebiet und Nahversorgungsfunktion	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes in Gransee, Oranienburger Straße	20
Karte 5:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	9
Tabelle 2:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung	27
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.160 m ² VK)	28
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplanentwurf der umstrukturierten Netto-Liegenschaft	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2015	7
Abbildung 3:	Lage des Planstandortes Netto angrenzend an den Stadtkern Gransee	16