

Auswirkungsanalyse

für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiments im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark

für die
Deutsche Annington
Beteiligungsverwaltungs GmbH
c/o Vonovia SE
Postfach 101251
57012 Siegen

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Richard Engel, Humangeographie M.Sc. (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	6
2.1. Entwicklungstrends.....	6
2.2. Distributionsstrukturen.....	7
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	10
3. Projektplanung und Projektdaten.....	11
4. Makrostandort Wustermark.....	13
5. Nachfragepotenzial in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen und dessen Entwicklung bis 2025 in der Gemeinde Wustermark.....	16
6. Mikrostandortanalyse	23
7. Wettbewerbssituation	26
8. Einzugsgebiet und Bindungsquote.....	34
9. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	38
9.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3.....	38
9.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	39
10. Auswirkungsanalyse.....	41
10.1. Umsatzprognosen des Vollsortimenters im Planvorhaben und zur Nachnutzung des aktuellen Leerstands	41
10.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	44
10.3. Potenziale für ergänzende Gewerbeeinheiten am Projektstandort und städtebauliche / raumordnerische Bewertung	47
10.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	49
10.5. Landesplanerische Beurteilung des Projektvorhabens	51
11. Fazit	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	6
Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	7
Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen	8
Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps	9
Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel.....	10
Abbildung 6: Projektskizze Vorhaben Vonovia im Wustermarker Ortsteil Elstal.....	11
Abbildung 7: Fotoaufnahme des Projektstandorts	12
Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020 (Einzelhandel insgesamt).....	19
Abbildung 9: Standortumfeld des Projektstandortes	24
Abbildung 10: Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Wustermark	30
Abbildung 11: Standorte in Dallgow-Döberitz.....	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Wustermark, Landkreis Havelland und Land Brandenburg	16
Tabelle 2: Geplante Wohngebiete Gemeinde Wustermark bis 2025 inkl. prognostizierte Einwohnerzahl gemäß Variante 1 der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie.....	18
Tabelle 3: Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark gegliedert nach Einzugsgebietszonen des Planvorhabens	20
Tabelle 4: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Wustermark bis 2025.....	21
Tabelle 5: Angebotsstrukturen in Wustermark und Dallgow-Döberitz nach Betriebsformen	27
Tabelle 6: Angebotsstrukturen in Wustermark und Dallgow-Döberitz nach Standorten	28
Tabelle 7: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet.....	36
Tabelle 8: Erwarteter Umsatz des Vorhabens und der Nachnutzung des aktuellen Leerstands auf Basis von Flächenproduktivitäten	41
Tabelle 9: Umsatzprognose des Projektvorhabens auf Basis der Abschöpfungsquote.....	42
Tabelle 10: Umsatzherkunft geplanter Vollsortimenter und geplanter Vollsortimenter mit möglicher Nachnutzung eines Lebensmittelmarktes in der ehemaligen nahkauf-Immobilie	45
Tabelle 11: Nachfragepotenzial Kerneinzugsgebiet im Jahr 2025 im Einzelhandel gesamt.....	47

Kartenverzeichnis

Karte 1: Einbindung der Gemeinde Wustermark in die zentralörtliche Gliederung.....	14
Karte 2: Bevölkerungsentwicklung im Speckgürtel von Berlin 2014-2019	17
Karte 3: Lage des Projektstandortes im Ortsteil Elstal	23
Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandorts.....	25
Karte 5: Übersicht Angebotsstrukturen in Wustermark & Dallgow-Döberitz	26
Karte 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elstal.....	29
Karte 7: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wustermark	30
Karte 8: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neue Mitte Dallgow-Döberitz.....	31
Karte 9: Einzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters in Elstal	35

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Wustermark wird in den kommenden Jahren das Ortszentrum Elstal neu geordnet und durch umfangreichen Wohnungsbau ergänzt. Die Einwohnerzahl von Elstal kann sich in den kommenden Jahren nahezu verdoppeln. Die Nahversorgungsstrukturen müssen dieser Entwicklung angepasst werden. Das Projekt der Vonovia "Wohn- und Gewerbebebauung Heidesiedlung" umfasst u.a. reguläre Wohnungen und zielgruppengerechte Wohnangebote mit zusammen rd. 200 Wohneinheiten. Neben weiteren Gewerbeeinheiten für Dienstleistungen, Gastronomie und ähnlichen Nutzungen soll gleichfalls ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Letzterer steht im Mittelpunkt der notwendigen Verträglichkeitsanalyse, für die ergänzenden Gewerbeeinheiten sind Nutzungsalternativen zu diskutieren. Der Projektstandort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung", welcher in der 1. Änderung vorliegt. Zur Umsetzung der Planung ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße“. Die Zulässigkeit bemisst sich folglich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. In diesem Kontext ist der Nachweis zu führen, dass mit dem Planvorhaben keine schädlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Die Frage von potenziell schädlichen Auswirkungen einer Einzelhandelsentwicklung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Grundversorgung bewertet werden.

Die Gemeinde Wustermark übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans keine zentralörtliche Funktion, jedoch wichtige Grundversorgungsfunktionen. Der Vorhabenstandort befindet sich unmittelbar im faktischen Nahversorgungszentrum Elstal, welches in der Vergangenheit durch zwei Lebensmittelmärkte geprägt war. Nach Schließung des benachbarten nahkauf-Marktes ist aktuell noch ein Netto Marken-Discount ansässig, das Planvorhaben zielt mit dem Vollsortimenter und den ergänzenden Gewerbeeinheiten auf den Ausbau des Nahversorgungszentrums. Grundsätzlich ist aber auch die Nachnutzung/Revitalisierung des benachbarten nahkauf-Leerstandes möglich und in die Bewertung der Entwicklungsperspektiven eines erweiterten Nahversorgungszentrums Elstal einzubeziehen.

Die Analyse erfolgt somit in zwei Varianten:

- Variante 1: umfasst die Bewertung der Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 2.000 m² und ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben entsprechend dem Vonovia-Projekt unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung
- Variante 2: baut auf Variante 1 auf und betrachtet zusätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Immobilie des ehemaligen nahkauf-Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche, in der aktuell nur noch kleinere Gewerbeeinheiten genutzt werden

Das Verträglichkeitsgutachten umfasst in diesem Kontext die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wustermark, die Standortbetrachtung hinsichtlich den Anforderungen an eine integrierte Lage sowie die spezifische Wettbewerbssituation einschließlich funktionaler Verflechtungen. Auf dieser Grundlage werden Einschätzungen zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im potenziellen Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes vorgenommen.

Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen in der Gemeinde Wustermark insbesondere im Ortsteil Elstal vor und wie werden sich diese in den nächsten Jahren verändern (Soziodemographie, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?

- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

2.1. Entwicklungstrends

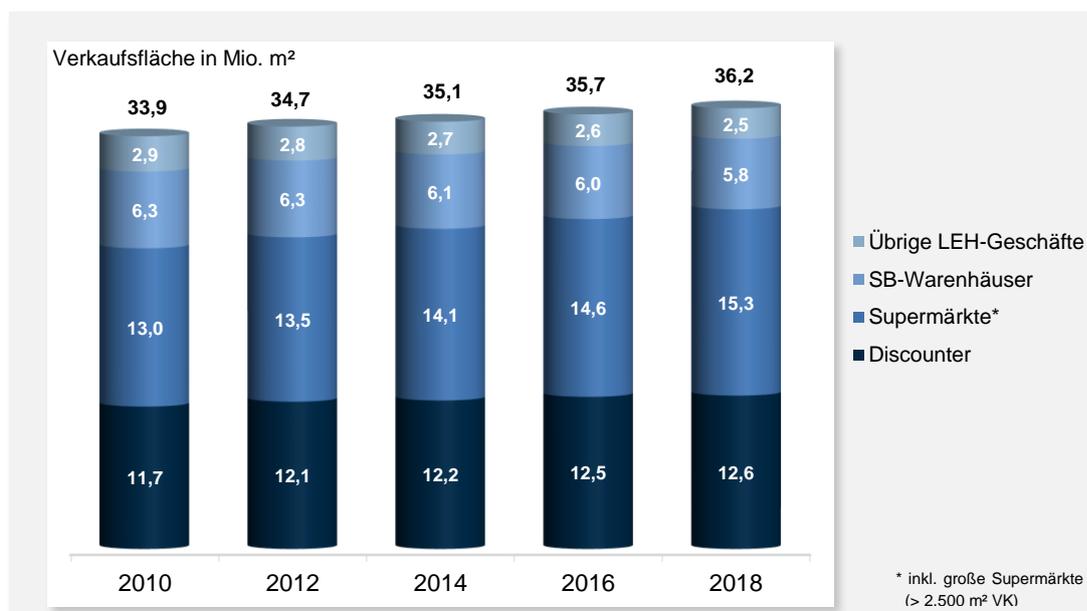
Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich auch geänderte Anforderungen an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel sowie zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferdiensten. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 527,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44% auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 229,7 Mrd. €).¹

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m² im Jahre 2010 auf ca. 36,2 Mio. m² im Jahre 2018 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,41 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in sehr ländlich strukturierten Gebieten festzustellen sind.

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2020

¹ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2018, BBE-Berechnungen 2020

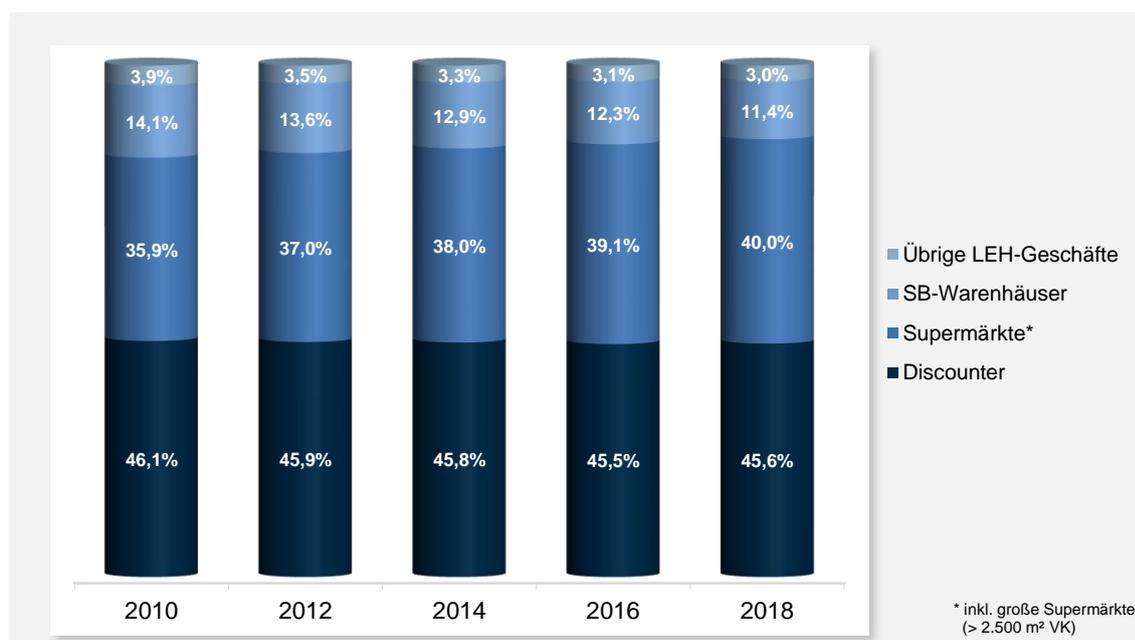
Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (+ 18%) und Discountmärkte (+ 8%), während die SB-Warenhäuser (- 8%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14%) Verkaufsflächen verloren haben.

2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und Discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 15.990 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m² ca. 12.143 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber.²

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig. Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatische Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2020

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.³ Der Convenience-Store „REWE to Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Arti-

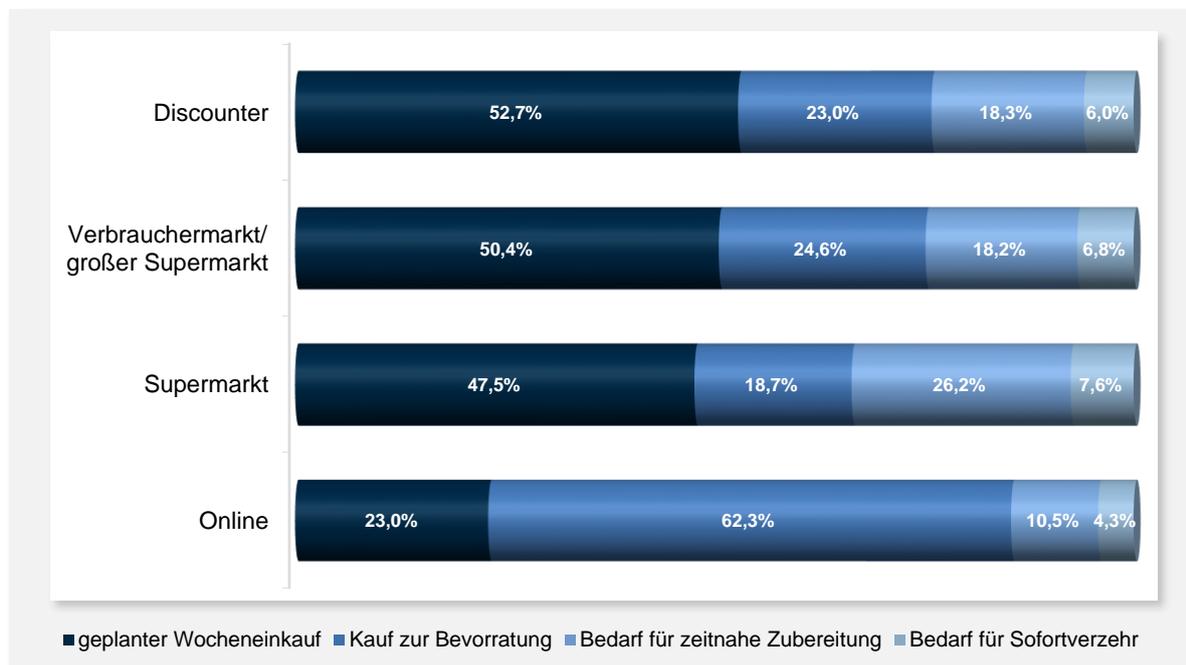
² Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2019, Stand: 2018 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

³ Ebenda, Stand: 2016

keln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte/große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf/ Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung/ Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



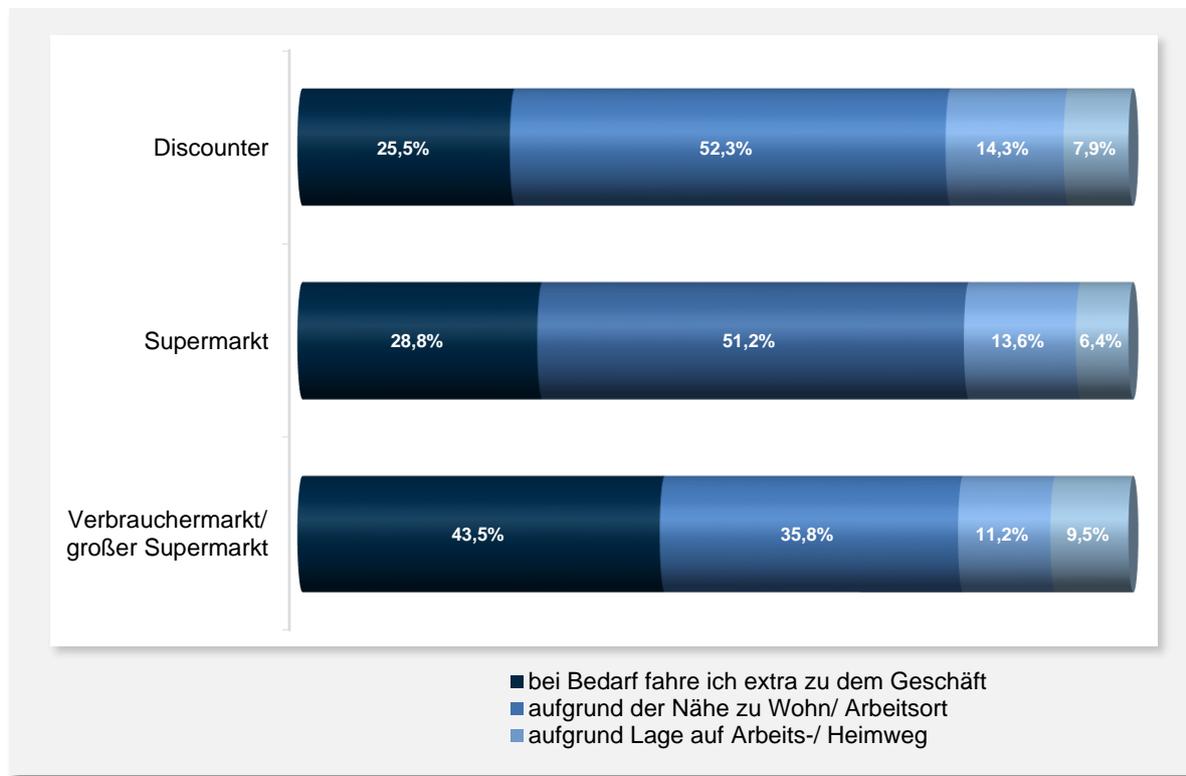
Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche. Bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

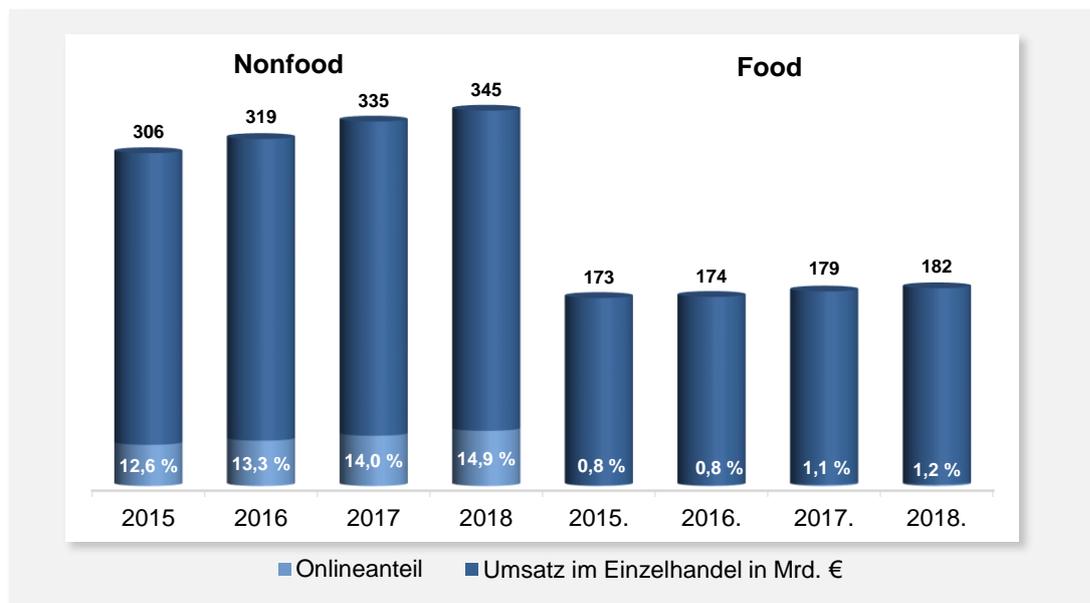
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,2% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,2%).⁴

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2019 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2020

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 2,7 Mrd. € in Deutschland.⁵

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁴ Vgl. HDE-Online-Monitor 2020

⁵ Vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 16/2018 bis KW 15/2019

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung Vollsortimenter im Wustermarker Ortsteil Elstal

Im Erdgeschoss sind ein Vollsortimenter mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche sowie acht Geschäftseinheiten mit Nutzflächen zwischen 64 und 186 m² in der Heidesiedlung geplant. In Summe stehen insgesamt 834 m² Mietfläche für die kleineren Gewerbeflächen zu Verfügung. Zu beachten ist, dass diese Flächen aufgrund von Nebenräumen und Lager nur teilweise als Verkaufsflächen zur Verfügung stehen. Wird ein Faktor von 0,8 angesetzt, entspricht dies einer Verkaufsfläche von rd. 670 m².

Angebotskonzepte von Lebensmittelvollsortimentern sind vorrangig auf Lebensmittel sowie die Non-Food I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet, weshalb unabhängig vom zukünftigen Betreiber auch im Planungsvorhaben vorausgesetzt werden kann, dass der Anteil an Non-Food II-Artikeln deutlich unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen wird.⁶

Auf dem Vorhabenstandort sind entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der Hauptstraße Stellplätze für die Kunden des Nahversorgungsmarktes und die weiteren Nutzungen am Standort (Wohnen und Kleingewerbe) vorgesehen.

Aktuell ist das Areal unbebaut, einen Überblick zur aktuellen Situation am Projektstandort gibt folgende Panoramaaufnahme:

Abbildung 7: Fotoaufnahme des Projektstandorts



Quelle: Eigene Aufnahme, September 2020

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Vorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Wustermark sowie angrenzender Gemeinden und
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen der Gemeinde Wustermark.

⁶ Non-Food II-Waren umfassen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Non-Food I-Waren) sind. Unter Non-Food II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

4. Makrostandort Wustermark

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Gemeinde Wustermark.

Lage und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Wustermark liegt im Landkreis Havelland ca. 30 km westlich der Bundeshauptstadt Berlin. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden an Potsdam, im Westen an Ketzin/Havel und Nauen, im Norden an Brieselang und im Osten an Falkensee sowie Dallgow-Döberitz. Aktuell verfügt die Gemeinde laut Gemeindedaten über 9.833 Einwohner (Stand 31.08.2020).⁷

Die Gemeinde Wustermark ist in fünf Ortsteile gegliedert, dazu zählen: Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark. Die ehemals selbstständigen Gemeinden haben sich im Jahr 2002 zur jetzigen Gemeinde Wustermark zusammengeschlossen. In den bevölkerungsreichsten Ortsteilen Elstal mit 4.545 Einwohnern und Wustermark mit ca. 3.180 Einwohnern haben sich die Nahversorgungsschwerpunkte der Gemeinde herausgebildet, wobei in Elstal wesentliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. In den weiteren Ortsteilen gibt es abseits von Lebensmittelhandwerksbetrieben keine eigenständigen Versorgungsstrukturen.

Mit dem Designer Outlet Berlin sowie Karls Erlebnisdorf gibt es darüber hinaus zwei Sonderstandorte mit überregionalem Einzugsgebiet, die allerdings nur in geringem Maße auf die Wohnbevölkerung der Gemeinde ausgerichtet sind und speziell die für das betrachtete Vorhaben relevanten Nahversorgungsfunktionen kaum tangieren.

Landesplanung

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Die Gemeinde Wustermark übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans keine zentralörtliche Funktion (siehe Karte 1), besitzt aufgrund der räumlichen Lage zwischen den Mittelzentren Falkensee, Nauen, Werder (Havel) und dem Oberzentrum Potsdam jedoch eine wichtige Grundversorgungsfunktion.

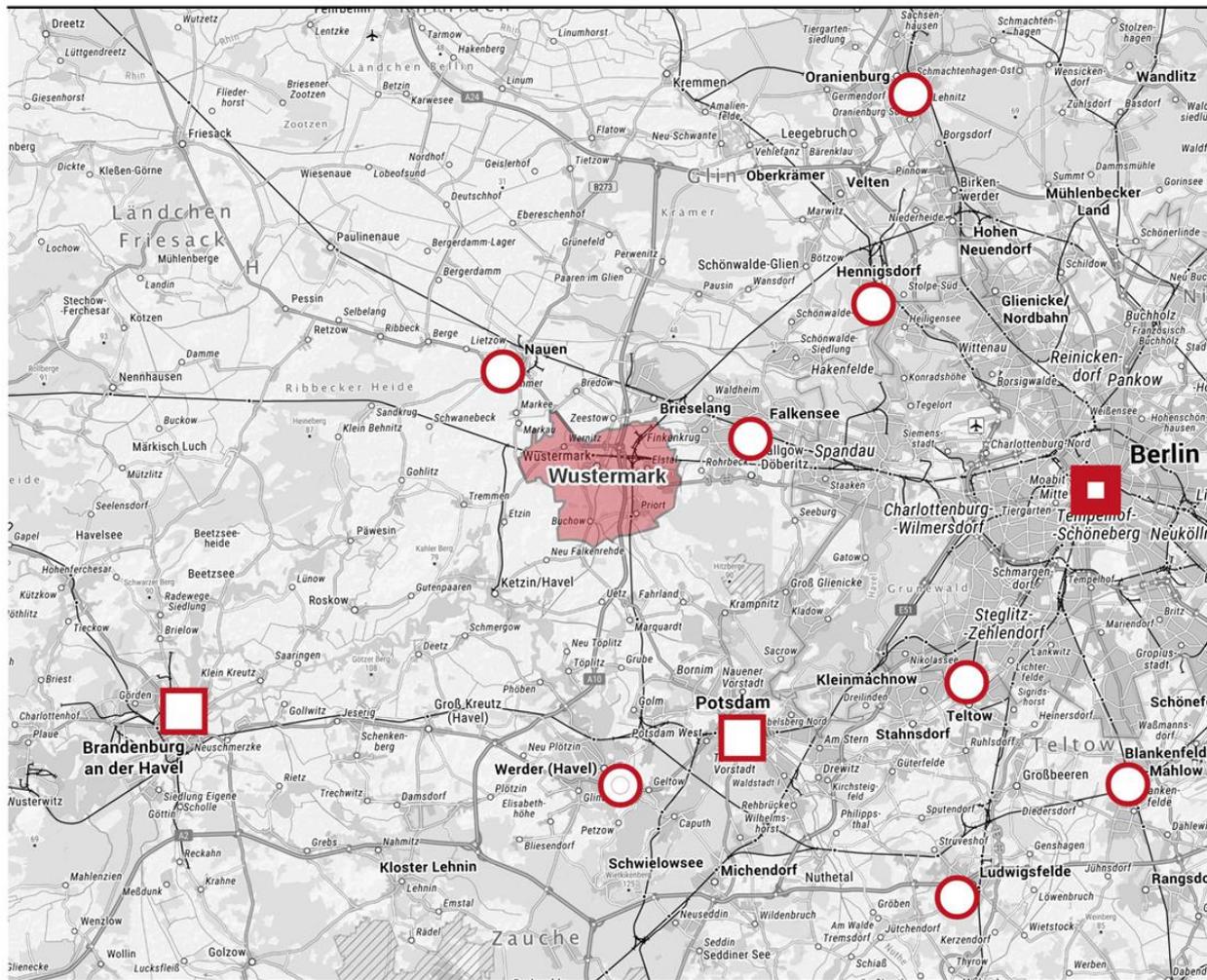
„Die Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktionszuweisung erhalten, bilden unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen verfassungsrechtlichen und administrativen Verfasstheit die räumliche Kulisse zur Sicherung der Grundversorgung.“⁸

⁷ Gemeinde Wustermark (2020, Hrsg.): Einwohner: <https://www.wustermark.de/ueber-wustermark/einwohner/>, Zugriffsdatum: 22.09.2020

⁸ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) 2019, Grundsatz 3.2, S. 16

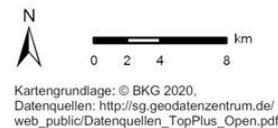
Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung Vollsortimenter im Wustermarker Ortsteil Elstal

Karte 1: Einbindung der Gemeinde Wustermark in die zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

-  Mittelzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum in Funktionsteilung
-  Metropole



Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) 2019, Zentrale Orte (Ausschnitt)

Die Lage der Gemeinde in der Nähe der Mittelzentren Nauen und Falkensee, dem Oberzentrum Potsdam und der Metropole Berlin ist für die Beurteilung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels von besonderer Relevanz, da Kaufkraftbewegungen und daraus abgeleitete Bindungschancen zu berücksichtigen sind.

Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung und die Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren, die die Entwicklungschancen der Gemeinde auch in Bezug zum Einzelhandel prägen. Wustermark zeichnet eine sehr gute regionale Verkehrsanbindung, bedingt durch die Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring) und die Bundesstraße B 5 (Verbindung Berlin – Nauen), welche diese im Gemeindegebiet kreuzt. An der B 5 finden sich

innerhalb des Gemeindegebietes Wustermark fünf Anschlussstellen. Daneben stellen zahlreiche Landesstraßen die Verbindung zwischen den einzelnen Ortteilen und mit den Städten der näheren Umgebung dar. Per Bahn ist Wustermark über die drei Haltestellen Wustermark, Priort und Elstal an das regionale Schienennetz der Deutschen Bahn angegliedert. Wesentliche Regionalbahnlinien führen in Richtung Berlin, Potsdam und Rathenow. Der Öffentliche Personennahverkehr wird durch Regionalbuslinien der Havelbus Verkehrsgesellschaft gewährleistet. Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und stellen eine Verbindung in die umliegenden Gemeinden her.

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft sicherlich verstärkt den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, allerdings können auch andere Branchen von diesem Kundenkontakt (regelmäßige Wahrnehmung) im Bedarfsfall partizipieren. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden.

Die tägliche Einpendlerzahl der Gemeinde Wustermark beträgt 4.176, demgegenüber sind 3.755 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein positiver Pendlersaldo von 421.⁹ Hierzu trägt vor allem das Güterverkehrszentrum Wustermark bei.

Diese Pendlersituation ist Ausdruck der regionalen Bedeutung und Funktion der Gemeinde Wustermark bei gleichzeitig starken Wechselwirkungen mit dem Berliner Umland. Sie lässt differenzierte, einzelhandelsrelevante Kaufkraftströme erwarten, einerseits starke Abflüsse nach Berlin, andererseits auch eine gute regionale Orientierung auf das Gemeindegebiet.

Fazit zum Makrostandort Wustermark:

- Der Gemeinde Wustermark wird laut dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.
- Die beiden Ortsteile Elstal und Wustermark stellen die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde dar. In diesen beiden Ortsteilen befinden sich auch aktuell die wesentlichen Nahversorgungsstrukturen für die Bevölkerung.
- Die Erreichbarkeit der Gemeinde Wustermark mittels unterschiedlicher Verkehrsträger ist als gut zu bewerten. Besonders positiv hervorzuheben ist die Erreichbarkeit für den Pkw-Verkehr über die Bundesstraße B 5 und die Bundesautobahn A10.
- Im Saldo weist die Gemeinde Wustermark einen positiven Pendlersaldo auf. Dieser ist Ausdruck intensiver Verflechtungsbeziehungen mit dem Umland aber auch mit der Stadt Berlin.

⁹ Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik, 30.06.2019, Bundesagentur für Arbeit

5. Nachfragepotenzial in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen und dessen Entwicklung bis 2025 in der Gemeinde Wustermark

Bevölkerungsentwicklung in Wustermark

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren auf der aktuell verfügbaren Datenbasis der Gemeinde Wustermark und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Zum 31. August 2020 lebten in der Gemeinde Wustermark 8.833 Einwohner.¹⁰ Seit dem Zensus im Jahr 2011 ist ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl von insgesamt 23,6% zu verzeichnen. Der Anstieg der Einwohnerzahl im Landkreis Havelland und im Land Brandenburg fiel mit 6,6% bzw. 2,8% bis zum 31.12.2019 deutlich geringer aus.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Wustermark, Landkreis Havelland und Land Brandenburg

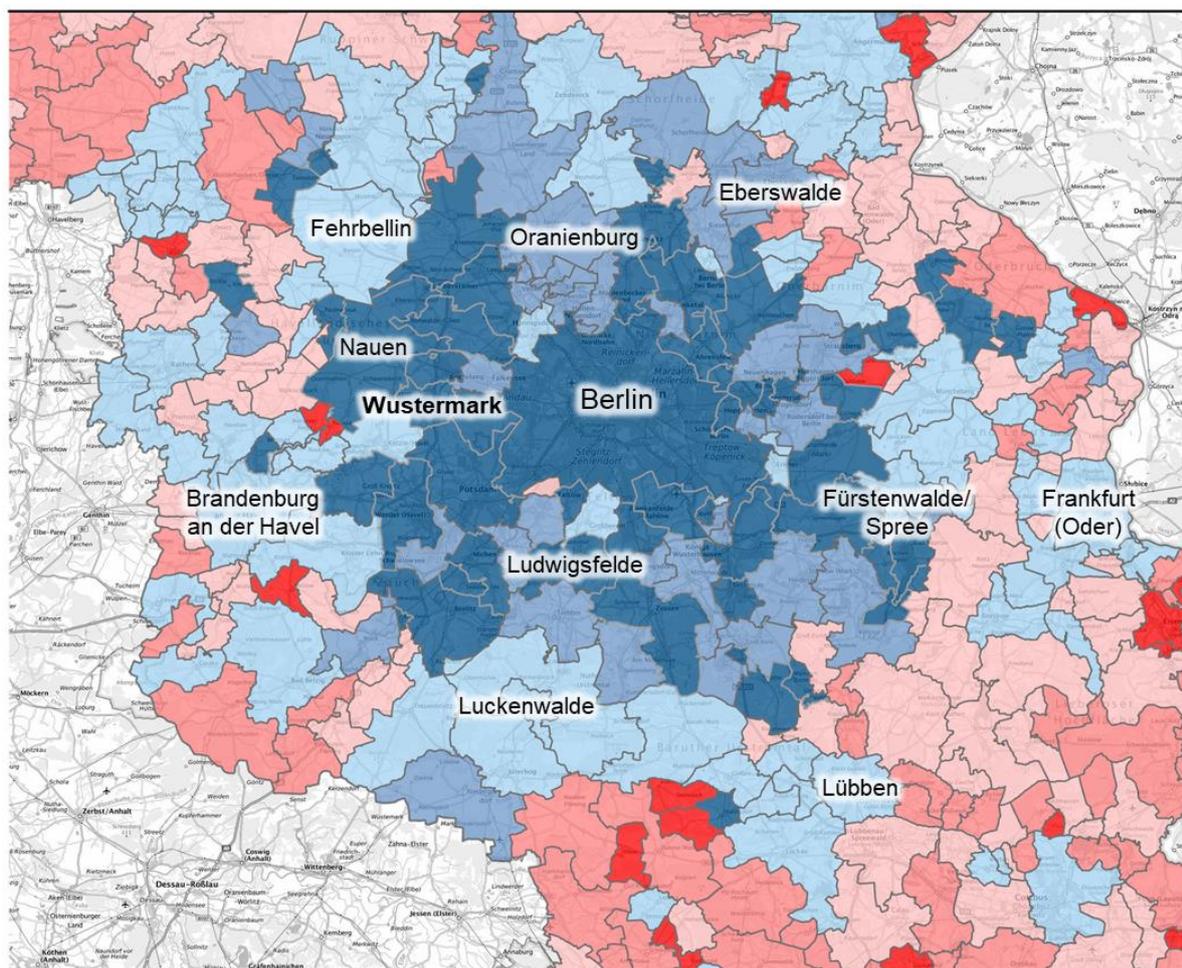
Einwohnerentwicklung	Einwohner Gemeinde Wustermark		Einwohner Landkreis Havelland		Einwohner Brandenburg	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
31.12.2011	7.957	-	152.915	-	2.453.200	-
31.12.2012	8.065	1,4	153.294	0,2	2.449.511	-0,2
31.12.2013	8.036	1,0	153.874	0,6	2.449.193	-0,2
31.12.2014	8.325	4,6	155.408	1,6	2.457.872	0,2
31.12.2015	8.700	9,3	158.236	3,5	2.484.826	1,3
31.12.2016	8.978	12,8	159.685	4,4	2.494.648	1,7
31.12.2017	9.190	15,5	160.710	5,1	2.504.040	2,1
31.12.2018	9.337	17,3	161.909	5,9	2.511.917	2,4
31.12.2019	9.643	21,2	162.996	6,6	2.522.217	2,8
31.08.2020	9.833	23,6				
Prognose Landesamt für Bauen und Verkehr						
Prognose 2025	11.115	39,7	163.617	7,0	2.497.109	1,8

Quelle: Einwohnerzahlen Wustermark auf Basis Melderegister, Einwohnerzahlen Land Brandenburg und Landkreis Havelland: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsforschung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr

Die Entwicklung der Gemeinde Wustermark und auch weiterer Kommunen, die sich direkt im Umland von Berlin befinden, hängt hierbei eng mit der Entwicklung der Metropole zusammen. Berlin wuchs in den letzten Jahren sehr stark und hat mittlerweile fast 3,7 Mio. Einwohner. Begründete sich die positive Einwohnerentwicklung in früheren Jahren wesentlich durch Wanderungsgewinne aus den Umlandgemeinden von Berlin, hat sich dies mittlerweile umgekehrt, wie die folgende Karte auf der nächsten Seite verdeutlicht. Ein positives Wanderungssaldo können dabei vor allem die Gemeinden im unmittelbaren Umfeld von Berlin verzeichnen, die über eine sehr gute Verkehrsanbindung verfügen, eine hohe Wohnqualität haben und eine stark ausgebaute Infrastruktur mit Kitas und Schulen aufweisen. Die Gemeinde Wustermark kann hiervon besonders profitieren.

¹⁰ Für die Gemeinde Wustermark wird die Einwohnerentwicklung laut Melderegister betrachtet, da auch im Folgenden auf die Daten des Einwohnermelderegisters bei den Einwohnerzahlen nach Ortsteilen und der zukünftigen Einwohnerentwicklung auf die kommunalen Daten zurückgegriffen wird und damit eine einheitliche Datenbasis gegeben ist.

Karte 2: Bevölkerungsentwicklung im Speckgürtel von Berlin 2014-2019



Bevölkerungsentwicklung 2014-2019

 6,0% und mehr	 -3,0% bis unter 0,0%
 3,0% bis unter 6,0%	 -6,0% bis unter -3,0%
 0,0% bis unter 3,0%	 unter -6,0%

N
0 5 10 20 km
Kartengrundlage: © BKG 2020.
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistische Berichte: Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg

Das Landesamt für Bauen und Verkehr geht in aktuellen Bevölkerungsprognose für das Jahr 2025 für die Gemeinde Wustermark von einer weiterhin positiven Entwicklung aus. So wird für das Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von 11.115 prognostiziert.

Vor dem Hintergrund aktueller Planvorhaben in Wustermark ist jedoch von einer stärkeren Steigerung der Einwohnerzahlen auszugehen. So sind gemäß der **Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie der Gemeinde Wustermark** bis zum Jahr 2025 mehrere Wohngebiete geplant, die in der Tabelle 2 mit Anzahl der Wohneinheiten und erwarteter Einwohnerzahl dargestellt sind. Die Prognose der erwarteten Einwohnerzahl erfolgt in zwei Varianten mit differenzierten Haushaltsgrößen. In Variante 1 wird mit 1,8 Personen je Woh-

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung Vollsortimenter im Wustermarker Ortsteil Elstal

nung in Mehrfamilienhäusern und 2,8 Personen je Wohneinheit in Ein- und Zweifamilienhäusern gerechnet.¹¹ In Variante 2 der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie wird mit 2,2 Personen im Durchschnitt über alle Wohneinheiten gerechnet, so dass die Einwohnerzahl im Jahr 2025 noch höher wäre. Im Sinne einer vorsichtigen Bewertung der Entwicklung der Einwohnerzahl wird Variante 1 der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie im Rahmen des Gutachtens herangezogen.

Tabelle 2: Geplante Wohngebiete Gemeinde Wustermark bis 2025 inkl. prognostizierte Einwohnerzahl gemäß Variante 1 der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie

	Name Wohngebiet bis 2025	Wohneinheiten im Einfamilien-/Zweifamilienhaus	Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus	Einwohner Ein-/Zweifamilienhaus	Einwohner Mehrfamilienhaus	Einwohner gesamt
Kerneinzugsgebiet						
Elstal	Heidesiedlung - Vonovia		200		360	360
	Heidesiedlung		100		180	180
	Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharmhorstsiedlung	8	30	22	54	76
	Radelandberg-Nord	46		129		129
	Olympisches Dorf		450		810	810
	Außerbereich Olympisches Dorf		316		569	569
	Unbeplanter Außenbereich					
	Olympisches Dorf	50	600	140	1.080	1.220
	Außerbereich Ferienressort Karls		100		180	180
	Kiefersiedlung Ost		66		119	119
	An den Stahlhäusern	10	5	28	9	37
	Heroldplatz		20		36	36
Ernst-Thälmann-Platz		54		97	97	
	Elstal gesamt	114	1.941	319	3.494	3.813
Priort	Wohnanlage am Priorter Erlengrund	35		98		98
	Am Obstgarten	6		17		17
	Am Ziegeleischlag	15		42		42
	Priort gesamt	56		157		157
Kerneinzugsgebiet gesamt		170	1.941	476	3.494	3.970
Erweitertes Einzugsgebiet						
Buchow-Karpzow	Parkstraße	12		34		34
	LPG-Gelände, Teil 1	40		112		112
Hoppenrade	Am Wernitzer Weg	15	35	42	63	105
	Unbeplanter Innenbereich Potsdamer Straße		20		36	36
Wustermark	Neue Bahnhofstraße	85	40	238	72	310
	Unbeplanter Innenbereich Baulücken	5		14		14
	An der Siedlung		32		58	58
	An der Siedlung		15		27	27
Erweitertes Einzugsgebiet gesamt		157	142	440	256	695
Einzugsgebiet gesamt		327	2.083	916	3.749	4.665

Quelle: Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Wustermark, S. 76 ff.

Insgesamt werden somit in den nächsten Jahren rd. 2.400 Wohneinheiten entstehen, wovon die Mehrzahl mit rd. 2.050 auf den Ortsteil Elstal entfällt, in dem auch die Heidesiedlung geplant ist. So wird für Elstal ein Einwohnerzuwachs von 3.800 Einwohnern in den nächsten fünf Jahren erwartet.

Zuzüglich weiterer Vorhaben in den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark erhöht sich der Einwohnerzuwachs für die Gesamtgemeinde Wustermark auf 4.660 Einwohner, so dass sich im Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von 14.498 ergibt.

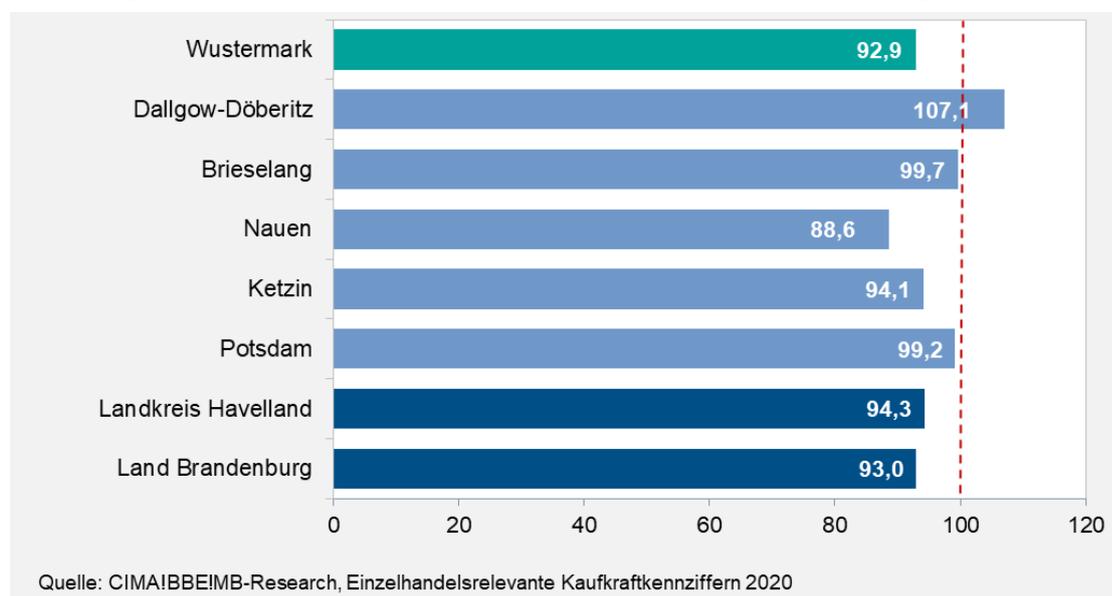
¹¹ Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Wustermark, S. 38

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Im regionalen Umfeld weist Wustermark ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Mit 92,9 befindet sich Wustermark unter dem Durchschnittswert des Landkreises Havelland (94,3). Das Land Brandenburg weist mit 93,0 hingegen einen vergleichbaren Durchschnittswert wie Wustermark auf. Mit den geplanten Wohngebieten ist in den nächsten Jahren von einem Anstieg der Kaufkraft in Wustermark auszugehen.

Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020 (Einzelhandel insgesamt)



Aktuelles Nachfragepotenzial 2020 in der Gemeinde Wustermark differenziert nach Einzugsgebieten

Die nachfolgenden Berechnungen gehen vom verfügbaren Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen aus und differenzieren weitergehend in die, aus Sicht des Planvorhabens, relevanten Einzugsgebietszonen.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Insgesamt leben derzeit 9.833 Einwohner in der Gemeinde Wustermark, wobei sich 5.880 Einwohner auf ein Kerneinzugsgebiet des Vonovia-Vorhabens mit Elstal und Priort sowie 3.953 Einwohner auf das weitere Gemeindegebiet von Wustermark verteilen. Die genaue Abgrenzung des Einzugsgebiets inkl. Begründung der Abgrenzung ist Abschnitt 8 zu entnehmen.

Tabelle 3: Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark gegliedert nach Einzugsgebietszonen des Planvorhabens

Einzugsgebiet	Nachfragepotenzial Kerneinzugsgebiet 2020	Nachfragepotenzial erweitertes Einzugsgebiet 2020	Nachfragepotenzial Wustermark gesamt 2020
Einwohner	5.880	3.953	9.833
sortimentsspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel	92,5 2.328 €	92,5 2.328 €	92,5 2.328 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie	91,1 323 €	91,1 323 €	91,1 323 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf	94,4 54 €	94,4 54 €	94,4 54 €
	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial			
Lebensmittel	13.690	9.203	22.893
Drogerie	1.901	1.278	3.179
Heimtierbedarf	316	213	529
gesamt	15.907	10.694	26.601

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von MBR-Kaufkraftkennziffern

Auf das, gemessen am Niveau des Landkreises Havelland, unterdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Gemeinde Wustermark wurde bereits verwiesen. Diese drückt sich auch bei den sortimentsspezifischen Kaufkraftziffern für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel (92,5), Drogerie (91,1) und Heimtiernahrung (94,4) im Einzugsgebiet aus. In Verbindung mit dem Einwohnerpotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 26,6 Mio. € in Wustermark, davon entfallen ca. 15,9 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet und ca. 10,7 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet.

Differenziert nach den Branchen ergibt sich für Lebensmittel ein Potenzial von 22,9 Mio. €, für Drogeriewaren von 3,2 Mio. € und für Heimtierbedarf von rd. 0,5 Mio. €.

Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Wustermark bis 2025

In den letzten Jahren stiegen die Verbrauchsausgaben im Lebensmittelhandel, bei Drogeriewaren und für Tiernahrung im Gegensatz zu vielen anderen Branchen in Deutschland an (vgl. Abschnitt 2). So werden im Jahr 2020 bundesweit pro Einwohner 2.516 € pro Jahr für Lebensmittel, 355 € für Drogeriewaren und 57€ pro Jahr für Tiernahrung ausgegeben.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen im Sinne einer vorsichtigen Kalkulation von gleichbleibenden Verbrauchsausgaben sowie einer gleichbleibenden Kaufkraft der aktuellen Einwohner aus. Für die neuen Wohngebiete wird jedoch mit einer bundesdurchschnittlichen Kaufkraft 100 gerechnet, da Miet- oder Eigentumswohnungen mit Erstbezug zunächst Personen mit höherer Kaufkraft als bisher in Wustermark ansprechen. Die Begrenzung auf den Bundesdurchschnitt entspricht in diesem Kontext einer eher pessimistischen Annahme.

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf den zu erwartenden Entwicklungen der Bevölkerung der Gemeinde Wustermark differenziert nach den Einzugsgebietszonen sowie auf der genannten Prognose zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung. Sie bilden die prognostizierte Nachfrageentwicklung der Gemeinde Wustermark im Zeitraum bis 2025 ab. Die Ergebnisse sind in der nachstehenden Tabelle 4 sortimentsgenau aufgeführt.

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung Vollsortimenter im Wustermarker Ortsteil Elstal

Tabelle 4: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Wustermark bis 2025

Einzugsgebiet	Kerneinzugsgebiet			erweitertes Einzugsgebiet			Wustermark gesamt		
	Nachfrage- potenzial 2020	zusätzliches Nachfrage- potenzial bis 2025	Nachfrage- potenzial gesamt 2025	Nachfrage- potenzial 2020	zusätzliches Nachfrage- potenzial bis 2025	Nachfrage- potenzial bis 2025	Nachfrage- potenzial gesamt 2020	zusätzliches Nachfrage- potenzial bis 2025	Nachfrage- potenzial gesamt 2025
Einwohner	5.880	3.970	9.850	3.953	695	4.648	9.833	4.665	14.498
sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel	92,5 2.328 €	100,0 2.516 €	95,5 2.404 €	92,5 2.328 €	100,0 2.516 €	93,6 2.356 €	92,5 2.328 €	100,0 2.516 €	94,9 2.389 €
sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie	91,1 323 €	100,0 355 €	94,7 336 €	91,1 323 €	100,0 355 €	92,4 328 €	91,1 323 €	100,0 355 €	93,9 333 €
sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf	94,4 54 €	100,0 57 €	96,5 55 €	94,4 54 €	100,0 57 €	95,5 54 €	94,4 54 €	100,0 57 €	96,2 55 €
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial									
Lebensmittel	13.690	9.988	23.678	9.203	1.749	10.952	22.898	11.737	34.630
Drogerie	1.901	1.409	3.310	1.278	247	1.525	3.179	1.656	4.835
Heimtierbedarf	316	226	542	213	40	253	529	266	795
gesamt	15.907	11.623	27.530	10.694	2.036	12.730	26.601	13.659	40.260

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von MBR-Kaufkraftkennziffern

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung Vollsortimenter im Wustermarker Ortsteil Elstal

Durch den Bevölkerungsanstieg in der Gemeinde Wustermark um 4.665 Einwohner ergibt sich ein zusätzliches Nachfragenpotenzial von 13,7 Mio. €, so dass für das Jahr 2025 ein Nachfragepotenzial von mindestens 40,3 Mio. € zu erwarten ist. Da von diesem Anstieg 3.970 Einwohner auf das besonders projektrelevante Kerneinzugsgebiet Elstal und Priort entfallen, steigt dessen Potenzial um 11,6 Mio. € auf 27,5 Mio. €. Diese Einwohner- und damit Nachfrageentwicklung, insbesondere im Ortsteil Elstal, ist für die Bewertung des Planvorhabens von entscheidender Bedeutung. So ist eine qualifizierte Nahversorgung vor Ort von hoher Bedeutung für die Bevölkerung im Jahr 2025.

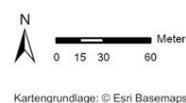
6. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort liegt im Zentrum des Ortsteils Elstal an der Kreuzung der Rosa-Luxemburg-Allee und der Hauptstraße. Durch die Lage im Zentrum von Elstal wird das weitere Umfeld von Wohngebieten und ergänzenden Nutzungen geprägt. So gibt es direkt westlich vom Projektstandort einen Netto-Markt mit integriertem Bäcker und westlich davon die Immobilie des ehemaligen nahkauf-Lebensmittelmarktes, die aktuell nur von kleineren Anbietern genutzt wird. Derzeit befinden sich ein Friseur, eine Physiotherapie, ein Zahnarzt, ein Allgemeinarzt, ein Imbiss, eine Apotheke und eine Poststelle in der Immobilie. Nördlich und südlich vom Projektstandort schließen sich Einfamilienhäuser an und südöstlich existieren Mehrfamilienhäuser. Im nordöstlichen Umfeld gibt es das Bildungszentrum Elstal, ein Seniorenzentrum sowie eine Physiotherapie. Zusammen mit dem geplanten Vorhaben von Vonovia kann sich hier ein attraktiver Ortskern entwickeln.

Karte 3: Lage des Projektstandortes im Ortsteil Elstal



Kartengrundlage: © Esri Basemaps

Abbildung 9: Standortumfeld des Projektstandortes


Netto Marken-Discount


 Ehemalige Immobilie nahkauf mit Gewerbe-
 flächen


R.-Luxemburg-Allee mit Einfamilienhäusern

Quelle: eigene Aufnahmen, September 2020

Verkehrliche Situation

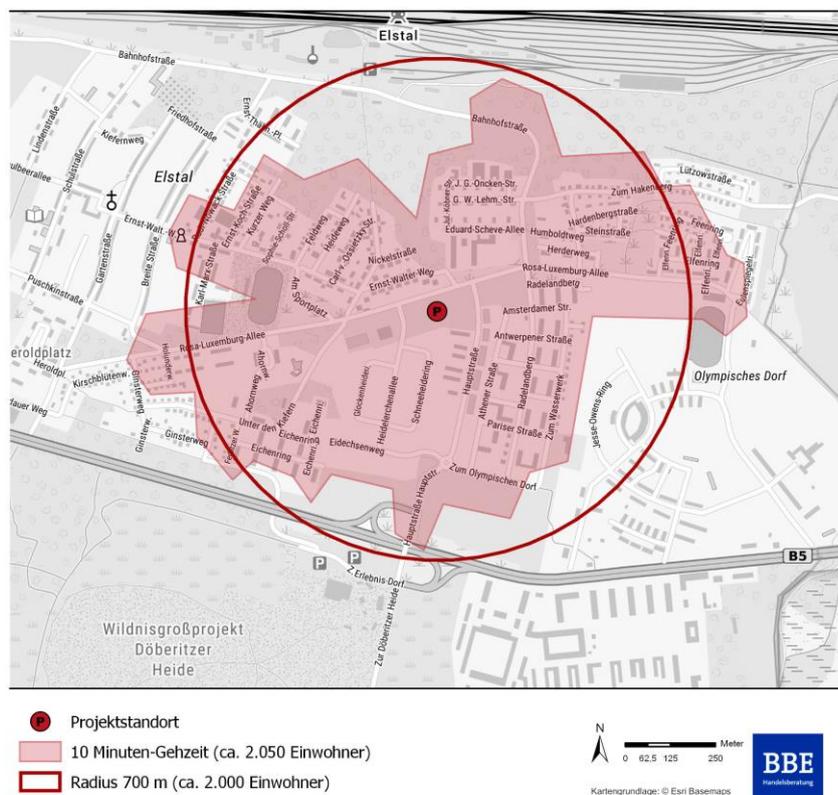
Der Standort ist über die Hauptstraße von der B5 mit dem Pkw anfahrbar. Innerhalb des Ortsteils Elstal kann der Standort über die Rosa-Luxemburg-Allee erreicht werden. Auf dem Vorhabenstandort sind entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der Hauptstraße Stellplätze für die Kunden des Nahversorgungsmarktes und die weiteren Nutzungen am Standort (Wohnen und Kleingewerbe) vorgesehen.

Durch die zentrale Lage im Ortsteil Elstal ist der Standort über Fußwege an den umliegenden Straßen für Fußgänger sehr gut zu erreichen.

Die Bushaltestelle „Elstal, Unter den Kiefern“ ist rd. 150 m in westlicher Richtung entfernt. Die Haltestelle wird von den Buslinien 662, 663 und 668 angefahren, welche eine Verbindung zwischen Falkenrehde, Elstal und Wustermark (Linie 662), zwischen Nauen, Elstal und dem Havelpark in Dallgow-Döberitz (Linie 663) sowie zwischen dem Elstaler Bahnhof und dem Designer Outlet (Linie 668) herstellen.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Aktuell existiert im Ortsteil Elstal mit Netto ein Lebensmittelmarkt, der sich stärker im Discountsegment positioniert. Mit dem geplanten Vollsortimenter wird die Qualität des Nahversorgungsangebots in Elstal deutlich steigen. In Verbindung mit den kleineren gewerblichen Nutzungen im Projektvorhaben und einem Quartiersplatz kann der Standort einerseits die Nahversorgung für Elstal und das weitere Gemeindegebiet von Wustermark deutlich verbessern und andererseits zu einem belebten Ortskern von Elstal mit einem Mix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben beitragen. Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil leben 2.000 Einwohner im 700 m-Radius, in einer Gehzeit von 10 Minuten können ca. 2.050 Einwohner den Markt erreichen.

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandorts


Planungsrechtliche Situation

Der Projektstandort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung", welcher in der 1. Änderung vorliegt. Zur Umsetzung der Planung ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße“. Die Zulässigkeit bemisst sich folglich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. In diesem Kontext ist der Nachweis zu führen, dass mit dem Planvorhaben keine schädlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Fazit zum Mikrostandort an der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal

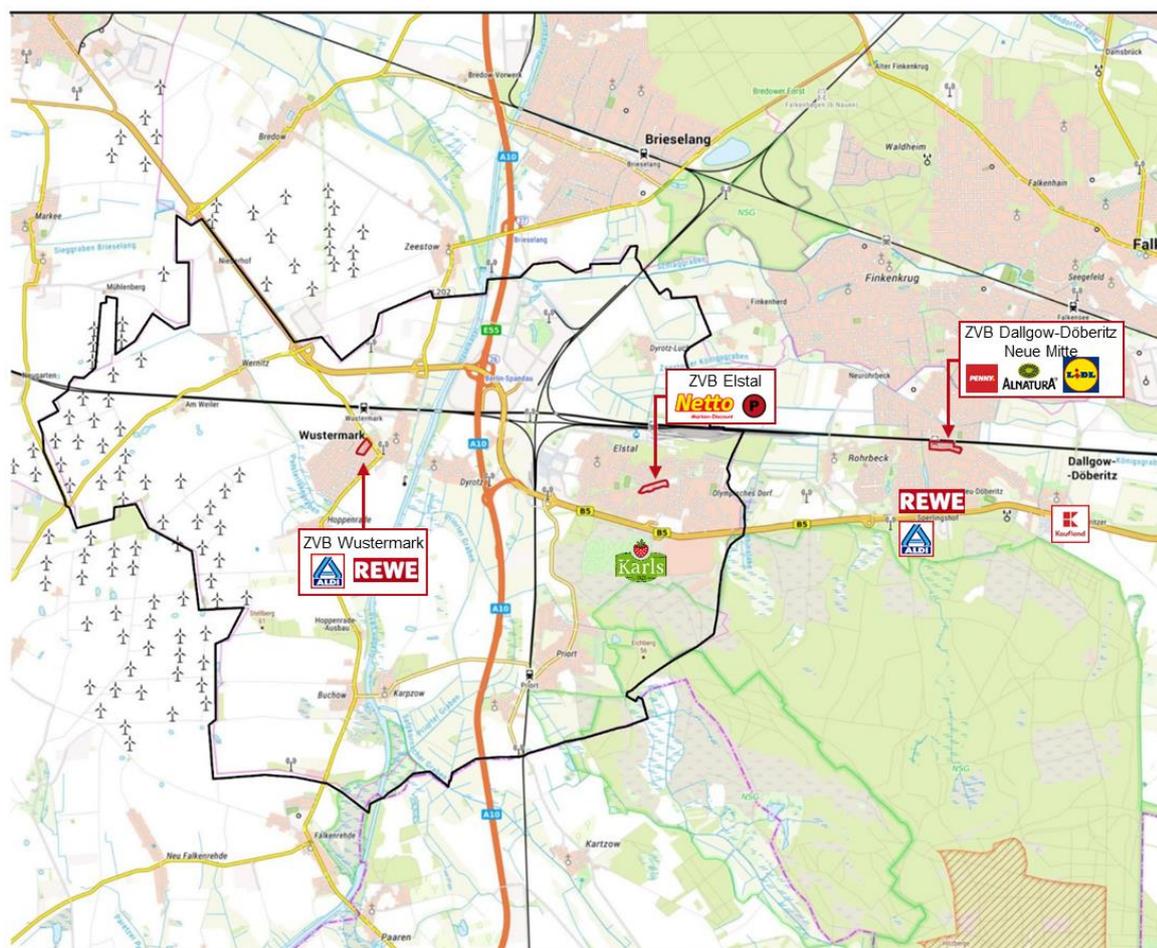
- Der Standort liegt im Ortskern von Elstal der Gemeinde Wustermark.
- Das Standortumfeld zeichnet sich durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen aus.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Bushaltestelle „Elstal, Unter den Kiefern“ in fußläufiger Entfernung sichergestellt.
- Der Standort ist durch die zentrale Lage im Ortsteil für Fußgänger, aber auch für Pkw-Kunden mit den geplanten Parkplätzen sehr gut zu erreichen.
- Gemeinsam mit den weiteren Anbietern kann der geplante Vollsortimenter wohnungsnah Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Elstal sowie wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Gemeindegebiet von Wustermark übernehmen.
- Das Projektvorhaben kann insgesamt zur Herausbildung eines attraktiven Ortskerns von Elstal beitragen.

7. Wettbewerbssituation

Die Analyse der Wettbewerbssituation des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in der Gemeinde Wustermark sowie der angrenzenden Gemeinde Dallgow-Döberitz. So ist aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Elstal zu erwarten, dass derzeit viele Kunden aus Elstal nach Dallgow-Döberitz zum Einkaufen fahren, weshalb mit dem Projektvorhaben Wettbewerbseffekte zu erwarten sind. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im September 2020.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und somit eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Karte 5: Übersicht Angebotsstrukturen in Wustermark & Dallgow-Döberitz



Legende

- P Projektstandort
- Gemeindegrenze Wustermark
- Zentrale Versorgungsbereiche



Kartengrundlage: © BKG 2020.
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Projektvorhaben.

Nachfolgende Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb und im Umfeld des Einzugsgebietes. Insgesamt sind 36 nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen ca. 26.400 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen, die einen Gesamtumsatz von ca. 119,6 Mio. € erzielen.

Wie Tabelle 4 verdeutlicht, sind SB-Warenhäuser aufgrund des Kaufland-Marktes im Havelpark der dominante Betriebstyp in den Gemeinden Wustermark und Dallgow-Döberitz mit einer Verkaufsfläche von 13.500 m² und einem Umsatz von rd. 61 Mio. €.

Als eher nahversorgungsrelevante Betriebsform folgen Lebensmitteldiscounter mit ca. 5.100 m² und einem Umsatz von ca. 24 Mio. €. Supermärkte verfügen in den beiden Gemeinden aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 3.200 m² und erzielen einen Umsatz von 13,5 Mio. €. Damit nehmen Vollsortimenter im Untersuchungsraum folglich eine unterdurchschnittliche Marktstellung ein (vgl. Abschnitt 2).

Die Drogeriemärkte/Parfümerien, Lebensmittelhandwerksbetriebe, Getränkemarkte und sonstige Lebensmittelgeschäfte weisen deutlich kleinere Verkaufsflächen und somit auch geringere Umsätze auf, haben jedoch eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion.

Tabelle 5: Angebotsstrukturen in Wustermark und Dallgow-Döberitz nach Betriebsformen

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Non-Food I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
Supermarkt	3.230	13.520	12.090	1.070
Discounter	5.085	24.200	20.590	1.370
SB-Warenhaus	13.500	60.750	48.350	4.900
Lebensmittelhandwerk	330	2.250	2.250	
Lebensmittelgeschäft	490	1.540	1.540	
Getränkemarkt	460	780	780	
Drogerie / Parfümerie	2.120	10.560	1.230	8.450
Tankstelle	150	600	600	
Sonstige	1.016	5.390	4.460	930
gesamt	26.381	119.590	91.890	16.720

Quelle: BBE-Erhebung 2020

In der folgenden Tabelle 6 wird der quantitative Besatz nach Standorten betrachtet. Aus der Tabelle wird erneut die Dominanz des Havelparks mit einer Verkaufsfläche von 15.500 m² und einem Umsatz von rd. 69 Mio. € deutlich, dies entspricht einem Verkaufsflächenanteil von 59% und einem Umsatzanteil von 58%. Diese Umsatzbindung resultiert aus einer regionalen Marktstellung/Kundenbindung, die nur zu einem geringen Anteil dem betrachteten Untersuchungsraum zuzuordnen ist. Weiterhin nehmen die Neue Mitte Dallgow-Döberitz mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.900 m² und einem Umsatz von 12,7 Mio. € sowie der Agglomerationsstandort Wilmsstraße mit 2.100 m² und einem Umsatz von 9,8 Mio. € eine starke Marktstellung im Untersuchungsgebiet ein.

In der Gemeinde Wustermark gibt es mit dem Nahversorgungszentrum im Ortsteil Wustermark mit REWE und ALDI lediglich einen bedeutenden Nahversorgungsstandort für die Bevölkerung, der Projektstandort in Elstal nimmt derzeit mit einem Netto-Markt eine untergeordnete Rolle ein.

Tabelle 6: Angebotsstrukturen in Wustermark und Dallgow-Döberitz nach Standorten

Standortstrukturen	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Non-Food I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
Nahversorgungszentrum Elstal	830	3.800	3.340	340
Nahversorgungszentrum Wustermark	2.145	9.760	8.820	480
Wustermark, Designer Outlet Berlin	280	1.060	540	520
Wustermark, Karl's	516	4.640	4.460	180
Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Neue Mitte	2.940	12.740	11.150	750
Dallgow-Döberitz, Agglomerationsstandort Wilmsstraße	2.100	9.840	6.030	3.350
Dallgow-Döberitz, ALDI Artilleriepark	1.400	7.000	5.630	370
Dallgow-Döberitz, EKZ Havelpark	15.510	68.930	50.100	10.730
sonstige	660	1.820	1.820	
gesamt	26.381	119.590	91.890	16.720

Quelle: BBE-Erhebung 2020

Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des Vorhabens sind grundsätzlich zentrale Versorgungsbereiche vertieft zu betrachten. Eine planerische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches liegt in der Gemeinde Wustermark und auch in Dallgow-Döberitz liegt nicht vor. Folglich ist zu prüfen, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können. Dafür ist zunächst der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ näher zu betrachten:

Exkurs „Zentrale Versorgungsbereiche“:

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹²

Auf Basis dieser Funktionszuweisung sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde Wustermark und in Dallgow-Döberitz geprüft und es konnten drei zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

Das **Nahversorgungszentrum Elstal (in Entwicklung)** verfügt derzeit über einen Lebensmittelmarkt von Netto Marken-Discount mit integriertem Bäcker und ist damit der einzige Nahversorger in Elstal. Im ehemaligen Gebäude von nahkauf befindet sich derzeit ein Friseur, eine Physiotherapie, ein Zahnarzt, ein Allgemeinarzt, ein Imbiss, eine Apotheke und eine Poststelle. Gemeinsam mit dem geplanten Vollsortimenter und weiteren ergänzenden Gewerbebetrieben entwickelt sich im Ortsteil Elstal ein faktischer zentraler Versorgungsbereich an einem integrierten Standort.

¹² vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Karte 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elstal



Legende

 Zentraler Versorgungsbereich Elstal



Kartengrundlage: © Esri Basemaps



Der Netto-Markt präsentiert sich in modernem Zustand und hat als einziger Lebensmittelmarkt in Elstal in Verbindung mit einer stark gewachsenen Einwohnerzahl in Elstal eine entsprechend ausgeprägte Kundenbindung und Marktstellung. Die Gewerbebetriebe in der ehemaligen nahkauf-Immobilie stellen eine sehr gute Ergänzung für Netto Marken-Discount dar. Die aktuellen Nutzungen rechtfertigen sicherlich nicht die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich, abzustellen ist auf die Entwicklungsperspektive. Grundsätzlich besteht weiterhin Baurecht für die Nachnutzung der nahkauf-Immobilie, weshalb in Abschnitt 10 in Variante 2 die Ansiedlung des Vollsortimenters sowie eine Nachnutzung der nahkauf-Immobilie mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche geprüft wird.¹³

Für den im Vorhaben von Vonovia geplanten Vollsortimenter zeichnet sich ergänzend zum bestehenden Discounter eine umfassende Zielgruppenansprache ab.

Im Ortsteil **Wustermark** gibt es bereits ein **Nahversorgungszentrum**, welches mit REWE und ALDI zwei Lebensmittelmärkte als Magnetbetriebe aufweist. Innerhalb des großflächigen REWE-Marktes befindet sich ein Bäcker, dazu sind ein Zeitschriften-/Schreibwarenladen mit Postannahme, ein Blumengeschäft, eine

¹³ Die maximale Verkaufsfläche ergibt sich aus der Summe aller laut B-Plan Nr. 17 „Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte“ derzeit zulässigen Verkaufsflächen, die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit dieser Dimensionierung erfordert jedoch die Änderung des Bebauungsplanes.

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung Vollsortimenter im Wustermarker Ortsteil Elstal

Apotheke und eine Gaststätte in die Immobilie des REWE-Marktes mit allerdings separatem Eingang integriert. Mit dem Rathaus und einer Sparkasse gibt es weitere Nutzungen im Ortskern von Wustermark, welche die Anziehungskraft des Standorts erhöhen.

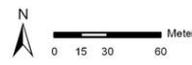
Damit hat der Standort zunächst wohnungsnah Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Wustermark, aber auch für das weitere Gemeindegebiet. Da es in Elstal aktuell nur einen Netto-Markt gibt, ist mit Kundenbeziehungen aus Elstal nach Wustermark zu rechnen. Folglich ergeben sich Wettbewerbsverflechtungen durch den geplanten Vollsortimenter insbesondere mit dem REWE-Markt in Wustermark.

Karte 7: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wustermark



Legende

 Zentraler Versorgungsbereich Wustermark



Kartengrundlage: © Esri Basemaps



Abbildung 10: Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Wustermark



Quelle: eigene Aufnahmen, September 2020

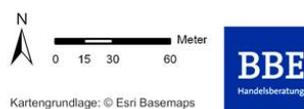
In **Dallgow-Döberitz** ist mit der **Neuen Mitte** am Bahnhof in den letzten Jahren ebenfalls ein Ortskern entstanden, welcher in integrierter Lage Einzelhandels-, Dienstleistungs und Gastronomieangebote aufweist. So öffnete im Jahr 2018 mit Penny ein Lebensmitteldiscounter, mit Alnatura ein Biomarkt sowie ein Bäcker mit Café und ein Weingeschäft. Gemeinsam mit dem bestehenden LIDL und gastronomischen Angeboten in den Gebäuden am Bahnhof bildet der Standort mittlerweile den zentralen Versorgungsbereich von Dallgow-Döberitz.

Karte 8: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neue Mitte Dallgow-Döberitz



Legende

Zentraler Versorgungsbereich Dallgow-Döberitz



Die Märkte von Penny und Alnatura präsentieren sich mit modernen Konzept und können gemeinsam mit dem LIDL-Markt umfassende Nahversorgungsfunktion in zentraler Lage für die Bevölkerung von Dallgow-Döberitz übernehmen. Durch die Lage am Bahnhof ist der Standort zudem auf Pendler ausgerichtet. Aufgrund der zentralen Lage in Dallgow-Döberitz steht der Standort, welcher über keinen Vollsortimenter verfügt, nur in einem geringen Maße im Wettbewerb mit dem geplanten Vollsortimenter in Elstal.

In der Gemeinde Wustermark gibt es abseits der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Elstal und Wustermark keine ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen, welche zunächst auf die örtliche Bevölkerung aus-

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung Vollsortimenter im Wustermarker Ortsteil Elstal

gerichtet sind. Sowohl das **Designer Outlet Berlin** als auch **Karls Erlebnisdorf** verfügen über ein überregionales Einzugsgebiet mit anderen Sortimenten und auch anderen Zielgruppen. Die Wechselwirkungen des geplanten Vollsortimenters mit den beiden überregionalen Standorten, wovon insbesondere Karls auch auf Touristen ausgerichtet ist, bleiben folglich auf geringem Niveau.

In Dallgow-Döberitz gibt es in der Wilmsstraße direkt an der Zufahrt zur B5 den **Agglomerationsstandort Wilmsstraße** mit einem REWE Vollsortimenter, einer Bäckerei, dem Drogeriemarkt dm sowie dem Bekleidungsfachmarkt TAKKO. Dazu existiert direkt südlich der B5 im **Artilleriepark** ein moderner **ALDI-Markt**. Beide Standorte sind durch die Lage an der B5 einerseits auf die Bevölkerung im südlichen Bereich von Dallgow-Döberitz, aber auch auf das weitere regionale Umfeld ausgerichtet. So können beide Standorte durch die gute Erreichbarkeit eine sehr gute Kundenbindung aus Elstal erzielen, weshalb Wettbewerbsbeziehungen mit dem geplanten Vollsortimenter zu erwarten sind.

Mit dem Kaufland SB-Warenhaus und weiteren ergänzenden Lebensmittelbetrieben im peripheren **Einkaufszentrum Havelpark** befindet sich ein weiterer Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet Dallgow-Döberitz. Der am östlichen Siedlungsrand von Dallgow-Döberitz an der Bundesstraße B5 gelegene Havelpark verfügt über Anbieter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Das SB-Warenhaus Kaufland stellt den Magnetanbieter des Standortes dar und kann im kurzfristigen Bedarfsbereich mit einem Rossmann-Drogeriemarkt und weiteren kleineren Geschäften eine sehr hohe Standortattraktivität erzeugen. Der Standort erschließt dabei durch die Größendimensionierung ein regionales Einzugsgebiet mit Versorgungsfunktionen für den Wocheneinkauf durch ein SB-Warenhaus und kann damit auch die Bevölkerung von Elstal ansprechen.

Abbildung 11: Standorte in Dallgow-Döberitz



Alnatura, Neue Mitte



Penny, Neue Mitte



LIDL, Neue Mitte



REWE, Agglomerationsstandort Wilmsstraße
Quelle: eigene Aufnahmen, September 2020



ALDI, Artilleriepark



Havelpark

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 36 nahversorgungsrelevante Betriebe verfügen über ca. 26.400 m² Einzelhandelsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 119,6 Mio. € in den Gemeinden Wustermark und Dallgow-Döberitz.
- Die Angebotsschwerpunkte konzentrieren sich mit dem Havelpark, der Neuen Mitte und dem Agglomerationsstandort Wilmsstraße auf die Gemeinde Dallgow-Döberitz. In Wustermark gibt es mit dem Nahversorgungszentrum Wustermark lediglich einen bedeutenden Nahversorgungsstandort.
- Der Ortsteil Elstal verfügt mit dem Netto-Markt lediglich über einen Wettbewerber, der sich unmittelbar am Projektstandort befindet, welcher zum Nahversorgungszentrum ausgebaut werden kann.

8. Einzugsgebiet und Bindungsquote

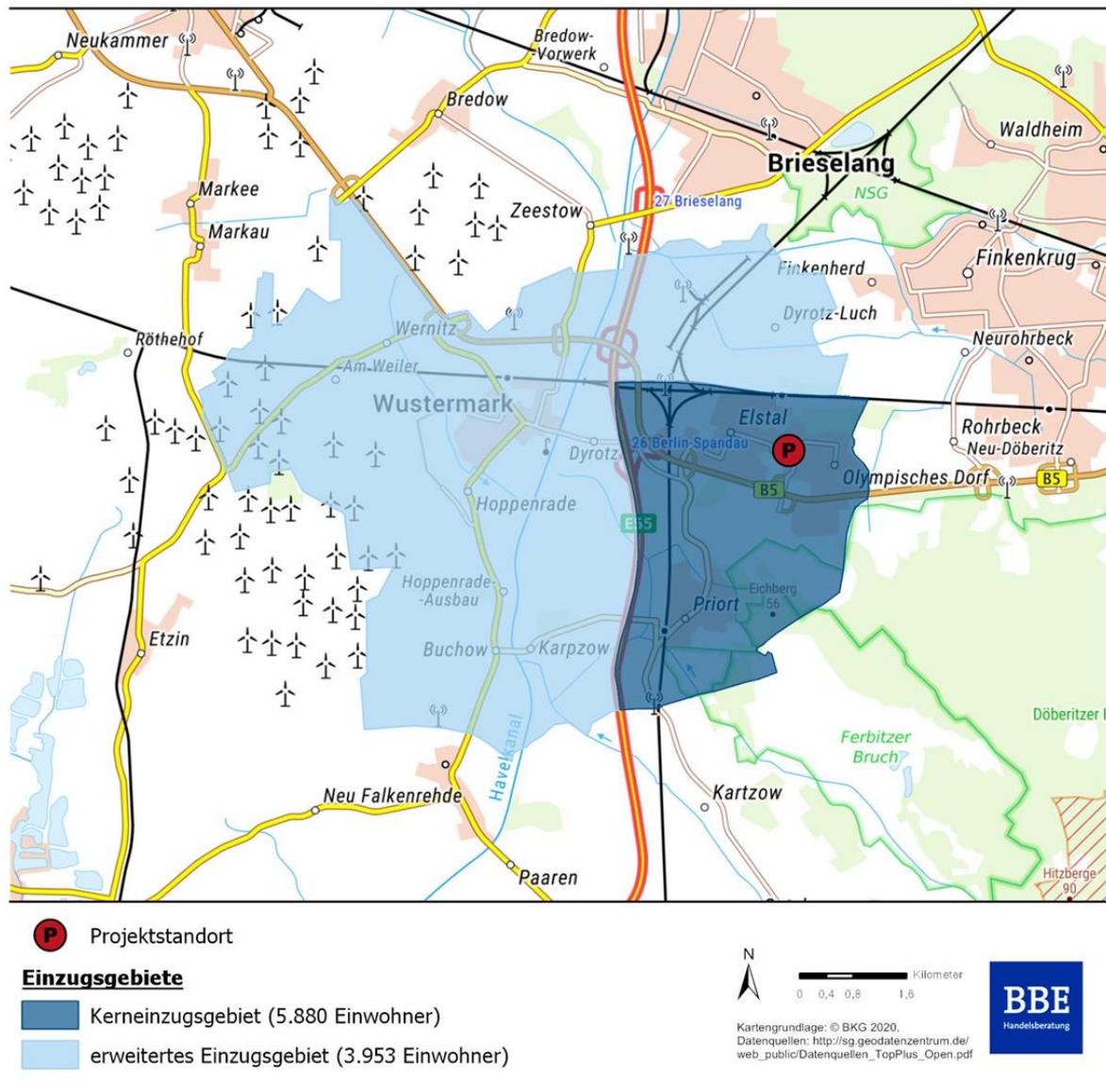
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standorts sind die zentrale Lage im Ortsteil Elstal sowie die weiteren Angebotsstrukturen im Ortsteil Wustermark und in der Gemeinde Dallgow-Döberitz. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst den Ortsteil Elstal sowie den Ortsteil Priort, in dem kein Lebensmittelmarkt existiert. So sind die Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Elstal zunächst auf den Ortsteil ausgerichtet, da die weiteren Ortsteile weiter entfernt sind und im Ortsteil Wustermark weitere Angebotsstrukturen vorhanden sind. Aus Dallgow-Döberitz ist mit keinen Kunden zu rechnen, da die Gemeinde selbst mit einem SB-Warenhaus, einem Supermarkt, einem Biomarkt, mehreren Lebensmitteldiscountern und zwei Drogeriemärkten über umfassende Nahversorgungsstrukturen verfügt.
- Zum **erweiterten Einzugsgebiet** gehören die weiteren Ortsteile der Gemeinde Wustermark, welche den Markt gut erreichen können. Aktuell gibt es bereits mit einem Supermarkt und einen Discounter eine vergleichbare Agglomeration. Mit der Realisierung des Planvorhabens und dem Ausbau der weiteren Anbieter am Standort sind wechselseitige Wettbewerbsbeziehungen der beiden Nahversorgungszentren zu erwarten. Daraus resultieren auch entsprechende Kundenbindungen aus den weiteren Ortsteilen, z.B. durch anbieterspezifische Zielkundenorientierung.

Karte 9: Einzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters in Elstal



Wie bereits im Abschnitt 5 deutlich wurde, leben im Kerneinzugsgebiet 5.880 Einwohner und im erweiterten Einzugsgebiet 3.953 Einwohner, so dass sich eine Einwohnerzahl im Einzugsgebiet von derzeit 9.833 Einwohner ergibt. Daraus errechnet sich ein aktuelles Marktpotenzial von 26,6 Mio. €. Mit den geplanten Wohngebieten wird sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Wustermark um 4.665 Einwohner erhöhen, was einem zusätzlichen Nachfragepotenzial von 13,7 Mio. € entspricht. Mit 11,6 Mio. € entfällt hierbei der Großteil des zusätzlichen Nachfragepotenzials auf das Kerneinzugsgebiet mit 11,6 Mio. €. Bis zum Jahr 2025 wird damit das Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark auf 40,3 Mio. € ansteigen.

Aus der Gegenüberstellung des Nachfragepotenzials und des Umsatzes werden differenziert nach Einzugsgebietszonen die Entwicklungspotenziale für den geplanten Vollsortimenter in Elstal deutlich. Für die Bewertung der Nahversorgungssituation der Bevölkerung sind hierbei die Berechnungen ohne die beiden überregionalen Standorte von Karls und dem Designer Outlet ausschlaggebend. Beide binden nur zu einem sehr geringen Anteil ihren Umsatz im Einzugsgebiet und sind im engeren Sinne nicht nahversorgungsrelevant.

Tabelle 7: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Bindungsquoten Food und Non-Food I	Nachfrage- potenzial 2020	Nachfrage- potenzial 2025	Umsatz der Angebots- strukturen 2020	Kaufkraft- bindung 2020	Kaufkraft- bindung 2025	Saldo Zu- und Abflüsse 2020	Saldo Zu- und Abflüsse 2025
	in T€	in T€	in T€	in %	in %	in T€	in T€
Umsatz inkl. überregionale Standorte							
Kerneinzugsgebiet	15.907	27.530	10.180	64,0	37,0	-5.727	-17.350
erweitertes Einzugsgebiet	10.694	12.730	9.540	89,2	74,9	-1.154	-3.190
gesamt	26.601	40.260	19.720	74,1	49,0	-6.881	-20.540
Umsatz ohne überregionale Standorte							
Kerneinzugsgebiet	15.907	27.530	4.480	28,2	16,3	-11.427	-23.050
erweitertes Einzugsgebiet	10.694	12.730	9.540	89,2	74,9	-1.154	-3.190
gesamt	26.601	40.260	14.020	52,7	34,8	-12.581	-26.240

Quelle: BBE-Erhebung 2020

Aktuell beträgt die Kaufkraftbindung der nahversorgungsrelevanten Anbieter (ohne überregionale Standorte) 52,7%, wobei insbesondere im Kerneinzugsgebiet die Kaufkraftbindung mit 28,2% gering ist. Dies bedeutet: Die aktuellen Anbieter können selbst die gegenwärtige Nachfrage nur anteilig binden und es existieren Abflüsse von aktuell 12,6 Mio. €, wovon 11,4 Mio. € aufs Kerneinzugsgebiet entfallen.

Die absehbare Entwicklung bis 2025 erfordert einen deutlichen Ausbau der Nahversorgung. Bezogen auf das Jahr 2025 ergeben sich Entwicklungsperspektiven von ca. 26,2 Mio. € im Einzugsgebiet. Da vor allem in Elstal neue Wohngebiete entstehen, ergibt sich ein offenes Potenzial von rd. 23,1 Mio. €.

Diese offenen Potenziale werden bei der Berechnung der Umsatzherkunft des geplanten Vollsortimenters in der Immobilie von Vonovia und der möglichen Nachnutzung der nahkauf-Immobilie in Abschnitt 10 Berücksichtigung finden.

9. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt hat die Rechtsprechung zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

9.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Der Projektstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung" in der 1. Änderung vor. Zur Umsetzung der Planung ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße“. Die Zulässigkeit bemisst sich folglich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO.

In § 11 Abs. 3 heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹⁴
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit, inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

¹⁴ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

9.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- **Konzentrationsgebot** – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- **Kongruenzgebot** – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- **Beeinträchtigungsverbot** – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- **Integrationsgebot** – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Der LEP HR trifft in Kapitel 2 „Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“ mit den Zielen Z 2.6 – 2.15 sowie den Grundsätzen G 2.8 und G 2.11 entsprechende Vorgaben zur Ansiedlung und Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Die für das Projektvorhaben relevanten Festsetzungen sind nachfolgend dargestellt:¹⁵

„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).

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).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

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.“

„Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere

¹⁵ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 21f.

Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“

Inwieweit das Planvorhaben mit den Maßgaben der Landesentwicklungsplanung kompatibel ist, wird in Abschnitt 10.5 geprüft.

10. Auswirkungsanalyse

10.1. Umsatzprognosen des Vollsortimenters im Planvorhaben und zur Nachnutzung des aktuellen Leerstands

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistisch an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des geplanten Vollsortimenters, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf den bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung in der Gemeinde Wustermark und die mit den Versorgungsfunktionen des Vollsortimenters zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet. Hierbei wird ebenfalls die mögliche Nachnutzung der nahkauf-Immobilie als Lebensmittelmarkt in einer zweiten Variante einbezogen.

Wie bereits erläutert, umfasst das Projektvorhaben einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtfläche von 2.000 m². Sollte die ehemalige nahkauf-Immobilie durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden, ist von einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² auszugehen (vgl. zur maximalen Verkaufsfläche Anmerkungen in Abschnitt 7).

Für den geplanten Vollsortimenter ist mit einem Planumsatz von 9 Mio. € und für den weiteren Lebensmittelmarkt mit einem Maximalwert von 6,2 Mio. € zu rechnen. Insgesamt würde sich ein Planumsatz von 15,2 Mio. € ergeben, sollte auch die Immobilie von nahkauf nachgenutzt werden. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass dieser Planumsatz als zunächst theoretisch anzusehen ist, da bei Realisierung beider Märkte davon auszugehen ist, dass sich auch untereinander Umverteilungen der beiden Märkte ergeben werden, auf die in Abschnitt 10.2 eingegangen wird.

Tabelle 8: Erwarteter Umsatz des Vorhabens und der Nachnutzung des aktuellen Leerstands auf Basis von Flächenproduktivitäten

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Planumsatz
	in m ²	in €/m ²	in T€
Geplanter Vollsortimenter	2.000	4.500	9.000
Lebensmittelmarkt Nachnutzung Immobilie	1.300	4.800	6.200
Standortentwicklung	+3.300		+15.200

Quelle: BBE-Berechnung 2020

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kaufkraftniveau, Einwohner im Einzugsgebiet) wird im „Worst-Case-Szenario“ perspektivisch von einer für einen Vollsortimenter leicht überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 4.500 Euro/m² ausgegangen. So beträgt die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen EDEKA-Markt 4.450 €/m² bei einer durchschnittlichen

Verkaufsfläche von 1.258 m² und für einen REWE-Markt 3.970 €/m² mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1.511 m².¹⁶

Für die Nachnutzung der ehemaligen nahkauf-Immobilie ist aufgrund des geplanten modernen Vollsortimenters beim Vonovia-Vorhaben damit zu rechnen, dass sich eher ein Lebensmitteldiscounter ansiedeln würde, welche im Durchschnitt auch eine höhere Flächenproduktivität aufweisen. Im Sinne eines Worst-Case-Szenarios wird deshalb die durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Lebensmitteldiscounter von 4.800 €/m² angesetzt.¹⁷ Unter Berücksichtigung einer veralteten Immobilie und zwei weiteren Lebensmittelmärkten im direkten Umfeld stellt dies die maximal zu erwartende Flächenproduktivität eines Lebensmitteldiscounters dar.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartende Umsatzherkunft und somit über die Kundenbindung des Projektstandortes.

Tabelle 9: Umsatzprognose des Projektvorhabens auf Basis der Abschöpfungsquote

Kundenherkunft	Vollsortimenter Vonovia			Nachnutzung Lebensmittelmarkt ehemaliger nahkauf	
	Kaufkraftvolumen Food + Non-Food I 2025	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	27.530	27,5	7.600	18,0	5.000
erweitertes Einzugsgebiet	12.730	5,0	600	3,0	400
Einzugsgebiet gesamt	40.260	20,4	8.200	13,4	5.400
Streuumsätze (ca. 5%)			500		300
Umsatzerwartung Non-Food II			300		500
Umsatzerwartung gesamt			9.000		6.200

Quelle: BBE-Berechnung 2020

Es ist davon auszugehen, dass der geplante Vollsortimenter ca. 27,5% von dem im Kerneinzugsgebiet im Jahr 2025 verfügbaren Kaufkraftpotenzial für Food und Non-Food I-Sortimente (ca. 27,5 Mio. €) binden kann. Damit ist eine leistungsstarke, jedoch nicht dominante Marktstellung des Standorts gegeben. Ein höherer Marktanteil ist aufgrund der weiteren Anbieter in Wustermark und Dallgow-Döberitz und bestehender Kaufkraftabflüsse nach Berlin sowie Dallgow-Döberitz nicht zu erwarten. Somit resultieren rd. 7,6 Mio. € Umsatz aus dem Kerneinzugsgebiet Elstal und Priort.

Für das erweiterte Einzugsgebiet, welche das weitere Gemeindegebiet von Wustermark umfasst, ist aufgrund der größeren Entfernung zum Projektstandort eine deutlich geringere Kundenorientierung zu erwarten. Die dortige Bevölkerung nimmt stärker die Nahversorgungsangebote im Ortsteil Wustermark wahr. Bei einer Bindungsquote von 5% im erweiterten Einzugsgebiet wird ein Umsatz von 0,6 Mio. € prognostiziert.

Bei einer Nachnutzung der Immobilie des ehemaligen nahkauf-Lebensmittelmarktes ist ebenfalls mit einer starken Ausrichtung auf das Kerneinzugsgebiet zu rechnen mit einer Bindungsquote von 18% (Umsatz rd. 5 Mio. €), im erweiterten Einzugsgebiet nimmt die Bindungsquote mit 3% (Umsatz rd. 0,4 Mio. €) ebenfalls deutlich ab.

¹⁶ Die Spannweite einer durchschnittlichen Flächenproduktivität der Anbieter EDEKA und REWE variiert stark zwischen Regionen und Standorten. Bundesdurchschnittlich liegt der Wert bei 4.450 €/m² für den Anbieter EDEKA und 3.970 €/m² für REWE (vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, S. 30) Unter Berücksichtigung der Nähe zu Berlin mit starken Kaufkraftabflüssen, einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche des Marktes sowie einer leicht unterdurchschnittlichen, nahversorgungsrelevanten Kaufkraft erscheint der erwartete, sogar leicht überdurchschnittliche Wert des Vollsortimenters als bestmögliche Bewertungsbasis der geplanten Standortentwicklung.

¹⁷ BBE Handelsberatung GmbH: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, S. 31

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung Vollsortimenter im Wustermarker Ortsteil Elstal

Die Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes bleiben durch die zentrale Lage im Ortsteil Elstal mit 5% auf geringem Niveau. So ist aufgrund der Lage nur im Ausnahmefall zu erwarten, dass Kunden von Karls Erlebnisdorf und dem Designer Outlet Berlin den Projektstandort aufsuchen.

Darüber hinaus ist mit Non-Food II-Umsätzen von 0,3 Mio. € für den Vollsortimenter und bei einer Nachnutzung der nahkauf-Immobilie durch einen Lebensmitteldiscounter von 0,5 Mio. € zu rechnen, was einem Umsatzanteil von rd. 3% beim Vollsortimenter und 9% beim Lebensmitteldiscounter entspricht. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten wie z. B. Schreibwaren, Foto, Haushaltswaren, Schmuck und Spielwaren.

10.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sowie eines möglichen weiteren Lebensmittelmarktes durch die Nachnutzung der nahkauf-Immobilie prognostiziert und damit die absatzwirtschaftliche Bedeutung des Projektvorhabens als "Worst-Case-Szenario" abgeschätzt. Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz sowohl aus der erwarteten Nachfrageentwicklung und Partizipation an bisherigen Kaufkraftabflüssen resultiert als auch zu Wettbewerbseffekten mit weiteren Standorten führen kann.

Dieses absehbare Wechselspiel ist in nachfolgender Modellrechnung detailliert zu untersuchen. Insbesondere ist nach städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Fügt sich das Planvorhaben auch in Summenwirkung mit einer möglichen Nachnutzung der ehemaligen nahkauf-Immobilie in die Nachfrageentwicklung der Gemeinde Wustermark ein? Führen die Wettbewerbseffekte der Lebensmittelmärkte zu einer Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche?

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher und / oder raumordnerischer Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnahe Versorgung zu erwarten sind.

In nachstehender Tabelle ist die zu erwartenden Umsatzentwicklung modelltheoretisch für beide Prognosevarianten berechnet. Folgende Einflussgrößen sind zu unterscheiden:

- Dargestellt sind in den obigen beiden Zeilen die Kaufkraftbindung aus bisherigen Abflüssen, insbesondere nach Berlin,
- und die Partizipation der Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet am zusätzlichen Nachfragepotenzial.
- Die nachfolgenden Umlenkungen darunter werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt.

Im Sinne einer vorsichtigen Bewertung der Modellrechnung wird zunächst von einer Partizipation der Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet von rd. 80% des absehbaren Potenzialwachstums ausgegangen. So ist auch weiterhin zu erwarten, dass ein Teil der Kaufkraft bspw. nach Berlin abfließt. Hieraus ergibt sich eine Abschöpfung durch alle Lebensmittelmärkte von 10,9 Mio. € aus dem zusätzlichen Nachfragepotenzial in beiden Modellvarianten.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass ein Teil der bisher aus Wustermark abfließenden Kaufkraft durch die neuen attraktiven Angebotsstrukturen gebunden werden kann. Zu differenzieren ist hierbei aus einer stärkeren Rückgewinnung regionaler Abflüsse, insbesondere nach Berlin, sowie aus der Wettbewerbssituation mit Standorten in Dallgow-Döberitz.

Umsatzentwicklung in den Angebotsstrukturen bei Realisierung der Variante 1:

Wie aus der Modellrechnung auf der nächsten Seite hervorgeht, ergibt sich der Umsatz des geplanten Vollsortimenters zu wesentlichen Teilen aus dem starken Potenzialwachstum bis zum Jahr 2025 (vgl. zu Potenzialwachstum Tabelle 4 in Abschnitt 5) sowie aus der Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse aus dem Einzugsgebiet.

Die Rückgewinnung bisheriger, regionaler Kaufkraftabflüsse wird allein durch den geplanten Vollsortimenter auf mindestens 8% bzw. 1 Mio. € veranschlagt, zuzüglich der 80% Erschließung der wachsenden Nachfragepotenziale steht ein zusätzliches Umsatzvolumen von 11,9 Mio. € für alle Angebotsstrukturen in Wustermark zu Verfügung.

Dies übersteigt deutlich die Umsatzerwartung des neuen Vollsortimenters, dessen Prognose von 9 Mio. € kann rechnerisch vollumfänglich aus den zusätzlichen Potenzialen im Einzugsgebiet abgedeckt werden, welches vor allem im direkten Umfeld in Elstal ansteigen wird.

Tabelle 10: Umsatzherkunft geplanter Vollsortimenter und geplanter Vollsortimenter mit möglicher Nachnutzung eines Lebensmittelmarktes in der ehemaligen nahkauf-Immobilie

Lage	Umsatz Food + Non-Food I		Variante 1 Umsatzentwicklung geplanter Vollsortimenter		Variante 2 Umsatzentwicklung geplanter Vollsortimenter + Nachnutzung Lebensmittelmarkt ehemaliger nahkauf	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse weiteres Umfeld (12,6 Mio. €)		8%	1,00	10%	1,30	
Partizipation an zusätzlichem Nachfragepotenzial (13,7 Mio. €)		80%	10,90	80%	10,90	
Standorte innerhalb Einzugsgebiet						
Nahversorgungszentrum Elstal	3,68	+30,0%	+1,10	-2,0%	-0,07	
Nahversorgungszentrum Wustermark	9,30	+10,0%	+0,93	-1,0%	-0,10	
Wustermark, Designer Outlet Berlin	1,06	+5,0%	+0,05	0,0%	0,00	
Wustermark, Karl's	4,64	+5,0%	+0,23	0,0%	0,00	
Standorte außerhalb Einzugsgebiet						
Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Neue Mitte	11,90	+3,0%	+0,36	0,0%	0,00	
Dallgow-Döberitz, Agglomerationsstandort Wilmsstraße	9,38	+3,0%	+0,28	-1,2%	-0,11	
Dallgow-Döberitz, ALDI Artilleriepark	6,00	+2,0%	+0,12	-1,0%	-0,06	
Dallgow-Döberitz, EKZ Havelpark	60,83	+1,0%	+0,61	-0,5%	-0,30	
sonstige	1,82	+1,0%	+0,02	0,0%	0,00	
Umsatzentwicklung der Bestandsstrukturen			+3,70		-0,64	
Umsatzumverteilung der Planvorhaben untereinander				-5%	-0,76	
Umsätze Non-Food II-Sortimente			0,30		0,80	
Streuumsätze			0,50		0,80	
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			9,00		15,20	

Quelle: BBE-Berechnung 2020

Wird nur der Vollsortimenter in Elstal mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche realisiert, übersteigt der Zuwachs des Nachfragepotenzials sogar deutlich die Angebotsentwicklung. Insofern können saldiert alle Standorte einen Umsatzzuwachs und somit einen höheren Umsatz als im Jahr 2020 verzeichnen.

Im besonderen Maße partizipiert das Nahversorgungszentrum Elstal an dieser Entwicklung, da in Elstal die mit Abstand meisten Wohneinheiten entstehen, so dass ein Umsatzzuwachs von +30% (Umsatzzuwachs von rd. 1,1 Mio. €) für den Netto-Markt mit integrierter Bäckerei erwartet wird. Das Nahversorgungszentrum Wustermark kann ebenfalls von einem bedeutenden Umsatzzuwachs von +10% (Umsatzzuwachs rd. 0,9 Mio. €) von der Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation profitieren. Für alle weiteren Standorte sind deutlich geringere, aber ebenfalls stets positive Effekte zu erwarten.

Umsatzentwicklung in den Angebotsstrukturen bei Realisierung der Variante 2:

Wird zusätzlich die ehemalige Immobilie von nahkauf durch einen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt, steigt der erforderliche Mehrumsatz auf 15,2 Mio. €. Mit dem zusätzlichen Anbieter kann die Rückgewinnung regionaler Kaufkraftabflüsse leicht verbessert werden, wird aber sicherlich nicht über 10% bzw. 1,3 Mio. € ansteigen. Im Sinne einer vorsichtigen Prognose wird auch weiterhin nur von 80% Erschließung der zusätzlichen Potenziale ausgegangen. In Summe steht somit ein zusätzliches Umsatzvolumen von 12,2 Mio. € in Variante 2 zur Verfügung.

Dieses liegt jetzt unterhalb des Mehrumsatzes, Umverteilungseffekte sind folglich zu erwarten. Diese betreffen den Wettbewerb der zukünftigen Lebensmittelmärkte vor Ort in Elstal (Planvorhaben untereinander und gegenüber dem Bestandsmarkt), den Wettbewerb mit dem Nahversorgungszentrum in Wustermark und durch die stärkere Eigenbindung vor Ort auch die Anbieter in Dallgow-Döberitz.

Da auch die beiden neuen Lebensmittelmärkte untereinander im Wettbewerb stehen, vermindert sich der Planumsatz um rd. 5% (0,76 Mio. €). Gegenüber den Bestandsstrukturen summiert sich eine maximale Umverteilung auf lediglich 640 T€, die sich mit unterschiedlicher Gewichtung noch auf die einzelnen Wettbewerbsstandorte aufteilen. So ist das vergleichbare Nahversorgungszentrum Wustermark von lediglich 1% bzw. 100 T€ betroffen, die Effekte gegenüber dem bestehenden Anbieter vor Ort in Elstal liegen sogar noch darunter. Durch die Verminderung der Kaufkraftabflüsse nach Dallgow-Döberitz sind dortige Standorte mit summarisch 470 T€ betroffen, zuzuordnen dem Havelpark und dem Agglomerationsstandort Wilmsstraße, die Umverteilungen bleiben stets aber auf sehr geringem Niveau (maximal 1,2%).

In beiden Planungsvarianten sind zusätzlich die Non-Food II-Sortimente und die Streuumsätze zu berücksichtigen.

Bei **Non-Food II-Sortimenten** wird ein Umsatz von 0,3 Mio. € durch den geplanten Vollsortimenter und in Verbindung mit einem Lebensmitteldiscounter von 0,8 Mio. € ausgewiesen. Deren Umsatzherkunft aus Umverteilungseffekten gegenüber den maßgeblichen Wettbewerbsstandorten ist grundsätzlich mit den projektrelevanten Kernsortimenten vergleichbar, ein wesentlicher Teil der Umsatzherkunft wird aus dem zusätzlichen Nachfragepotenzial generiert. Die Umsätze aus Nonfood II-Sortimenten verteilen sich jedoch auf eine große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modelltheoretisch nicht nachweisbar ist. In jedem Fall können städtebaulich negative Auswirkungen durch Non-Food-II-Sortimente ausgeschlossen werden.

Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes bleiben mit einem Anteil von 5% auf geringem Niveau, da der Standort im Ortskern von Elstal abseits einer Verkehrsachse gelegen ist und es keine Wechselwirkungen mit dem Designer Outlet Berlin sowie Karls Erlebnisdorf gibt.

10.3. Potenziale für ergänzende Gewerbeeinheiten am Projektstandort und städtebauliche / raumordnerische Bewertung

Es stehen insgesamt 834 m² Mietfläche für kleinere Gewerbeflächen zu Verfügung. Die Flächengrößen reichen dabei von 64 m² bis zu 186 m². Zu beachten ist, dass diese Flächen aufgrund von Nebenräumen und Lager nur teilweise als Verkaufsflächen zur Verfügung stehen. Wird ein Faktor von 0,8 angesetzt, entspricht dies einer Verkaufsfläche von rd. 670 m².

Es wurde deutlich, dass der Standort mit dem geplanten Vollsortimenter die Funktion eines Nahversorgungszentrums vorwiegend für das Kerneinzugsgebiet mit dem Ortsteil Elstal und dem Ortsteil Priort übernehmen kann. Insofern wird in der folgenden Tabelle das Marktpotenzial im Kerneinzugsgebiet über alle Branchen im Jahr 2025 dargestellt:

Tabelle 11: Nachfragepotenzial Kerneinzugsgebiet im Jahr 2025 im Einzelhandel gesamt

Sortimentsgruppe	Deutschland		Kerneinzugsgebiet 2025	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial
	in €	in %	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.516	95,5%	2.404	23.678
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	355	94,7%	336	3.310
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	57	96,5%	55	542
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	722	83,1%	600	5.910
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	101	92,1%	93	920
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	81	92,6%	75	740
Blumen	65	107,7%	70	690
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.897	93,2%	3.633	35.790
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	531	88,5%	470	4.630
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	120	94,2%	113	1.120
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	363	99,7%	362	3.560
Gartenbedarf / Pflanzen	136	104,6%	142	1.400
GPK**/Haushaltsgegenstände	61	95,1%	58	570
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	96	100,4%	96	950
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	191	95,8%	183	1.800
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.498	95,1%	1.424	14.030
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	157	101,5%	159	1.570
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	365	95,9%	350	3.450
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	91	95,6%	87	860
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	180	93,9%	169	1.660
Foto / Optik / Akustik	249	93,2%	232	2.280
Uhren / Schmuck	52	82,7%	43	420
sonstiger Einzelhandel	57	96,5%	55	540
überwiegend langfristiger Bedarf	1.151	95,2%	1.095	10.780
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	6.546	94,0%	6.153	60.600
Einwohner				9.850

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2019)

Über alle Branchen ergibt sich ein Marktpotenzial von 60,6 Mio. €. In Bezug zur Projektimmobilie ist allerdings davon auszugehen, dass zunächst Nutzungen im überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich interessant sind, da diese eine ideale Ergänzung zu einem Vollsortimenter darstellen und zentrenrelevante Sortimente im Designer Outlet angeboten werden. Für den kurzfristigen Bedarfsbereich ergibt sich ein Marktpotenzial von 35,8 Mio. €. Folgende Nutzungen sind denkbar:

- Apotheke¹⁸
- Sanitätsfachhandel
- Zeitschriften-/Schreibwarengeschäft mit Lotto
- Blumenladen
- wohnungsnaher Dienstleister, wie ein Friseur
- medizinische Dienstleister, z.B. Physiotherapie
- Gastronomie mit z.B. Gaststätte, Café, Eiscafé, Take-away-Konzepte mit Ausrichtung zum Quartiersplatz

Unabhängig von der konkreten Nutzung können städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen durch die geplanten kleineren Gewerbeeinheiten aus mehreren Gründen ausgeschlossen werden:

- Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 670 m², wobei die größte Mieteinheit eine Verkaufsfläche von rd. 150 m² aufweisen wird, ist nur eine begrenzte Ausstrahlung der Anbieter erzielbar, die in jedem Fall nicht über das Gemeindegebiet von Wustermark hinausgeht. Vielmehr sind die Anbieter als Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten zu sehen, welche entscheidend für das Einzugsgebiet sind.
- Adäquat zur Nachfrageentwicklung für den Lebensmittelmarkt, würde bei einer Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäfts ein wesentlicher Teil der Umsatzherkunft aus dem zusätzlichen Nachfragepotenzial resultieren und nicht aus Umverteilungen. Mit einem Nachfragepotenzial von insgesamt 60,6 Mio. € im Jahr 2025 für das Kerneinzugsgebiet und von 35,8 Mio. € für den kurzfristigen Bedarfsbereich besteht ein ausreichendes Marktpotenzial für mehrere kleinere Gewerbeeinheiten.
- Aktuell gibt es abseits der beiden überregionalen Standorte nur in der ehemaligen Nahkauf-Immobilie mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe, die auch potenzielle Mieter in der Projektimmobilie sein könnten. Dies gilt insbesondere in der Variante 2, wenn die Nachnutzung der ehemaligen Nahkauf-Immobilie komplett als zusätzlicher Lebensmittelmarkt unterstellt wird.
- Neben Einzelhandelsnutzungen sind die kleineren Gewerbeflächen auch für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe attraktiv, welche keine Auswirkungen auf den Einzelhandel induzieren.

Insgesamt können die ergänzenden Gewerbeeinheiten die Nahversorgung für die Bevölkerung verbessern und zur Belebung des Ortskerns von Elstal beitragen ohne städtebaulich- oder raumordnerisch negative Auswirkungen zu bewirken. Vielmehr wird ein faktischer zentraler Versorgungsbereich gestärkt, was letztlich einem städtebaulichen Ziel entspricht.

¹⁸ durchschnittlich benötigt eine Apotheke in Brandenburg ein Umfeld mit ca. 4.350 Einwohnern, bei 9.850 Einwohnern ist neben der bestehenden Drive-In-Apotheke in Elstal eine weitere Apotheke möglich

10.4. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Im vorliegenden Fall ist der Projektstandort selbst Teil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches. Diese Einbindung innerhalb einer städtebaulich anzustrebenden Zentren- und Standortstruktur ist bereits als ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit zu werten, bei abgestimmter Größendimensionierung des Planvorhabens auf die spezifischen Versorgungsfunktionen.¹⁹ Dennoch ist nachfolgend zu bewerten, in wieweit das Planvorhaben die Weiterentwicklung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches unterstützt oder ob die im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Wettbewerbseffekte dessen Funktionsfähigkeit oder eine ergänzende verbrauchernahe Versorgung gefährden.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter lassen sich diesbezüglich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

- Der Projektstandort befindet sich im in Entwicklung befindlichen faktischen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elstal und zeichnet sich durch eine allumfassende, sehr gute Erreichbarkeit aus, sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw und dem ÖPNV. Mit dem Projektvorhaben und dem damit verbundenen geplanten Vollsortimenter mit ergänzenden Gewerbeeinheiten sowie Wohnnutzungen wird der zentrale Versorgungsbereich nachhaltig gestärkt.
- Neben der Stärkung des Zentrums von Elstal ist mit dem geplanten Vollsortimenter auch eine Qualifizierung der wohnungsnahen Versorgung im Ortsteil Elstal sowie der wohnortnahen Versorgung im weiteren Gemeindegebiet Wustermark verbunden. Aktuell existiert mit Netto-Marken-Discount lediglich ein Lebensmittelmarkt in Elstal.
- Bisher fließen bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ca. 12,6 Mio. € aus dem Einzugsgebiet ab, hiervon entfallen 11,4 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet Elstal und Priort. Dies zeigt, dass bereits im Bestand keine adäquate Nahversorgung in Elstal existiert und somit die Einkäufe des täglichen Bedarfs vor allem in Dallgow-Döberitz sowie im Ortsteil Wustermark getätigt werden müssen. Mit dem Projektvorhaben ist es mit einem Vollsortimenter möglich, Kaufkraft stärker in Elstal zu binden.
- Darüber hinaus werden bis zum Jahr 2025 in Elstal durch die geplanten Wohnsiedlungen rd. 3.800 zusätzliche Einwohner erwartet, zusammen mit den weiterhin geplanten Wohnsiedlungen in der Gemeinde wird die Einwohnerzahl um knapp 4.700 auf rd. 14.500 Einwohner ansteigen. Damit verbunden ist ein Kaufkraftanstieg von 13,7 Mio. € in der Gemeinde Wustermark, davon 11,6 Mio. € allein im Kerneinzugsgebiet. Perspektivisch würde sich bei gleichbleibendem Umsatz nur noch eine Bindungsquote von lediglich 35% errechnen, bzw. wäre ein Kaufkraftabfluss von 26,2 Mio. € die Folge. Ein Ausbau der Versorgungsstrukturen ist unumgänglich. Das Planvorhaben fügt sich somit in die Einwohnerentwicklung ein und wird zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung beitragen.
- Das Wachstum des Nachfragepotenzials übersteigt sogar die Umsatzerwartung des geplanten Vollsortimenters (9 Mio. €). Bei ausschließlicher Betrachtung der Neuansiedlung eines Vollsortimenters sind keine spürbaren Wettbewerbseffekte in Wustermark oder Dallgow-Döberitz ausweisbar. Vielmehr werden von der Nachfrageentwicklung auch alle Bestandsstandorte profitieren.

¹⁹ vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

- Sollte zusätzlich die ehemalige nahkauf-Immobilie durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden, bleiben die Umverteilungen auf die weiteren Standorte auf marginalem Niveau. Die Gemeinde Wustermark hätte dann eine der Versorgungsfunktion adäquate Versorgungsstruktur.
- Die Ergänzung durch kleinere Gewerbeeinheiten mit einer prognostizierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 670 m² untersetzt die zu entwickelnde Funktion eines Nahversorgungszentrums. Neben Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfsbereich tragen alternativ auch Dienstleister, Praxen und Gastronomie zur Funktionsmischung bei. Städtebaulich nachteilige Entwicklungen sind daraus nicht abzuleiten, vielmehr wird eine städtebauliche geordnete Entwicklung umfassend umgesetzt.
- **Mit dem Planvorhaben ist eine mittel- bis langfristige Sicherung der Grundversorgung im Ortsteil Elstal in der Gemeinde Wustermark verbunden. Bereits kurzfristig stellt das Vorhaben eine strukturelle Verbesserung der Nahversorgung dar, da die Nahversorgung mit einem Vollsortimenter im Ortsteil Elstal deutlich aufgewertet wird. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert, sondern das Zentrum von Elstal und die Nahversorgung durch das Vorhaben gestärkt.**

10.5. Landesplanerische Beurteilung des Projektvorhabens

Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden.²⁰ Zunächst ist festzustellen, dass die Gemeinde Wustermark ohne zentralörtliche Funktionszuweisung bleibt. Inwiefern eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 2.12 jedoch auch außerhalb zentraler Orte möglich ist, wird nachfolgend geprüft.

Die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dürfen gemäß Ziel 2.7 nicht wesentlich beeinträchtigt werden (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).²¹ Gegen dieses Beeinträchtigungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt würden, das heißt Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind. Das Einzugsgebiet des Projektstandortes bleibt auf das Gemeindegebiet von Wustermark beschränkt, auch gegenüber Standorten in angrenzenden Gemeinden konnten insbesondere aufgrund des Anstiegs des Nachfragepotenzials keine existenziellen Auswirkungen nachgewiesen werden (vgl. Abschnitte 8 und 10.2). Benachbarte zentrale Orte und die Versorgung in benachbarten Gemeinden werden folglich nicht gefährdet.

Entsprechend Grundsatz 2.8 sollen neue oder zu erweiternde Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Die Gemeinde Wustermark verfügt über keine zentralörtliche Funktion, das Vorhaben konzentriert sich auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung. Kundenbindungen von außerhalb des Gemeindegebietes sind nur im Ausnahmefall zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht gängigen Marktkonzepten und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Wustermark.

Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.²² Als einschlägiger Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist laut der Begründung zu G 2.11 der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu werten. Als Ort ohne zentralörtliche Funktion bezieht sich dieser für die Gemeinde Wustermark lediglich auf das Gemeindegebiet. Bezogen auf das dort vorhandene Marktpotenzial erzielt das Planvorhaben ausschließlich eine Bindungsquote von 20,4% (vgl. Abschnitt 10.1).

Nach dem Ziel 2.12 ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

Hierzu ist festzustellen:

- Gemeinsam mit den weiteren Anbietern im Ortskern von Elstal kann der geplante Vollsortimenter ein wichtiger Nahversorger in Elstal werden. Mit dem Projektvorhaben kann der Standort die Funktion eines Nahversorgungszentrums für Elstal übernehmen und entspricht einem faktischen zentralen Versorgungsbereich.

²⁰ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21.

²¹ ebd.

²² ebd.

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung Vollsortimenter im Wustermarker Ortsteil Elstal

- Derzeit fließen bei einer Kaufkraftbindung von 28% ohne die beiden überregionalen Standorte im Kerneinzugsgebiet 11,4 Mio. € ab, durch den erwarteten Kaufkraftanstieg würden die Abflüsse bei gleichbleibendem Umsatz auf 23,1 Mio. € ansteigen. Unter Beachtung der bestehenden Abflüsse und des perspektivischen Kaufkraftanstiegs in der Gemeinde Wustermark ist nach gutachterlicher Einschätzung auch eine Verkaufsfläche mit 2.000 m² am Standort in Elstal entwickelbar. Mit dem geplanten Vorhaben ist es möglich dem erwarteten Einwohnerzuwachs Rechnung zu tragen.
- Der geplante Vollsortimenter wird auf mehr als 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen, so dass die Grenze von 75% eingehalten wird.

Das Vorhaben ist mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.

11. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge des geplanten Vollsortimenters mit ergänzenden Gewerbeeinheiten der Wohn- und Gewerbebebauung Heidesiedlung in der Gemeinde Elstal keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Projektstandort liegt in zentraler Lage im Ortskern von Elstal und ist somit Teil des in Entwicklung befindlichen zentralen Versorgungsbereichs Elstal. Mit dem Vorhaben aus Wohn- und Gewerbebenutzung ist eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs verbunden.
- Durch die zentrale Lage im Ortsteil verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist das Planvorhaben sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Damit kann der Standort innerhalb des Zentrums Elstal seine wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgungsfunktionen wahrnehmen.
- Mit dem geplanten Vollsortimenter ist es möglich bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft (12,6 Mio. €, Bindungsquote 34,8%) insbesondere im Wustermarker Ortsteil Elstal stärker zu binden, da aktuell nur ein Netto-Markt im Ortsteil vorhanden ist.
- In Elstal wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 um rd. 3.800 Einwohner und im gesamten Gemeindegebiet Wustermark um knapp 4.700 Einwohner ansteigen. Hieraus ergibt sich ein zusätzliches Nachfragepotenzial von 13,7 Mio. € bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 9 Mio. € und liegt damit deutlich unter dem Nachfrageanstieg bis zum Jahr 2025. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch den geplanten Vollsortimenter sind aufgrund der Bindung bisher abfließender Kaufkraft und des stark ansteigenden Nachfragepotenzials in den nächsten Jahren auch bei einer möglichen Nachnutzung der ehemaligen nahkauf-Immobilie nicht abzuleiten.
- Bei einer Abschöpfungsquote bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 20% im Einzugsgebiet kann auch eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Die kleineren Gewerbeeinheiten werden mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben den geplanten Vollsortimenter ergänzen und zur Belebung des Ortskerns mit einem neuen Quartiersplatz beitragen.
- Das Vorhaben ist auf die Bewohner der Gemeinde Wustermark ausgerichtet, liegt innerhalb des in Entwicklung befindlichen zentralen Versorgungsbereichs Elstal und fügt sich in die Nachfrageentwicklung ein. Damit ist das Vorhaben mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Vorhaben in die örtliche Struktur und Nachfrageentwicklung einordnet. Der in Entwicklung befindliche zentrale Versorgungsbereich Elstal sowie die Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Wustermark werden damit insgesamt gestärkt und perspektivisch gesichert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel
Projektleitung

Leipzig, 12. Oktober 2020