

Gutachterliche Stellungnahme

zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für
eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittel-
marktes Netto Marken-Discount
in der Gemeinde Wustermark OT Elstal

für die

FES 4. Berliner Objektgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Titlisweg 22, 12107 Berlin

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Roxana Dähn, (Projektbearbeitung)

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. Projektplanung und Mikrostandort	6
3. Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Wustermark.....	10
3.1. Entwicklung der Nachfragesituation in Wustermark	10
3.2. Entwicklung der Angebotsstruktur bei Realisierung alle bisher geplanten Vorhaben	14
4. Einzugsgebiet und Bindungsquote	20
5. Auswirkungsanalyse.....	23
5.1. Umsatzprognose.....	23
5.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	26
5.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	29
5.4. Landesplanerische Beurteilung der Projektvorhaben.....	31
6. Fazit	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ansichten zur Objektsituation	6
Abbildung 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Projektplanung des Netto-Planvorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Wustermark, Landkreis Havelland und Land Brandenburg	10
Tabelle 3: Bevölkerungsprognose Gemeinde Wustermark nach Ortsteilen 2025-2035	11
Tabelle 4: Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark 2024 gegliedert nach Einzugsgebietszonen ..	12
Tabelle 5: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Wustermark bis differenziert nach Einzugsgebietszonen 2030	13
Tabelle 6: Angebotsstrukturen in Wustermark und Dallgow-Döberitz nach Standorten	15
Tabelle 7: Umsatzherkunft geplante Vorhaben von REWE/ALDI in Wustermark und Ratisbona in Elstal unter Berücksichtigung des Vonovia-Vorhabens in Elstal	19
Tabelle 8: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	22
Tabelle 9: Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten für das Netto-Vorhaben in Elstal	23
Tabelle 10: Resultierende Flächenproduktivität des Planvorhabens	25
Tabelle 11: Umsatzherkunft Netto-Vorhaben unter Berücksichtigung der bisherigen drei Planvorhaben	27

Kartenverzeichnis

Karte 1: Mikrostandort des Projektstandortes und Umfeldnutzungen	8
Karte 2: Wettbewerbsrelevante Angebotsstrukturen in Wustermark und Dallgow-Döberitz	14
Karte 3: Einzugsgebiet der drei Planvorhaben in der Gemeinde Wustermark	17
Karte 4: Einzugsgebiet des Netto-Vorhabens in der Gemeinde Wustermark	21

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Wustermark werden in den kommenden Jahren beide Ortszentren in Elstal und in Wustermark neu geordnet, beide Zentren sind im kommunalen Nahversorgungskonzept als Nahversorgungszentren ausgewiesen. Die BBE Handelsberatung GmbH begleitet das Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Weiterentwicklung des Lebensmittelhandels in der Gemeinde Wustermark gutachterlich seit 2020, eine Gesamtbetrachtung aller Planvorhaben im Gemeindegebiet liegt letztmalig durch die Auswirkungsanalyse mit Stand vom 10. Dezember 2024 vor.

In der „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark“ fanden das planungsrechtlich bereits genehmigte aber noch nicht umgesetzte Vorhaben Vonovia im Ortsteil Elstal, die Weiterentwicklungen im Nahversorgungszentrum Wustermark und das Ratisbona-Planvorhaben im Nahversorgungszentrum Elstal eine umfassende Berücksichtigung, städtebauliche und raumordnerische Folgewirkungen wurden auch in der Wechselwirkung dieser Planvorhaben bewertet.

Aufbauend auf diese Entwicklungen ist eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount im zentralen Versorgungsbereich „Elstal Ortsmitte“ von derzeit rd. 800 m² zzgl. Backshop auf zukünftig rd. 1.250 m² (inkl. Bäckerei-Café) geplant. Entsprechend einer Vorabstimmung mit der Gemeinde Wustermark am 23.05.2025 erfolgt die gutachterliche Bewertung als ergänzende Stellungnahme aufbauend auf dem oben genannten Gutachten.

Der Netto-Bestandsmarkt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes E28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet A. Dieser weist zwar für den Bestandsstandort ein Sondergebiet Einzelhandel aus, gemäß den textlichen Festsetzungen sind jedoch nur ein Nahversorgungsmarkt mit 800 m² und ergänzende Ladengeschäfte mit zusammen 450 m² zulässig. Das aktuelle Planvorhaben greift diese Dimensionierungen letztlich in Summe auf, strebt anstelle der Aufgliederung auf mehrere Anbieter deren Zuordnung zu einem Lebensmittelmarkt an. Zur Umsetzung des Planvorhabens ist im Sinne der Rechtssicherheit die Neuaufstellung eines Bebauungsplans Nr. 52 „Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee“ vorgesehen und in diesem Kontext die Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes hinsichtlich einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit gutachterlich zu bewerten.

In dieser Auswirkungsanalyse vom 10. Dezember 2024 fanden das planungsrechtlich bereits genehmigte aber noch nicht umgesetzte Vorhaben Vonovia im Ortsteil Elstal, die Weiterentwicklungen im Nahversorgungszentrum Wustermark und das Ratisbona-Planvorhaben im Nahversorgungszentrum Elstal eine umfassende Berücksichtigung.

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 bewertet werden.

Die Analyse umfasst in diesem Kontext die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wustermark, die Standortbetrachtung hinsichtlich den Anforderungen an eine jeweils integrierte Lage sowie die spezifische Wettbewerbssituation einschließlich funktionaler Verflechtungen. Auf dieser Grundlage werden Einschätzungen zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen vorgenommen.

Die vorliegende Stellungnahme greift folgende inhaltliche Schwerpunkte auf:

- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Wie stellt sich die Entwicklung der Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Wustermark dar?
- Welche Einzugsgebiete kann das Vorhaben erschließen? Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hat das Netto-Erweiterungsvorhaben?

- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher und raumordnerischer Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung?

Die Aussagen vorliegender Stellungnahme basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie den Ergebnissen der benannten Auswirkungsanalyse vom 10. Dezember 2024, welche mittels einer Desk-Research hinsichtlich der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation und aller Wettbewerbsbetriebe in den potenziellen Einzugsgebieten auf ihre Aktualität überprüft wird. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie Bevölkerungsdaten und -prognosen der kommunalen und der amtlichen Statistik dar.

2. Projektplanung und Mikrostandort

Die eingangs skizzierten Lebensmittelmarktentwicklungen in Wustermark zielen zunächst auf eine Absicherung der ständig steigenden Nachfrage in der Nahversorgung, führen aber gleichzeitig auch zu Wettbewerbseffekten gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen. Im Mittelpunkt steht dabei der Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount, seit vielen Jahren der einzige Lebensmittelmarkt und somit alleiniger Träger der Nahversorgung im Ortsteil Elstal. Im absehbaren Wettbewerb mit den neu entstehenden Anbietern reagiert der Betreiber Netto Marken-Discount gleichfalls mit einer Neuaufstellung und angemessener Verkaufsflächenerweiterung, um den aktuellen Anforderungen eines modernen Marktkonzeptes zu entsprechen und seine Marktstellung am Standort in Elstal zu wahren.

Im Folgenden wird die Projektplanung und der Mikrostandort des Planvorhabens und die daraus abzuleitenden Versorgungsfunktionen näher betrachtet. Dabei werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert, die für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern im Untersuchungsgebiet von Relevanz sind.

Projektplanung

Für den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount in der Rosa-Luxemburg-Allee 32 im Wustermarker Ortsteil Elstal wird angesichts des Modernisierungsbedarfs ein Erweiterungsbau angestrebt, um sich weiter am Standort zu profilieren und sich der bestehenden Nachfragesituation anzupassen. Als einziger Lebensmittelmarkt im östlichen Gemeindegebiet kann der Netto-Markt die aktuell sehr hohe Nachfrage logistisch nur eingeschränkt bewältigen. Im Zuge dessen wird eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 841 m² (inkl. Backshop) auf 1.250 m² (inkl. Bäckerei) geplant, sodass sich die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um 409 m² erhöht (vgl. nachstehende Tabelle). Sowohl am Bestandsmarkt als auch in der Planung ist eine zusätzliche Bäckerei integriert, welche eine Aufwertung als Bäckerei-Café mit insgesamt 130 m² (Verkaufs- und Gastronomiefläche) erfährt.

Tabelle 1: Projektplanung des Netto-Planvorhabens

Planvorhaben	Verkaufsfläche
in m ²	
Bestand	
Netto - Elstal	800
Bäcker - Elstal	41
Planvorhaben	
Netto - Elstal	1.120
Bäcker - Elstal	130

Quelle: BBE-Berechnung 2025

Abbildung 1: Ansichten zur Objektsituation



Netto Marken-Discount

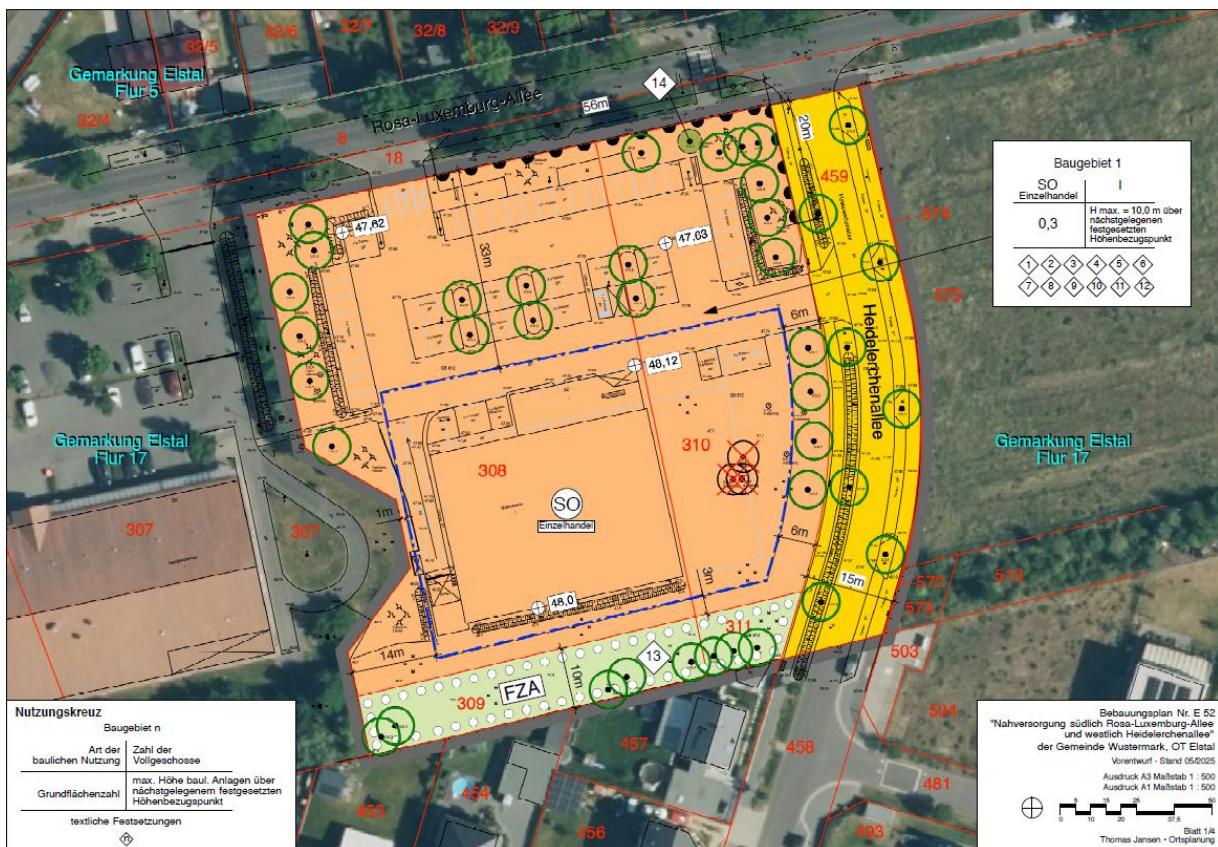
Quelle: eigene Aufnahmen

Diese zukunftsfähige Ausrichtung des Netto-Marktes ist insbesondere vor dem Hintergrund der branchentypischen Lebensmittelmarktentwicklungen und der benannten Planvorhaben von Vonovia und Ratisbona im Ortsteil Elstal sowie von REWE und ALDI im Ortsteil Wustermark besonders relevant.

Das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes soll auch nach der Verkaufsflächenerweiterung vorrangig auf Lebensmittel sowie Non-Food I-Sortimente ausgerichtet sein, der Verkaufsflächenanteil der Non-Food II-Sortimente liegt bei maximal 10%.¹

Nachfolgender Lageplan veranschaulicht die Lage des Planvorhabens am Kreuzungsbereich Rosa-Luxemburg-Allee und Heidelerchenallee mit Zufahrt über die Rosa-Luxemburg-Allee. Gemäß der Planung sind vor dem Markt ca. 64 eigene Pkw-Stellplätze vorgesehen, einen weiteren Schwerpunkt für die verbrauchernahe Versorgung bilden aber Fahrradabstellplätze und insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit.

Abbildung 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee"



Quelle: Thomas Jansen, Vorentwurf Bebauungsplan, Stand 05/2025

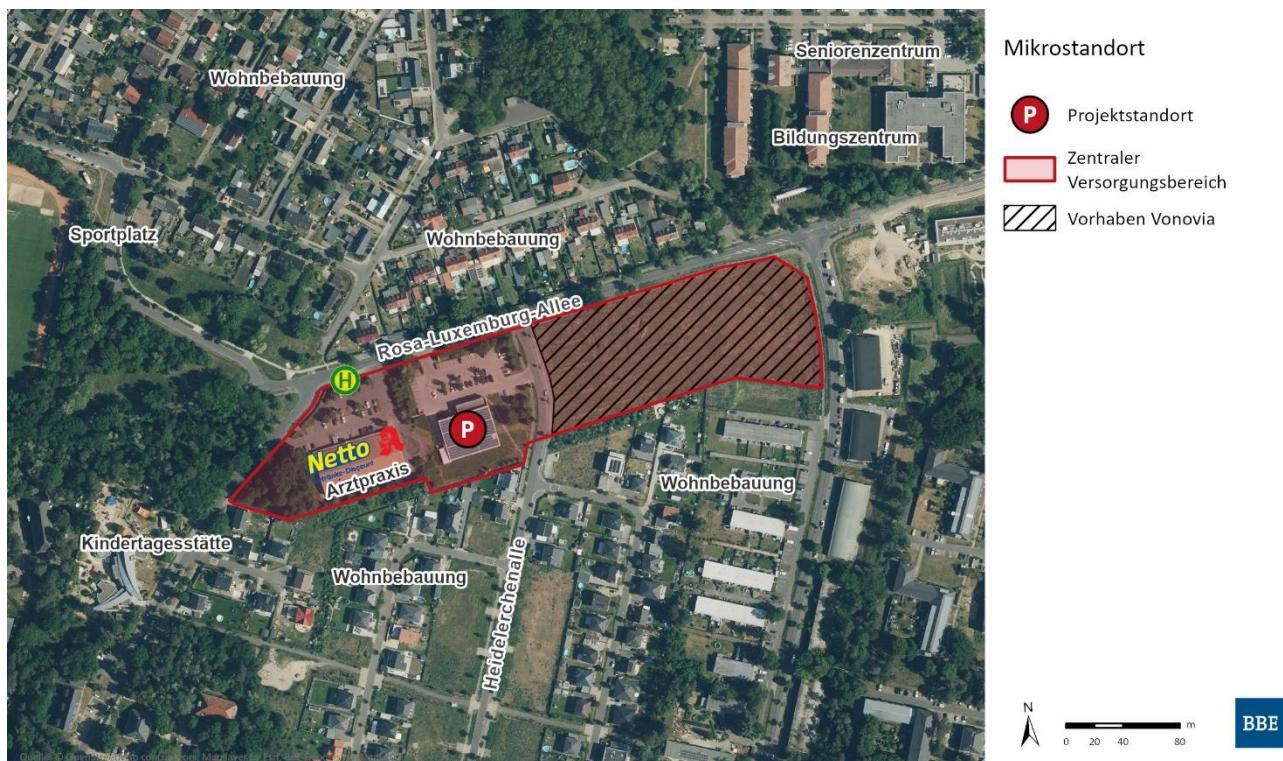
Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort liegt im Zentrum des Ortsteils Elstal an der Kreuzung Rosa-Luxemburg-Allee und Heidelerchenallee. Durch die Lage in der Ortsmitte von Elstal wird das weitere Umfeld von heterogenen Nutzungen geprägt. Direkt westlich vom Projektstandort existiert aktuell ein Getränkemarkt, eine Apotheke und eine Arztpraxis. Auf diesem Areal wird das Ratisbona-Vorhaben mit einem mehrgeschossigen

¹ Nonfood I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf (Tiernahrung). Unter die Nonfood II-Waren fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood I-Waren) sind. Unter Nonfood 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.

Ersatzneubau realisiert, welcher künftig einen Lebensmittelvollsortimenter und ergänzende Dienstleistungen und Freizeitanbieter aufweist. Im Osten befindet sich derzeit eine Freifläche und im weiteren Verlauf existieren Mehrfamilienhäuser. Auf der östlich gelegenen Freifläche angrenzend an den Netto-Markt plant Vonovia einen neuen Gebäudekomplex ebenfalls mit einem Lebensmittelvollsortimenter, weiteren kleinteiligen Geschäftseinheiten (Handel, Gastronomie, Dienstleister) und Wohnnutzungen. Nördlich und südlich vom Projektstandort schließen sich Einfamilienhäuser an. Im nordöstlichen Umfeld gibt es das Bildungszentrum Elstal, ein Seniorenzentrum und ein Eisenbahn-Café.

Karte 1: Mikrostandort des Projektstandortes und Umfeldnutzungen



Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Aktuell ist der Netto Marken-Discount der einzige Lebensmittelmarkt im Ortsteil Elstal und übernimmt die nahversorgungsrelevante Versorgung für den gesamten Ortsteil und das östliche Gemeindegebiet.

Der Lebensmitteldiscounter liegt künftig zwischen zwei Vollsortimentern, die entstehenden Neubauten weisen jeweils multifunktionale Nutzungskonzepte auf. Zusammen mit den weiteren Anbietern im Umfeld bildet der Standort den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Elstal, welcher als ausgewiesenes Nahversorgungszentrum entsprechende Funktionen für den Ortsteil selbst sowie für den Ortsteil Prior übernimmt. Mit dem Vorhaben ist somit eine weitere Qualifizierung der Elstaler Ortsmitte zu erwarten, welche zur Belebung des Ortskerns beiträgt.

Ergänzend zeichnen sich wechselseitige Verflechtungsbeziehungen mit dem Nahversorgungszentrum Wustermark ab, im Sinne anbieterspezifischer Kundschaftsorientierungen und diesbezüglicher wohnortnaher Versorgungsfunktionen für die weiteren Ortsteile ist generell mit Austauschbeziehungen zwischen den beiden Nahversorgungszentren der Gemeinde Wustermark zu rechnen.

Verkehrliche Situation

Der Standort ist über die Rosa-Luxemburg-Allee mit dem Pkw anfahrbar. Über diese ist die Bundesstraße B5 in kurzer Zeit erreichbar.

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“ liegt direkt nördlich des Netto-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Allee. 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 Bahnhof Elstal und Karl's Erlebnisdorf, mit Zwischenhalt bei dem Designer Outlet Berlin (Linie 668), herstellen.

Planungsrechtliche Situation

Der Projektstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilbereich A" aus dem Jahr 2011. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 28 sind jedoch nur ein Nahversorgungsmarkt mit 800 m² und ergänzende Ladengeschäfte mit zusammen 450 m² planungsrechtlich festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilbereich A" wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.03.2025 im Regelverfahren nach § 2 und § 10a BauGB mit der Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. In der weiteren Diskussion erfolgte die Entscheidung zur Umbenennung des Bebauungsplanes und Zuweisung einer neuen Verfahrensnummer, um eine mögliche Übertragung von sogenannten "Ewigkeitsfehlern" in den neuen Bebauungsplan zu vermeiden. Für das Vorhaben ist somit die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 52 "Nahversorgung südlich Rosa-Luxemburg-Allee und westlich Heidelerchenallee" vorgesehen. Der neue Bebauungsplan weist den Bestandsstandort des Netto-Marktes ebenso als Sondergebiet Einzelhandel aus. Gemäß den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 sind Einzelhandelsbetriebe mit maximal 1.250 m² Nettoverkaufsfläche zulässig.

Die Zulässigkeit des neuen Lebensmitteldiscounters 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 in der Gemeinde Wustermark.
- Das Standortumfeld zeichnet sich primär durch Wohnnutzungen aus, hinzu kommen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Bushaltestelle „Elstal, Unter den Kiefern“ in geringer fußläufiger Entfernung sichergestellt. Der Standort ist durch die zentrale Lage im Ortsteil für Fußgänger, aber auch für Pkw-Kundschaft sehr gut zu erreichen.
- Gemeinsam mit den weiteren Anbietern übernimmt der geplante Standort wohnungsnahe Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Elstal sowie wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Gemeindegebiet von Wustermark.
- Das Projektvorhaben ist ein Teilespekt der umfassenden Neu- und Weiterentwicklung des Elstaler Nahversorgungszentrums.

3. Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Wustermark

Im Folgenden Kapitel gilt es, aufbauend auf den Ergebnissen der “Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark” vom 10.12.2024, die aktuelle Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Wustermark zusammenfassend zu betrachten. Dabei wird neben der Entwicklung der Nachfragesituation mit Fokus auf den Ortsteil Elstal die Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen bei Realisierung aller bisher geplanten Vorhaben betrachtet.

3.1. Entwicklung der Nachfragesituation in Wustermark

In der Gemeinde Wustermark leben auf Basis der kommunalen Bevölkerungsfortschreibung zum aktuellen Stand (31.07.2025) insgesamt 11.286 Personen, damit hat sich auch in den letzten Monaten seit der Erarbeitung der Auswirkungsanalyse² der leichte, aber stetige Anstieg der Bevölkerungszahlen fortgesetzt, größere Entwicklungen sind jedoch stets an die Fertigstellung von Wohnungsbauvorhaben gekoppelt. Die Gemeinde Wustermark verzeichnet im Untersuchungszeitraum einen ungewöhnlich starken Bevölkerungsanstieg von 40,0%. Diese positive Entwicklung wird auch im Folgenden durch die Bevölkerungsprognose bestätigt, weshalb der Stand der Auswirkungsanalyse weiterhin Anwendung findet.³

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Wustermark, Landkreis Havelland und Land Brandenburg

Bevölkerungsentwicklung	Personen Gemeinde Wustermark	Veränderung zum Bezugsjahr 2013		Personen Landkreis Havelland	Veränderung zum Bezugsjahr 2013		Personen Land Brandenburg	Veränderung zum Bezugsjahr 2013
		abs.	in %		abs.	in %		
31.12.2013	8.036	-	-	153.874	-	-	2.449.193	-
31.12.2014	8.325	3,6	3,6	155.408	1,0	1,0	2.457.872	0,4
31.12.2015	8.700	8,3	8,3	158.236	2,8	2,8	2.484.826	1,5
31.12.2016	8.978	11,7	11,7	159.685	3,8	3,8	2.494.648	1,9
31.12.2017	9.190	14,4	14,4	160.710	4,4	4,4	2.504.040	2,2
31.12.2018	9.337	16,2	16,2	161.909	5,2	5,2	2.511.917	2,6
31.12.2019	9.643	20,0	20,0	162.996	5,9	5,9	2.521.893	3,0
31.12.2020	9.972	24,1	24,1	164.693	7,0	7,0	2.531.071	3,3
31.12.2021	10.458	30,1	30,1	165.906	7,8	7,8	2.537.868	3,6
31.12.2022	10.991	36,8	36,8	169.334	10,0	10,0	2.573.135	5,1
31.12.2023	11.265	40,2	40,2	170.556	10,8	10,8	2.581.667	5,4
31.10.2024 ¹⁾	11.251	40,0	-	-	-	-	-	-
31.07.2025	11.286			170.834			2.556.747	

Quelle: Bevölkerungszahlen Wustermark auf Basis Melderegister, Bevölkerungszahlen Land Brandenburg und Landkreis Havelland entsprechend Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011

¹⁾ Bevölkerungsstand zur Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024

² Der Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024 lag der Bevölkerungsstand vom 31.10.2024 mit 11.251 Personen zugrunde.

³ Anhand des aktuellen Stands der kommunalen Einwohnerstatistik der Gemeinde (31.07.2025) von insgesamt 11.286 Personen wird der positive Trend bestätigt. Die kommunalen Bevölkerungsdaten liegen analog zur Auswirkungsanalyse auch dieser Gutachterlichen Stellungnahme zugrunde, da diese Daten gegenüber der amtlichen Einwohnerstatistik eine kleinräumige Zuordnung auch auf Ortsteilebene ermöglichen.

Das stetig steigende Bevölkerungswachstum der Gemeinde Wustermark wird auch anhand der Aktualisierung der kommunalen demographischen Prognose der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2022 deutlich, welche Bevölkerungsprognosen auf Ortsteilebene ausweist. Insgesamt wird bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von mehr als 40% bzw. um 4.554 Personen gegenüber dem Stand 31.07.2025 ausgegangen. Insbesondere der Ortsteil Elstal weist eine starke Bevölkerungszunahme aus, so verzeichnet der Ortsteil bis 2030 mit 38% das stärkste Wachstum der Gemeinde. Bis zum Jahr 2035 wird ein Bevölkerungsanstieg von fast 47% (+2.720 Personen) im Ortsteil Elstal prognostiziert.

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose Gemeinde Wustermark nach Ortsteilen 2025-2035

	2030	2035	relative Veränderung zu 2025	
			bis 2030	bis 2035
OT Buchow-Karpzow	570	640	30,4%	46,5%
OT Elstal	8.070	8.560	38,2%	46,6%
OT Hoppenrade	400	430	19,0%	28,0%
OT Priort	1.650	1.740	23,7%	30,4%
OT Wustermark	4.260	4.470	27,6%	33,9%
Gemeinde Wustermark	14.940	15.830	32,4%	40,3%

Quelle: Aktualisierung der demographischen Prognosen der Gemeinde Wustermark,
GEWOS gmbh, März 2022, gerundete Werte

Nachfragepotenzial 2024 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 bzw. des zugehörigen Nahversorgungszentrums, relevanten Einzugsgebietszonen.

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

Insgesamt leben derzeit 11.286 Personen in der Gemeinde Wustermark, wobei 7.175 Personen dem Kern-einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Elstal und somit des Netto-Planvorhabens mit den Ortsteilen Elstal und Priort zuzuordnen sind. Weitere 4.111 Personen verteilen sich auf die Ortsteile Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark, diese sind aus Sicht des Vorhabens in Elstal als erweitertes Einzugsgebiet einzustufen. Die Begründungen für die Abgrenzungen der Einzugsgebiete sind dem Gliederungspunkt 4 zu entnehmen.

Die Gemeinde Wustermark weist, gemessen am Niveau des Landkreises Havelland (96,0), ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau⁴ von 95,2 auf. Dieses drückt sich auch bei den sortimentsspezifischen Kaufkraftziffern für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel (96,0), Drogerie (95,2) und Heimtiernahrung (94,9) aus. In Verbindung mit dem Bevölkerungspotenzial errechnet sich, wie anhand der nachstehenden Tabelle ersichtlich wird, ein relevantes Nachfragepotenzial von

⁴ 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 Person im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzel-handel zur Verfügung steht.

insgesamt ca. 37,6 Mio. € in der Gemeinde Wustermark. In den Ortsteilen Elstal und Priort (Kerneinzugsgebiet) ist das Potential mit ca. 23,9 Mio. € aufgrund der größeren Bevölkerungszahl deutlich höher als in dem erweiterten Einzugsgebiet der Ortsteile Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade mit 13,7 Mio. €.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark 2024 gegliedert nach Einzugsgebietszonen

Einzugsgebiet	Nachfragepotenzial auf Ortsteilebene 2025		
	Elstal, Priort (Kerneinzugsgebiet des NVZ Elstal bzw. des Netto-Planvorhabens)	Wustermark, Buchow- Karpzow, Hoppenrade (erweitertes Einzugsgebiet des NVZ Elstal bzw. des Netto-Planvorhabens)	Gemeinde Wustermark gesamt
Einwohner	7.175	4.111	11.286
sortimentsspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel	96,0 2.879 €	96,0 2.879 €	96,0 2.879 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie	95,2 370 €	95,2 370 €	95,2 370 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf	94,9 80 €	94,9 80 €	94,9 80 €
	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial			
Lebensmittel	20.657	11.836	32.493
Drogerie	2.657	1.522	4.179
Heimtierbedarf	572	328	900
gesamt	23.886	13.686	37.572

Quellen: BBE-Berechnung auf Basis BBE / IFH - Verbrauchsausgaben 2024 sowie den Einwohnerzahlen des Einwohnermelderegisters Wustermark Stand Juli 2025

Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Wustermark bis 2030

Die nachfolgende Prognose der Nachfrageentwicklung zielt ausgehend vom aktuellen Stand Ende Juli 2025 auf einen mittelfristigen Zeitraum bis 2030, beschreibt demnach eine Nachfragesituation nach voraussichtlicher Realisierung aller geplanten Vorhaben. Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf den zu erwartenden Entwicklungen der Bevölkerung der Gemeinde Wustermark sowie auf der in der Auswirkungsanalyse getroffenen Prognose zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung⁵.

Die kommunale Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 beziffert ein Bevölkerungswachstum um insgesamt rd. 3.660 Personen auf 14.950 Personen. Der Großteil entfällt dabei auf die Ortsteile Elstal und Priort mit einem Bevölkerungszuwachs um rd. 2.550 Personen auf 9.720 Personen, daraus resultiert ein Nachfragepotenzial von 32,7 Mio. €. In den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark ergibt sich mit 5.230 Personen ein deutlich geringeres Nachfragepotenzial von 17,6 Mio. €.

Diese Bevölkerungs- und damit Nachfrageentwicklung, insbesondere im Ortsteil Elstal, ist für die Bewertung des Planvorhabens von entscheidender Bedeutung. Dementsprechend ist eine qualifizierte Nahversorgung vor Ort von hoher Relevanz. Perspektivisch ist gemäß der Bevölkerungsprognose bis 2035 von einem weiteren Nachfrageanstieg auszugehen.

⁵ Die weiteren Planungsrechnungen gehen im Sinne einer vorsichtigen Kalkulation von gleichbleibenden Verbrauchsausgaben sowie einer gleichbleibenden Kaufkraft der aktuellen Bevölkerung aus. Für die neuen Wohngebiete wird mit einer bundesdurchschnittlichen Kaufkraft 100 gerechnet, da Miet- oder Eigentumswohnungen mit Erstbezug zunächst Personen mit höherer Kaufkraft als bisher in Wustermark ansprechen.

Tabelle 5: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Wustermark bis differenziert nach Einzugsgebieten 2030

Einzugsgebiet	Wustermark, Buchow-Karzow, Hoppenrade (Kerneninzugsgebiete des NVZ Wustermark bzw. erweitertes Einzugsgebiet des NVZ Elstal)			Einstal, Priorit (Kerneninzugsgebiet des NVZ Elstal bzw. erweitertes Einzugsgebiet des NVZ Wustermark)			Gemeinde Wustermark gesamt		
	Nachfragepotenzial 2025	zusätzliches Nachfragepotenzial bis 2030	Nachfragepotenzial gesamt 2030	Nachfragepotenzial 2025	zusätzliches Nachfragepotenzial bis 2030	Nachfragepotenzial gesamt 2030	Nachfragepotenzial 2025	zusätzliches Nachfragepotenzial bis 2030	Nachfragepotenzial gesamt 2030
Einwohner	4.111	1.119	5.230	7.175	2.545	9.720	11.286	3.664	14.950
sortimentsspezifische Kaufkraft	96,0	100,0	96,9	96,0	100,0	97,0	96,0	100,0	97,0
Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel	2.879 €	2.999 €	2.906 €	2.879 €	2.999 €	2.910 €	2.879 €	2.999 €	2.909 €
sortimentsspezifische Kaufkraft	95,2	100,0	96,4	95,2	100,0	96,5	95,2	100,0	96,4
Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie	370 €	389 €	375 €	370 €	389 €	375 €	370 €	390 €	375 €
sortimentsspezifische Kaufkraft	94,9	100,0	95,1	94,9	100,0	95,8	94,9	100,0	95,6
Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf	80 €	84 €	80 €	80 €	84 €	80 €	80 €	82 €	80 €
Nachfragepotenzial				in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Lebensmittel	11.836	3.360	15.196	20.657	7.630	28.287	32.493	10.990	43.483
Drogerie	1.522	440	1.962	2.657	990	3.647	4.179	1.430	5.609
Heimtierbedarf	328	90	418	572	210	782	900	300	1.200
gesamt	13.666	3.890	17.576	23.886	8.830	32.716	37.572	12.720	50.292

Quellen: BBE-Berechnung auf Basis BBE / IFH - Verbrauchsausgaben 2024 sowie der kommunalen Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Wustermark (GEWOS, Stand 2022)

3.2. Entwicklung der Angebotsstruktur bei Realisierung alle bisher geplanten Vorhaben

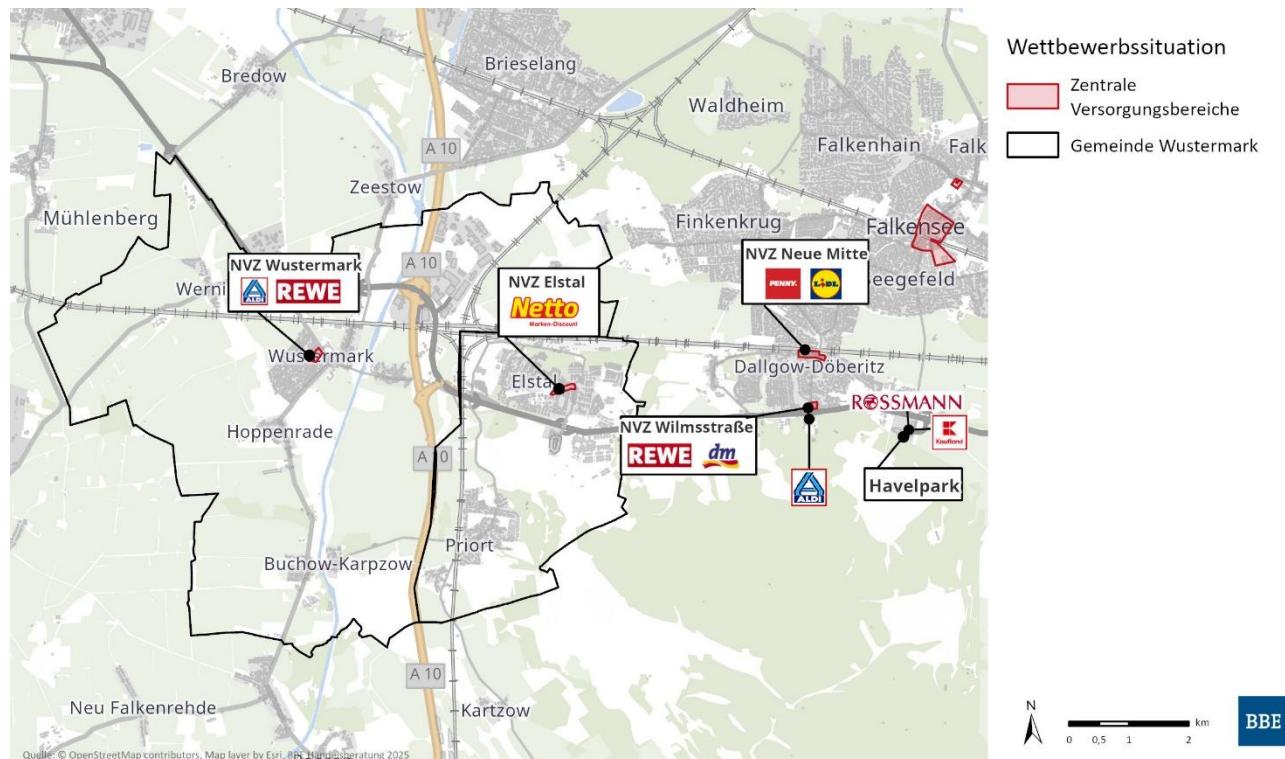
Die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto Marken-Discount trifft auf eine grundlegende Weiterentwicklung der Wustermarker Angebotsstrukturen, welche in der Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024 ausführlich dargestellt ist.⁶ Darin eingebunden sind die drei Vorhaben: das planungsrechtlich bereits genehmigte aber noch nicht umgesetzte Vonovia-Vorhaben in Elstal, das ebenfalls benachbarte Ratisbona-Vorhaben im Nahversorgungszentrum Elstal und die Weiterentwicklungen im Nahversorgungszentrum Wustermark. Diese Vorhaben sind bereits hinsichtlich ihrer städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gutachterlich bewertet, auch mit den Wechselwirkungen der Planvorhaben untereinander. In diese Prognose der Nahversorgungsstrukturen ist nachfolgend das Netto-Vorhaben einzubinden.

Für diese Aufgabenstellung werden nachfolgend noch einmal die Basisdaten zur Angebotsstruktur und -entwicklung aus der Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024 aggregiert dargestellt. Dazu zählen ein Überblick über die bisherige wettbewerbliche Anbieterstruktur in der Gemeinde Wustermark, die Kurzbeschreibung der bereits bewerteten Vorhaben und die Modellrechnung zur Umsatzherkunft und den erwarteten Umverteilungseffekten.

Aktuelle Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Analyse der Angebotsstruktur bezieht alle Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in der Gemeinde Wustermark sowie der angrenzenden Gemeinde Dallgow-Döberitz in die Wettbewerbsbe trachtung ein, wie anhand der nachfolgenden Karte ersichtlich wird.

Karte 2: Wettbewerbsrelevante Angebotsstrukturen in Wustermark und Dallgow-Döberitz



⁶ vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittel Märkte in der Gemeinde Wustermark, Dezember 2024, insbesondere Abschnitte 5, 6 und 9

Insgesamt sind 37 nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen ca. 27.300 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen, diese erzielen einen Gesamtumsatz von insgesamt ca. 140,1 Mio. €.

Aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Ortsteil Elstal ist zu erwarten, dass derzeit viel Kundschaft aus Elstal nach Dallgow-Döberitz zum Einkaufen fährt.

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

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter	darunter
			Lebensmittel	Nonfood I
Nahversorgungszentrum Elstal	1.558	7.090	6.540	430
Nahversorgungszentrum Wustermark	2.145	12.290	11.140	550
Wustermark, Designer Outlet Berlin	250	1.280	600	680
Wustermark, Karl's	516	5.420	5.210	210
Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Neue Mitte	3.205	16.680	14.370	1.160
Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Wilmsstraße	2.100	11.210	7.030	3.680
Dallgow-Döberitz, ALDI Artilleriepark	1.440	8.340	6.800	410
Dallgow-Döberitz, EKZ Havelpark	15.440	75.160	53.910	12.280
sonstige	680	2.630	2.630	
gesamt	27.334	140.100	108.230	19.400

Quelle: BBE-Erhebung 2023, aktualisiert November 2024 und Juli 2025 (Desk Research)

Anhand der obenstehenden Tabelle wird deutlich, dass der Havelpark in Dallgow-Döberitz in diesem Kontext den Angebotsschwerpunkt mit einem Verkaufsflächenanteil von 56,5% und einem Umsatzanteil von 53,6% im Untersuchungsraum bildet. Weiterhin nehmen das Nahversorgungszentrum Neue Mitte sowie das Nahversorgungszentrum Wilmsstraße in Dallgow-Döberitz eine starke Marktstellung im Untersuchungsgebiet ein. Diese dominanten Wettbewerbsstandorte und die an der B5 Richtung Elstal liegenden Angebotsstrukturen (u.a. ALDI Artilleriepark) erzielen eine sehr gute Kundschaftsbindung in Wustermark, insbesondere im Ortsteil Elstal.

Innerhalb der Gemeinde Wustermark gibt es derzeit mit dem Nahversorgungszentrum Wustermark (u.a. mit REWE und ALDI) im Ortsteil Wustermark lediglich einen bedeutenden Nahversorgungsstandort, welcher vorrangig auf die Ortsteile Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade ausgerichtet ist, jedoch durch den bisher geringen Besatz in Elstal eine gesamtgemeindliche Kundschaftsorientierung besitzt. Das Nahversorgungszentrum Elstal mit dem Netto-Bestandsmarkt nimmt mit einem Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von 6% bzw. 5% derzeit eine untergeordnete Stellung im Untersuchungsraum ein, es wird erst durch die Planvorhaben zu einem leistungsfähigen Nahversorgungszentrum ausgebaut. Abseits der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Elstal und Wustermark finden sich keine ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen im Gemeindegebiet, die beiden Zentren bilden zukünftig konzentrierte Angebotsstandorte. Die dezentralen Standorte von Designer Outlet Berlin als auch Karls Erlebnisdorf weisen zwar Sortimentsüberschneidungen auf, sprechen jedoch ein überregionales Einzugsgebiet und anderen Zielgruppen (z.B. Touristen) mit entsprechend abgestimmten Sortimenten an. Wechselwirkungen mit den Nahversorgungsstrukturen bleiben auf marginalem Niveau.

Planvorhaben in der Gemeinde Wustermark gemäß Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024

Wie in Abschnitt 3.1 deutlich wurde, bedarf es angesichts der künftigen Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung in Wustermark einer Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur. Vor diesem Hintergrund werden in den kommenden Jahren drei nahversorgungsrelevante Vorhaben in der Gemeinde Wustermark realisiert, davon sind zwei Vorhaben der Entwicklung des Nahversorgungszentrums Elstal zuzuordnen.

Vonovia-Vorhaben im Nahversorgungszentrum Elstal

Im Ortsteil Elstal entsteht östlich des Netto-Planvorhabens die Heidesiedlung, ein Vorhaben von Vonovia mit Wohn- und Gewerbebebauung. Der mehrgeschossige Gebäude-Komplex mit Gewerbegebäuden für Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen soll dabei mit einem Quartiersplatz in Verbindung mit den weiteren Nutzungen im westlichen Umfeld den Ortskern von Elstal beleben. Im Erdgeschoss sind ein EDEKA-Vollsortimenter mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche sowie acht kleinflächige Geschäftseinheiten geplant.

Ratisbona-Vorhaben im Nahversorgungszentrum Elstal

Im Westen des Nahversorgungszentrums Elstal sowie des Netto-Marktes befindet sich das Vorhaben von Ratisbona. Aktuell weist das Areal eine Handelsimmobilie auf, welche durch einen Getränkemarkt sowie einer Apotheke, einem Lotto-Laden, einem Friseur, einer Physiotherapie und mehreren Arztpraxen genutzt wird. Geplant ist ein Abriss der bisherigen Immobilie und deren Ersatz durch einen mehrgeschossigen Neubau. Für das Erdgeschoss ist gleichfalls ein Vollsortimenter mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen, dieser Vollsortimenter wird zunächst ohne konkreten Betreiber geplant. Auszugehen ist jedoch von einem modernen Supermarktkonzept mit der typischen Ausrichtung als großflächiger Nahversorger. Im Obergeschoss sind weitere Dienstleister, Freizeitanbieter (Fitness), Arztpraxen und / oder weitere Gewerbeanbieter in Ergänzung zu dem Lebensmittelmarkt geplant.

Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Wustermark

Im Ortsteil Wustermark befindet sich das gleichnamige Nahversorgungszentrum mit zwei Handelsimmobilien in der Hoppenrader-Allee. Der REWE-Bestandsmarkt mit 1.320 m² Verkaufsfläche sowie weiteren Anbietern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzungen soll durch Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf 2.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Ladenflächen der Konzessionäre bleiben dabei weitestgehend erhalten, lediglich die Gastronomie wird neu eingebunden. Für die derzeit östliche ALDI-Immobilie entsteht ein Ersatzneubau nördlich des REWE-Marktes. Hierbei ist eine Verkaufsflächenerweiterung von 790 m² auf 1.200 m² geplant.

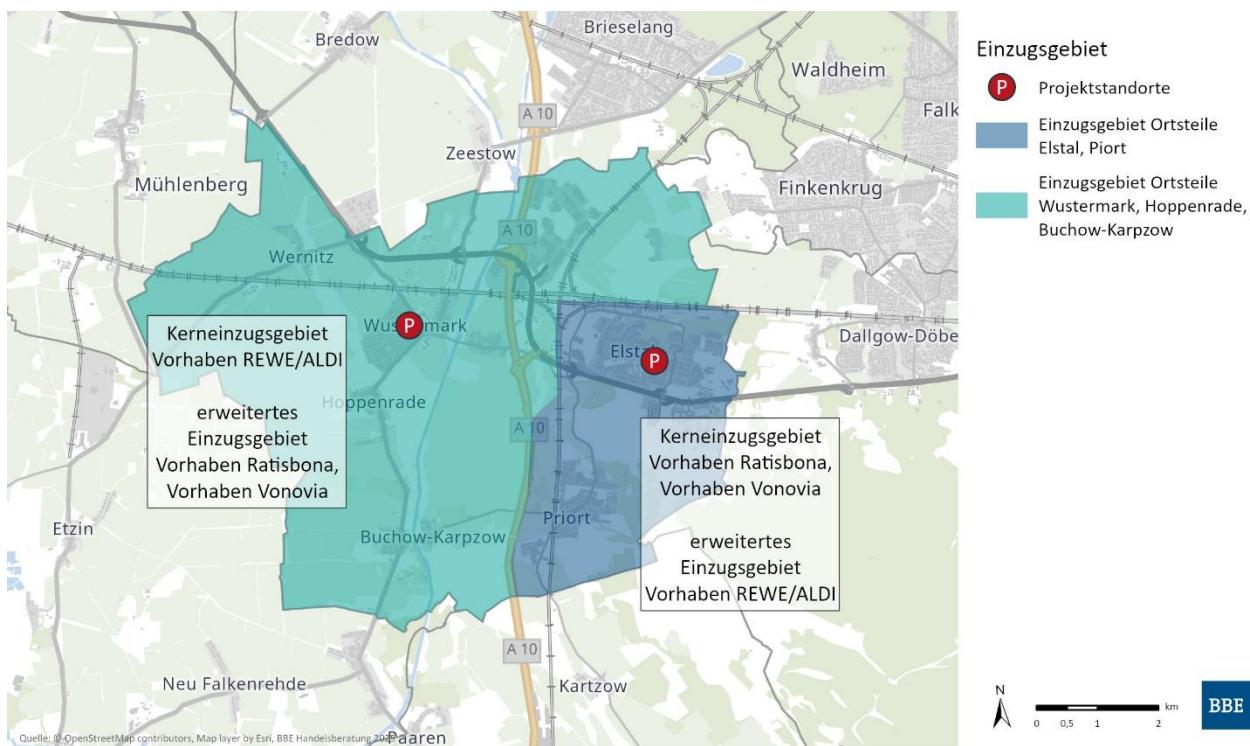
Umsatzherkunft und -einschätzung der Vorhaben in den Ortsteilen Elstal und Wustermark

Sowohl das Nahversorgungszentrum Elstal als auch das Nahversorgungszentrum Wustermark zielt weitestgehend auf die Kundschaft aus dem Gemeindegebiet Wustermark, allerdings mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung. Entsprechend der Lage der Nahversorgungszentren erfolgt die Ausrichtung des jeweiligen Kerneinzugsgebiets. Während das Nahversorgungszentrum Elstal (u.a. mit Vonovia-Vorhaben und Ratisbona-Vorhaben) vorrangig auf den Ortsteil Elstal sowie den Ortsteil Priort als Kerneinzugsgebiet ausgerichtet ist, umfasst das Kerneinzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Wustermark die übrigen Ortsteile Wustermark, Hoppenrade und Buchow-Karpzow. Im Umkehrschluss sind die jeweils anderen Ortsteile als erweitertes Einzugsgebiet der Nahversorgungszentren anzusehen. Auch zukünftig wird es Wechselwirkungen zwischen den beiden Nahversorgungszentren geben, unabhängig von deren Verkaufsflächenbesatz und Ausbaustufe der Vorhaben. Dies erklärt sich bereits allein durch betreiberspezifische Zielkundschaft.

Die Umsatzprognosen der einzelnen Vorhaben basieren auf einem realistischen Marktanteil an der nahversorgungsrelevanten Nachfrageentwicklung bis 2030 im Gemeindegebiet Wustermark. Letztlich soll die Weiterentwicklung beider Nahversorgungszentren nicht nur aktuelle Versorgungsdefizite ausgleichen sondern auch den Anforderungen aus der absehbaren Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung gerecht werden. Die nachfolgende Zusammenfassung von Marktanteilen und Gesamtumsatz der Vorhaben ist der Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024 entnommen.⁷

⁷ vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark, Dezember 2024, Abschnitt 9.1

Karte 3: Einzugsgebiet der drei Planvorhaben in der Gemeinde Wustermark



Umsatzherkunft und -einschätzung Nahversorgungszentrum Elstal

Für das **Ratisbona-Vorhaben** im Nahversorgungszentrum Elstal wird aufgrund der Ausrichtung auf den Ortsteil Elstal und Priort die höchste Kundschaftsbindung in diesem Kerneinzugsgebiet mit 23% erzielt, während in den westlichen Ortsteilen Wustermark, Hoppenrade und Buchow-Karpzow angesichts der in Wechselwirkung stehenden Nahversorgungszentren nur eine ergänzende Kundschaftsbindung von 5% erreicht wird. In Elstal ist bei der Umsatzprognose außerdem zu berücksichtigen, dass sich die Bindung nahversorgungsrelevanter Nachfrage zukünftig auf drei Lebensmittelmärkte aufteilt, dem Netto-Markt sowie den Planvorhaben von Vonovia und Ratisbona. Bezogen auf das Gemeindegebiet Wustermark ergibt sich eine durchschnittliche Bindungsquote von 17% der nahversorgungsrelevanten Nachfrage (Food + Nonfood I).

Für das **Vonovia-Vorhaben** mit einem vergleichbaren Lebensmittelvollsortimenter mit ebenfalls 2.000 m² Verkaufsfläche wird eine vergleichbare Kaufkraftbindung von 24% im Kerneinzugsgebiet und 5% im erweiterten Einzugsgebiet erwartet, sodass der geplante EDEKA-Markt im gesamten Einzugsgebiet ebenfalls eine mittlere Bindungsquote von 17% erreicht.

Angesichts der zentralen Lage der beiden Vorhaben in der Ortsmitte von Elstal werden niedrige Streumärsche von 6% und für Vollsortimenter erwartungsgemäß ebenfalls niedrige Umsätze aus Nonfood II – Sortimenten mit 5% (Ratisbona-Vorhaben) und 3% (Vonovia-Vorhaben) ausgewiesen. Folglich ergibt sich entsprechend der benannten Auswirkungsanalyse vom 10.12.2024 sowohl für das **Ratisbona-Vorhaben** als auch das **Vonovia-Vorhaben** im Ortsteil Elstal ein Gesamtumsatz von jeweils 9,6 Mio. €.

Umsatzherkunft und -einschätzung Nahversorgungszentrum Wustermark

Der zu erweiternde **REWE- und ALDI-Markt** im Nahversorgungszentrum Wustermark ist vorrangig auf die Kundschaftsbindung der Ortsteile Wustermark, Hoppenrade und Buchow-Karpzow ausgerichtet, in diesem Kerneinzugsgebiet wird eine dominante Markstellung der beiden Anbieter von zusammen rd. 63% erreicht. Hierbei wird die konzentrierte Nahversorgungsfunktion der Zentren noch einmal deutlich. Eine anteilige Kundschaftsorientierung erreichen die beiden Lebensmittelmärkte mit insgesamt 9% im erweiterten

Einzugsgebiet der Ortsteile Elstal und Priort. Im Gemeindegebiet bzw. gesamten Einzugsgebiet erzielt das Vorhaben somit eine mittlere Bindung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage (Food und Nonfood I) von 28%.

Aus der prognostizierten Umsatzbindung am Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes für Food und Nonfood I leitet sich ein summarischer Umsatz für das Projektvorhaben von 14,2 Mio. € ab. Zusammen mit den weiteren Streumsätzen (0,8 Mio. €) und zusätzlichen Nonfood II-Umsätzen in Höhe von 1,1 Mio. € ergibt sich eine Prognose des **Gesamtumsatzes des REWE/ALDI-Erweiterungsvorhabens in Wustermark von 16,1 Mio. €.**

Umsatzumverteilungseffekte und wettbewerbliche Auswirkungen der drei Vorhaben in Wustermark

Anzunehmen ist, dass der erwartete Mehrumsatz der drei Planvorhaben sowohl aus der erwarteten Nachfrageentwicklung und Partizipation an bisherigen Kaufkraftabflüssen resultiert als auch zu Umverteilungseffekten mit weiteren Bestandsstandorten führen wird. Diese Effekte wurden in der Auswirkungsanalyse vom 10.12.2024 wie folgt bewertet:

In einem **ersten Schritt sind die Wettbewerbseffekte des Vonovia-Vorhabens** in Elstal dargestellt, da für dieses Vorhaben der planungsrechtliche Genehmigungsprozess bereits abgeschlossen ist. Ein Großteil der Umsatzherkunft des Vonovia-Vorhabens wird aus der Partizipation am zusätzlichen Nachfragepotenzial (2,7 Mio. €) und der Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse (5,0 Mio. €) generiert. Auf die Wettbewerbssirkungen im Einzugsgebiet entfällt ein Umsatz von 1,0 Mio. €, städtebaulich negative Effekte werden durch die Verteilung auf mehrere Standorte nicht induziert. Dieses Vorhaben greift also zunächst aktuelle Versorgungsdefizite im Ortsteil Elstal und anteilig die absehbare Nachfrageentwicklung auf, Wettbewerbseffekte entstehen vorrangig durch die absehbare Eigenbindung der Nachfrage im Ortsteil Elstal.

Aufbauend auf der Angebotssituation nach Realisierung des Vonovia-Vorhabens erfolgte im **zweiten Schritt die prognostizierte Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben in Wustermark mit REWE und ALDI sowie durch das Ratisbona-Vorhaben Elstal.**

Grundsätzlich ist für alle Vorhaben mit einer **Partizipation am Nachfragewachstum bis 2030** zu rechnen, die Angebotsstrukturen sollen ausdrücklich auf die Nachfrageentwicklung abgestimmt sein. Für das Ratisbona-Vorhaben in Elstal ist angesichts des vorrangigen Nachfragewachstums im Ortsteil von einer stärkeren Partizipation von 20% (rd. 2,5 Mio. €) auszugehen, während für das REWE- und ALDI-Erweiterungsvorhaben 14% (rd. 1,8 Mio. €) anzusetzen sind.

Mit den Umverteilungseffekten außerhalb des Einzugsgebietes werden durch die **Rückgewinnung bisheriger Abflüsse in Richtung Dallgow-Döberitz und aus Pendlerverflechtungen nach Berlin** mit dem Ratisbona-Vorhaben in Elstal insgesamt rd. 4,6 Mio. € und mit dem Erweiterungsvorhaben in Wustermark insgesamt rd. 1,0 Mio. € erschlossen. Die Anbieter in der Gemeinde Dallgow-Döberitz binden in starkem Maße Kaufkraft aus Wustermark, insbesondere aus dem Ortsteil Elstal, und partizipieren in den vergangenen Jahren stark vom Nachfragewachstum. Dementsprechend sind keine negativen städtebaulichen Wirkungen auf die wettbewerbsfähigen Angebotsstrukturen in Dallgow-Döberitz abzuleiten.

Innerhalb des Einzugsgebietes sind bei der Gesamtbetrachtung der Wirkungen aller drei Vorhaben die **stärksten Wettbewerbseffekte für den Netto-Markt in Elstal mit einem Umsatrückgang von rd. 20% (1,1 Mio. €)** zu erwarten. Der Netto-Markt ist derzeit der einzige Lebensmittelmarkt in Elstal und dadurch sehr leistungsstark, da dieser der hohen Nachfrage kaum gerecht werden kann. Dem absehbaren Wettbewerbsdruck möchte der Betreiber aber mit einer eigenen zeitgemäßen Aufstellung begegnen.

Die nachfolgende Modellrechnung bildet die beschriebenen Wettbewerbseffekte der Vorhaben ab:

Tabelle 7: Umsatzherkunft geplante Vorhaben von REWE/ALDI in Wustermark und Ratisbona im Elstal unter Berücksichtigung des Vonovia-Vorhabens in Elstal

Lage	Umsatz Food + Nonfood I	Vorhaben Vonovia im Ortsteil Elstal (gemäß Gutachten Mai 2021)	Umsatz Food + Nonfood I nach Vonovia-Vorhaben	Vorhaben REWE/ALDI im Ortsteil Wustermark (gemäß Gutachten 10.12.2024)	Vorhaben Ratisbona im Ortsteil Elstal (gemäß Gutachten 10.12.2024)
	In Mio. €	In %	In Mio. €	In %	In Mio. €
Partizipation Anbieter an zusätzlichem Nachfragepotenzial (12,7 Mio. €)		21%	2,70		
Wettbewerbswirkungen im Einzugsgebiet:					
Nahversorgungszentrum Elstal - Projektstandort Ratisbona			1,00		
Nahversorgungszentrum Elstal - Netto Marken-Discount mit Bäcker	1,4	7%	0,10	1,30	
Nahversorgungszentrum Wustermark	5,6	9%	0,50	5,10	
Wustermark, Designer Outlet Berlin	11,7	4%	0,40	11,30	
Wustermark, Karls	1,3			1,28	
Umsetzung Vonovia-Planung Elstal	5,4			5,42	
Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse weiteres Umfeld (16,7 Mio. €)					
darunter aus Panderverflechtungen nach Berlin (geschätz. 40% bzw. 6,6 Mio. €)		10%	1,70		
darunter aus Dallgow-Döberitz (geschätz. 60% bzw. 10,0 Mio. €)			3,30		
Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Neue Mitte	15,5	1%	0,20	15,33	
Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Winsstraße	10,7	4%	0,40	10,31	
Dallgow-Döberitz, ALDI Attilenpark	7,2	3%	0,20	7,01	
Dallgow-Döberitz, EKZ Havelpark	66,2	4%	2,50	63,89	
sonstige Anbieter Dallgow-Döberitz	2,6			2,60	
zusätzliche Streumsätze			0,60		
Wettbewerb Planvorhaben untereinander					0,60
Nonfood II-Sortimente				0,30	
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			9,60	16,10	9,60

Quelle: BBE-Berechnung 2025

4. Einzugsgebiet und Bindungsquote

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

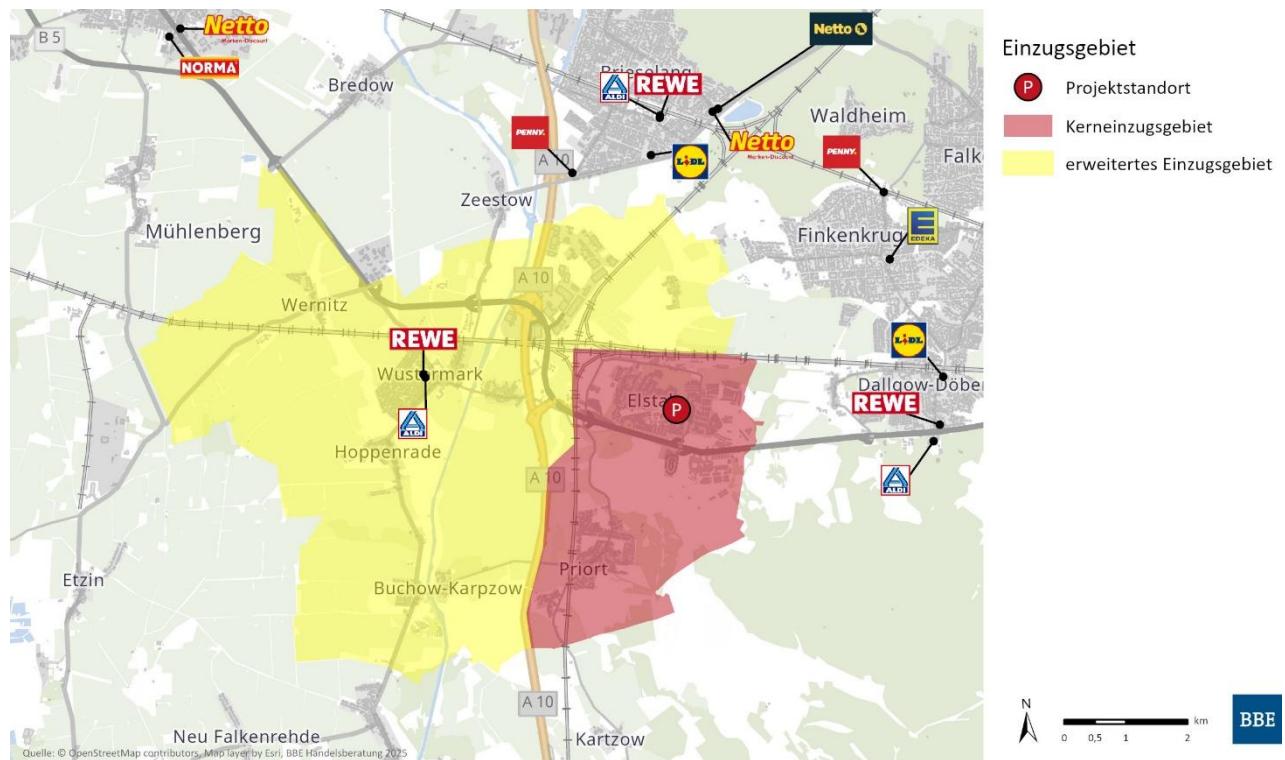
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität 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 ist die zentrale Lage des Netto-Planvorhabens im Ortsteil Elstal sowie die weiteren Angebotsstrukturen in den Gemeindegebieten von Wustermark und Dallgow-Döberitz. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergeben sich nachfolgendes Einzugsgebiet, welches auf Karte 4 abgebildet wird:

Nahversorgungszentrum Elstal:

- Das **Kerneinzugsgebiet des Netto-Planvorhabens** an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal umfasst den Ortsteil Elstal sowie den Ortsteil Priort, in dem kein Lebensmittelmarkt existiert. So sind die Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Elstal zunächst auf diese beiden Ortsteile ausgerichtet. Die Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes wird durch den nördlichen Verlauf der Bahnstrecke und dem westlichen Verlauf der Bundesautobahn A10 gekennzeichnet. Die weiteren Ortsteile von Wustermark sind vorrangig auf die Angebotsstrukturen im Nahversorgungszentrum Wustermark ausgerichtet. Aus der Gemeinde Dallgow-Döberitz ist mit keiner Kundschaft zu rechnen, da diese selbst mit einem SB-Warenhaus, einem Supermarkt, einem Biomarkt, mehreren Lebensmitteldiscountern und zwei Drogeriemärkten über eine umfassende Nahversorgungsstruktur verfügt.
- Zum **erweiterten Einzugsgebiet des Netto-Planvorhabens** an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal gehören folglich die übrigen Ortsteile Wustermark, Hoppenrade und Buchow-Karpzow, welche eine gute Anbindung zum Projektstandort aufweisen, jedoch eigene Angebotsstrukturen mit einem geringeren Fahrzeitaufwand vorhalten. Perspektivisch weisen die beiden Nahversorgungszentren in Wustermark zwar jeweils Agglomerationen aus Vollsortimenter und Discounter auf, jedoch jeweils mit eigenständigen und sich ergänzenden Betreiberstruktur (z. B. REWE und ALDI in Wustermark und EDEKA und Netto in Elstal). Demzufolge ist von einer wechselseitigen, anbieterspezifischen Zielkundschaftsbindung zwischen beiden Nahversorgungszentren auszugehen, auch wenn diese im erweiterten Einzugsgebiet deutlich unterhalb jener des Kerneinzugsgebietes liegt.

Karte 4: Einzugsgebiet des Netto-Vorhabens in der Gemeinde Wustermark



Das Kerneinzugsgebiet des Netto-Vorhabens umfasst die Ortsteile Elstal und Priort mit rd. 7.175 Personen, auf die sich die Nahversorgungsfunktion vorrangig richtet. Im erweiterten Einzugsgebiet, zu dem die Ortsteile Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade zählen, leben 4.111 Personen, so dass sich im Einzugsgebiet insgesamt eine Bevölkerungszahl von 11.286 Personen ergibt. Daraus errechnet sich ein aktuelles Marktpotenzial von 37,6. Mio. €.

Entsprechend der kommunalen Bevölkerungsprognose wird sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Wustermark bis 2030 um 32,4 % erhöhen, was einem zusätzlichen Nachfragepotenzial von 12,7 Mio. € entspricht. Der Großteil des zusätzlichen Potenzials entfällt mit 8,8 Mio. € auf die Ortsteile Elstal und Priort. Bis 2030 steigt das Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark auf 50,3 Mio. € an.

Aus der Gegenüberstellung des Nachfragepotenzials und des Umsatzes werden in nachstehender Tabelle differenziert nach Einzugsgebietszonen die Entwicklungspotenziale deutlich. Für die Bewertung der Nahversorgungssituation ist eine Berechnung ohne die beiden überregionalen Standorte (Karls und Designer Outlet) entscheidend, da diese im engeren Sinne nicht nahversorgungsrelevant sind.

Aktuell beträgt die Kaufkraftbindung der nahversorgungsrelevanten Anbieter 55,6%, wobei insbesondere in den Ortsteilen Elstal und Priort die Kaufkraftbindung mit 37,3% gering ist. Anhand der geringen Bindungsquote wird ersichtlich, dass die aktuellen Anbieter selbst die gegenwärtige Nachfrage nur anteilig binden können und dementsprechend saldierte Abflüsse von aktuell 16,7 Mio. € existieren, wovon rd. 15 Mio. € auf die Ortsteile Elstal und Priort entfallen.

Die prognostizierte Entwicklung bis 2030 erfordert eine deutliche Weiterentwicklung der Nahversorgung. Bezug auf das Jahr 2030 ergeben sich Entwicklungsperspektiven von ca. 29,4 Mio. € im Einzugsgebiet. Angesichts der Wohngebietsplanungen in Elstal, ergibt sich in diesem Teil des Einzugsgebiets ein offenes Potenzial von 23,8 Mio. €. In den übrigen Ortsteile Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade ist im Jahr 2030 mit einem offenen Potenzial von rd. 5,6 Mio. € zu rechnen.

Tabelle 8: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Bindungsquoten Food und Nonfood I	Nachfrage- potenzial 2025	Nachfrage- potenzial 2030	Umsatz der Angebots- strukturen 2025	Kaufkraft- bindung 2025	Kaufkraft- bindung 2030	Saldo Zu- und Abflüsse 2030	
	in T€	in T€	in T€	in %	in %	in T€	
Umsatz inkl. überregionale Standorte							
Wustermark, Buchow-Karpzow, Hoppenrade Elstal, Priorit	13.686 23.886	17.576 32.716	11.990 14.890	87,6 62,3	68,2 45,5	-1.696 -8.996	-5.586 -17.826
gesamt	37.572	50.292	26.880	71,5	53,4	-10.692	-23.412
Umsatz ohne überregionale Standorte							
Wustermark, Buchow-Karpzow, Hoppenrade Elstal, Priorit	13.686 23.886	17.576 32.716	11.990 8.910	87,6 37,3	68,2 27,2	-1.696 -14.976	-5.586 -23.806
gesamt	37.572	50.292	20.900	55,6	41,6	-16.672	-29.392

Quelle: BBE-Berechnung 2025

5. Auswirkungsanalyse

5.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung für das Netto-Vorhaben prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die ein Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im weitergehenden Untersuchungsraum realistischerweise an sich binden kann.

Auf Basis der erläuterten Wettbewerbsstrukturen unter Berücksichtigung der erläuterten Planvorhaben wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden Standortstrukturen auf, berücksichtigt die prognostizierte Kundschaftsbindung aus den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundschaftsorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Der bestehende Netto-Markt besitzt als derzeit einziger Lebensmittelmarkt in Elstal eine sehr gute Marktstellung. Diese Versorgungsbedeutung spiegelt sich bereits im Nahversorgungskonzept wider, in welchem der Standort als Nahversorgungszentrum Elstal ausgewiesen wird, hervorzuheben ist aber noch einmal die bisherige Alleinstellung bzw. Alleinverantwortung für eine Nahversorgung in Elstal. Mit dem in der Nachbarschaft entstehenden neuen Wohngebieten nimmt diese Funktion weiter zu, verteilt sich aber auch zukünftig auf die umfassende Zentrenentwicklung. Maßgeblich für die Anziehungskraft des etablierten und zu erweiternden Netto-Marktes ist zukünftig die gleichberechtigte Einbindung in ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum.

Die erzielbare Kundschaftsbindung ist in der nachstehenden Tabelle nach Einzugsgebietszonen differenziert. Die Tabelle weist für jede Einzugsgebietszone bzw. für das Einzugsgebiet insgesamt zunächst die betreiberspezifischen Bindungsquoten für Food und Nonfood I aus und führt diese dann in eine durchschnittliche Bindungsquote des Planvorhabens im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zusammen.

Tabelle 9: Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten für das Netto-Vorhaben in Elstal

Kundenherkunft	Kaufkraftvolumen Food + Nonfood I 2030	Netto Elstal	
		erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung
		in T€	in %
Kerneinzugsgebiet			
Elstal, Prior	32.730	17	5.450
Food	28.295	18	5.100
Nonfood I	4.435	8	350
erweitertes Einzugsgebiet			
Wustermark, Buchow-Karpzow, Hoppenrade	17.566	3	550
Food	15.188	3	500
Nonfood I	2.378	2	50
Einzugsgebiet gesamt	50.296	12	6.000
Streumsätze		3	200
Umsatzerwartung Nonfood II		5	300
Umsatzerwartung gesamt			6.500

Quelle: BBE-Berechnung 2025

Grundlage dieser Prognose bildet die aktuelle Marktstellung des Netto-Marktes, darauf aufbauend sind die Nachfrageentwicklungen und die zukünftige Attraktivität infolge der Modernisierung zu berücksichtigen.

Der erweiterte Netto-Markt wird im Einzugsgebiet mit maximal 12% Marktanteil einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von bis zu 6,2 Mio. € erzielen. Im Kerneinzugsgebiet baut Netto auf die bereits aktuell erreichte starke Marktstellung auf, insbesondere die fußläufige Versorgungsfunktion wird von der Erweiterung profitieren. Zugleich führt der entstehende Wettbewerb vor Ort dazu, dass der Marktanteil nur leicht steigt. Schließlich ist der maximal erzielbare Marktanteil von 17% zugleich ein Indiz für diese Einordnung in das dargelegte Wettbewerbsumfeld mit dem Vonovia- und Ratisbona-Planvorhaben im Kerneinzugsgebiet. Mit dieser absehbaren Marktstellung ordnet sich das Netto-Vorhaben als Discounter mit der künftigen Lage zwischen zwei großflächigen Vollsortimentern ein. Folglich ist auch der ausgewiesene Marktanteil für das Kerneinzugsgebiet als Maximalwert einzuschätzen. Das Planvorhaben erreicht somit im Kerneinzugsgebiet einen Umsatz von rd. 5,5 Mio. €, der damit rd. 89% des nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatzes (rd. 6,2 Mio. € inkl. Streuumsätze) entspricht.

Im erweiterten Einzugsgebiet nehmen die Marktanteile angesichts des bestehenden Nahversorgungszentrums Wustermark mit REWE und ALDI deutlich ab. Der Projektstandort ist aus dieser Zone dennoch schnell über die Bundesstraße B5 zu erreichen und kann unter diesen Prämissen eine ergänzende, betreiberspezifische Kundschaftsbindung von max. 3% erzielen.

Die **Streuumsätze** von außerhalb des Einzugsgebietes bleiben durch die zentrale Lage des Marktes im Ortskern von Elstal mit 3% auf geringem Niveau. So ist aufgrund der Lage nur im Ausnahmefall zu erwarten, dass regionale Kundschaft oder Zielgruppen von Karls Erlebnisdorf und dem Designer Outlet Berlin den Projektstandort aufsuchen.

Auch die zusätzlichen **Nonfood II – Sortimente** liegen mit 5% auf branchen- bzw. betreibertypischem Niveau.

Somit ergibt sich für das **Vorhaben ein Gesamtumsatz von 6,5 Mio. €**, der sich folgendermaßen zusammensetzt:

- Nachfragebindung Food und Nonfood I innerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von 6,0 Mio. €
- Streuumsätzen in Höhe von 0,2 Mio. €
- sowie ergänzenden Nonfood II – Umsätzen in Höhe von 0,3 Mio. €

Die Umsatzprognose für den Netto-Ersatzneubau basiert auf der bestehenden Marktstellung, berücksichtigt die zunehmende Standortattraktivität und eine damit verbundene maximal erzielbare Kundschaftsbindung. Zugleich sind die maßgeblichen Wettbewerbsbeziehungen und eine erforderliche Umlenkung in der bisherigen Orientierung der Kundschaft eingeflossen, deren Folgewirkungen in den nachfolgenden Abschnitten hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen Einordnung zu bewerten sind.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Umsatzprognosen mit der maximal geplanten Größendimensionierung der beiden Vorhaben zusammengeführt und hinsichtlich der resultierenden Flächenleistungen bewertet.

Tabelle 10: Resultierende Flächenproduktivität des Planvorhabens

Planvorhaben	Verkaufsfläche in m ²	Flächen- produktivität in €/m ²	Planumsatz
			in T€
Bestand			
Netto - Elstal	800	6.600	5.300
Bäcker - Elstal	41	9.500	400
Planvorhaben			
Netto - Elstal	1.120	5.400	6.000
Bäcker - Elstal	130	4.000	500
Standortentwicklung gesamt	409		800

Quelle: BBE-Berechnung 2025

Im Vergleich zum bestehenden Standort wird sich die Verkaufsfläche um ca. 409 m² erhöhen. Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, geringes Kaufkraftniveau, Nachfragepotenzial im ländlich geprägten Einzugsgebiet, zukünftig überdurchschnittliche Verkaufsfläche des Betreibers) zeichnet sich nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität für die Firma Netto Marken-Discount ab.

Für die aktuelle Flächenproduktivität des Netto-Marktes in Elstal errechnet sich erwartungsgemäß ein weit überdurchschnittlicher Wert von ca. 6.600 € / m².⁸ Der erweiterte Markt weist zugleich mit rd. 1.120 m² eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf, so dass der maximal erzielbare Umsatz von rd. 6,0 Mio. € noch einmal die sehr gute Marktstellung in Elstal verdeutlicht, dann jedoch eingebunden in die neuen Angebotsstrukturen. Mit dem neuen und erweiterten Lebensmittelmarkt steigt zwar spürbar der absolute Umsatz, die Flächenproduktivität vermindert sich aber selbst bei Umsatzerwartung im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ auf ca. 5.400 €/m².

Der prognostizierte Umsatz von rd. 6,0 Mio. € für Netto liegt über dem durchschnittlichen Umsatz des Netto-Filialnetzes von 4,3 Mio. € und stellt auch in dieser Betrachtung ein Worst-Case-Szenario dar.⁹

Im Vergleich zum Bestand ergibt sich ein Mehrumsatz von rd. 0,8 Mio. €. Der Mehrumsatz resultiert aus einer modernen, neuen Immobilie an einem attraktiveren Standort zwischen zwei modernen Vollsortimentern. Ein größerer Umsatzzuwachs ist durch die bereits im Bestand sehr gute Kaufkraftbindung nicht zu erwarten, vielmehr soll die Verkaufsflächendimensionierung der tatsächlich übernommenen Versorgungsfunktion und der wachsenden Nachfrage angepasst werden. Die Kundschaftsherkunft wird sich wie beschrieben nur geringfügig verändern, der Mehrumsatz ist nur Ausdruck einer partiellen Umorientierung der Kundschaft im Nahversorgungsumfeld.

⁸ Der durchschnittliche Umsatz eines Netto-Marktes in Deutschland beträgt lt. Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025 ca. 4,3 Mio. €. Damit erreicht Netto bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 814 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 5.340 € je m² Verkaufsfläche. (Quelle bulwiengesa, TradeDimensions, zitiert in: 19. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2024/2025 der Hahn-Gruppe)

⁹ vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025, S. 34-35.

5.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Die im vorherigen Abschnitt beschriebene Umsatzprognose des Netto-Vorhabens bildet die Grundlage für die im Folgenden zu beurteilenden Umsatzumlenkungseffekte, die der erwartete Mehrumsatz des Lebensmitteldiscounters auslösen wird.

Der prognostizierte Mehrumsatz, der mit der Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes gebunden wird, setzt sich erwartungsgemäß sowohl aus der Partizipation des zusätzlichen Nachfragepotenzials und aus der Rückgewinnung von bisherigen Kaufkraftabflüssen als auch aus den Wettbewerbseffekten mit weiteren Bestandsstandorten sowie den drei benannten Planvorhaben zusammen. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. 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 zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

In einem Urteil vom 6.11.2008 – 10 A1417/07 – bzw. – 10 A 2601/07 – hat das OVG Münster entschieden, dass im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes bei der Beurteilung, ob negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder der benachbarten Gemeinden zu erwarten sind, zu berücksichtigen ist, dass der zu erweiternde Betrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Standort bereits vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund sind somit nur die durch die Erweiterung generierten Mehrumsätze für die Betrachtung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen relevant.

In der nachstehenden Tabelle sind folglich die Umsatzumverteilungseffekte durch den zu erwartenden Mehrumsatz modelltheoretisch berechnet. Die Umsatzumverteilung des Netto-Erweiterungsvorhabens basiert auf der Annahme einer vorherigen Realisierung der drei beschriebenen Planvorhaben (Vonovia, Ratisbona in Elstal und REWE/ALDI in Wustermark) und orientiert sich an der Berechnungsmethodik der eingangs erwähnten Auswirkungsanalyse vom 10. Dezember 2024. Die Modellrechnung berücksichtigt also wiederum das zusätzliche Nachfragewachstum bis zum Jahr 2030 und die Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet und bewertet die anteilige Partizipation durch das Netto-Vorhaben in Verbindung mit der Gesamtentwicklung des Nahversorgungszentrums Elstal. Die ausgewiesenen Umsatzumlenkungen beziehen sich dabei grundsätzlich auf das Food- und Nonfood I-Sortiment.

Die vorangegangenen Ausführungen und die benannte Auswirkungsanalyse verweisen darauf, dass die Gemeinde Wustermark im kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktionen nicht erfüllen kann. Aktuell fließen 16,7 Mio. € der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft (Food- und Nonfood I) ab, aufgrund des wachsenden Nachfragepotenzials erhöht sich dieser Abfluss bis zum Jahr 2030 auf 29,4 Mio. €. (siehe Kapitel 4)

Rein rechnerisch kann die Umsatzerwartung des Planvorhabens aus der Entwicklung der Nachfrage und der Kaufkraftabflüssen abgedeckt werden. Tatsächlich ist jedoch mit einer differenzierteren Kundshaftsumlenkung zu rechnen.

Tabelle 11: Umsatzherkunft Netto-Vorhaben unter Berücksichtigung der bisherigen drei Planvorhaben

Lage	Umsatz Food + Nonfood I in Mio. €	Umsatz Food + Nonfood I nach Realisierung der Planvorhaben ¹⁾ in Mio. €		Netto-Vorhaben im Ortsteil Elstal in % in Mio. €	
		in %	in Mio. €	in %	in Mio. €
Partizipation Anbieter an zusätzlichem Nachfragepotenzial (12,7 Mio. €)			7,00	2%	0,30
Wettbewerbwirkungen im Einzugsgebiet					5,40
Nahversorgungszentrum Elstal - Projektstandort Ratisbona	1,4		9,30	4%	0,40
Nahversorgungszentrum Elstal - Netto Marken-Discount mit Bäcker	5,6		4,50	100%	4,50
Nahversorgungszentrum Wustermark	11,7		15,04	2%	0,25
Wustermark, Designer Outlet Berlin	1,3		1,28		
Wustermark, Karl's	5,4		5,42		
Umsetzung Vonovia-Planung Elstal			8,50	3%	0,25
Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse weiteres Umfeld (16,7 Mio. €)					
darunter aus Pendlerverflechtungen nach Berlin (geschätzt 40% bzw. 6,6 Mio. €)			3,50	1%	0,10
darunter aus Dallgow-Döberitz (geschätzt 60% bzw. 10,0 Mio. €)					0,20
Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Neue Mitte	15,5		15,03		0,00
Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Wilmsstraße	10,7		9,51	1%	0,10
Dallgow-Döberitz, ALDI Artilleriepark	7,2		6,71	2%	0,10
Dallgow-Döberitz, EKZ Havelpark	66,2		61,29		0,00
sonstige Anbieter Dallgow-Döberitz	2,6		2,60		
zusätzliche Streumsätze					0,20
Wettbewerb Planvorhaben untereinander					
Nonfood II-Sortimente					0,30
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt					6,50

Quelle: BBE-Berechnung 2025

¹⁾ Vonovia-, Ratisbona- und REWE-ALDI-Vorhaben

Die Umsatzherkunft setzt sich gemäß der Modellrechnung wie folgt zusammen:

- Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben mit den weiteren Anbietern im Untersuchungsgebiet
- Umsatzumverteilung mit den drei Planvorhaben (Vonovia, Ratisbona in Elstal und REWE/ALDI in Wustermark)
- Partizipation von Netto an zusätzlichem Nachfragepotenzial
- Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse nach Berlin und Dallgow-Döberitz
- Streumsätze
- Umsätze mit Nonfood II-Sortimenten.

In einem ersten Schritt bildet die obenstehende Tabelle eine **prognostische Angebotssituation nach Realisierung der bisher zu berücksichtigenden Planvorhaben** ab, diese nun anzusetzende „Ausgangssituation“ ist identisch mit den Ergebnissen der Modellrechnung aus der Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024.

Darauf aufbauend erfolgt im zweiten Schritt eine **Prognose der Umsatzumverteilungen durch das geplante Netto-Vorhaben**, welche nun auf der erwarteten Marktstellung der Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum aufsetzt.

Angesichts des hohen Nachfragepotenzials im Ortsteil Elstal und der neuen Wohnbebauung im direkten Umfeld des Projektstandortes ist auch für den Netto-Markt mit einer zusätzlichen **Partizipation am Nachfragerwachstum bis 2030** zu rechnen. Allerdings ist zu beachten, dass in der bisherigen Modellrechnung der übrigen Planvorhaben bereits rd. 7 Mio. € zusätzliche Nachfrage eingeflossen sind und diese bisherigen Berechnungen auch den Bestand des Netto inkludierten. Folglich ist allein aus der Flächenerweiterung nur noch eine geringe Steigerung realistisch, auch wenn im Saldo zum tatsächlichen Nachfragerwachstum noch ein erheblicher Differenzbetrag verbleibt. Die Modellrechnung unterstellt somit nur noch einen geringen Zuwachs von max. 2% des zusätzlichen Nachfragepotenzials bzw. lediglich 300 T€.

Eine vergleichbare Aussage ist auf die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse und auf den Wettbewerb mit Anbietern in Dallgow-Döberitz übertragbar. Der Netto Marken-Discount kann im Bestand bereits seine Zielgruppe ansprechen, die Rückgewinnung von Abflüssen ist sicherlich vorrangig an die beiden Vollsortimenter gekoppelt und bereits in der Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024 eingebunden. Marginale Veränderungen zugunsten des Netto Marken-Discount sind nicht völlig auszuschließen verbleiben aber mit Werten von 0,1 – 0,2 Mio. € auf sehr geringem Niveau.

Folglich resultieren die **stärksten Umverteilungseffekte aus der Stärkung der Marktstellung des Netto Marken-Discount im Wettbewerb vor Ort im Nahversorgungszentrum Elstal**, also mit den benachbarten Vorhaben von Ratisbona und Vonovia. Der Netto Marken-Discount ist nicht mehr ausschließlich dem Wettbewerbsdruck der anderen Vorhaben ausgesetzt, vielmehr kann er als Discounter seine Marktstellung in der Nahversorgung für Elstal besser behaupten und einen Abfluss von discounterorientierter Nachfrage in Richtung des Ortsteils Wustermark (modernisierter ALDI) entgegenwirken. Der interne Wettbewerb im Nahversorgungszentrum Elstal führt zu einer Umverteilungsquote von 3% bzw. 4% mit den beiden Vollsortimentern. Dies bedeutet im Vergleich zur Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024, die von den Vollsortimentern zu Lasten des Netto Marken-Discount prognostizierte Umsatzumverteilung wird nicht vollumfänglich eintreten, das discounterorientierte Nachfragesegment verbleibt etwas stärker beim Netto Marken-Discount. Die beiden Vollsortimenter-Planvorhaben werden entweder ihren Zielumsatz diesbezüglich nicht vollständig erreichen oder sich noch leicht stärker auf die Nachfrageentwicklung und bisherige Kaufkraftabflüsse ausrichten, keinesfalls ist aus diesen geringen Wettbewerbseffekten vor Ort im Nahversorgungszentrum eine städtebauliche Relevanz abzuleiten.

Für den Verbundstandort von REWE und ALDI im **Nahversorgungszentrum Wustermark** werden als dritten maßgeblichen Wettbewerbsstandort innerhalb des Einzugsgebietes Wettbewerbseffekte von maximal 2% prognostiziert, dies entspricht einem Umsatzerückgang von 0,25 Mio. €. Ursächlich hierfür ist die bereits angesprochene Stärkung der Markt- und Wettbewerbsstellung des Netto Marken-Discount im unmittelbaren Discounterwettbewerb. Insbesondere der ALDI-Markt steht aufgrund der Betriebstypenübereinstimmung im Discounterwettbewerb mit dem Planvorhaben. Existentiellen Folgewirkungen sind für die umsatztarken Märkte infolge der Verteilung auf zwei Anbieter dementsprechend auszuschließen, die Neuausrichtung des Nahversorgungszentrums Wustermark zielt ohnehin vorrangig auf die bessere Erschließung der Nachfragepotenziale in den Ortsteilen Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade.

Durch die umfassende Entwicklung des Nahversorgungszentrums Elstal hat der Netto Marken-Discount erstmals die Chance, **Streumsätze mit Kundschaft von außerhalb des Einzugsgebietes** zu generieren, auch wenn dieser Effekt gering bleibt (max. 0,2 Mio. € bzw. 3% Umsatzanteil).

Bei **Nonfood II-Sortimenten** wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. € ausgewiesen. 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 Nonfood-II-Sortimente ausgeschlossen werden.

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

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

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

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Netto Marken-Discount ein essentieller Teil des Nahversorgungszentrums Elstal ist, das Vorhaben also einen Magnetanbieter eines zentralen Versorgungsbereiches stärkt und nicht zu dessen Lasten zu interpretieren ist. Wettbewerbseffekte ergeben sich vor allem innerhalb des Nahversorgungszentrums durch dessen umfassende Neuaufstellung und Weiterentwicklung. Letztlich geht der zentrale Versorgungsbereich gestärkt aus dieser Gesamtentwicklung hervor.
- Der zentrale Versorgungsbereich Elstal Ortsmitte zeichnet sich durch eine allumfassende, sehr gute Erreichbarkeit aus, sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw und dem ÖPNV. Mit der Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters wird insbesondere die Bindung der adäquaten Zielgruppe an den zentralen Versorgungsbereich gesichert.
- Der Netto-Markt ist bereits langjährig im Ortsteil Elstal angesiedelt und wichtiger Bestandteil der Angebotsstruktur. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt ca. 1.250 m² und die damit verbundene Modernisierung des Marktes sind als derzeit branchentypische Entwicklung und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu bewerten. Mit dieser Anpassung soll die Marktstellung als Discounter innerhalb des Nahversorgungszentrums gefestigt und zugleich eine Möglichkeit eröffnet werden, an der Nachfrageentwicklung der Gemeinde Wustermark und insbesondere des Ortsteiles Elstal besser zu partizipieren.
- Die zu erwartende Bindungsquote von 12% im gesamten Einzugsgebiet, bzw. 17% im Kerneinzugsgebiet führt zu keiner dominanten Marktstellung innerhalb der Nahversorgungsstruktur in Wustermark. Letztlich ist die absehbare Flächenentwicklung des Planvorhabens als Reaktion auf das ausgesprochen hohe Nachfragepotenzial im Ortsteil Elstal und dessen positive Entwicklung zu werten.
- Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Elstal ist eine wesentliche städtebauliche Zielstellung der Gemeinde Wustermark, um den stark wachsenden Anforderungen an die Nahversorgung gerecht zu werden. Bislang fließen bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ca. 16,7 Mio. € aus dem Gemeindegebiet Wustermark ab. Dies zeigt, dass bereits im Bestand keine adäquate Nahversorgung in der Gemeinde Wustermark existiert. Darüber hinaus werden bis zum Jahr 2030 durch die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wustermark rd. 3.650 zusätzliche Personen erwartet (insbesondere im Ortsteil Elstal mit rd. 2.230 zusätzlichen Personen) und die Bevölkerungszahl auf rd. 14.950 Personen ansteigen. Damit verbunden ist ein Kaufkraftanstieg von 12,7 Mio. € in der Gemeinde Wustermark. Diese Entwicklungsperspektiven werden von allen Planvorhaben in den beiden Nahversorgungszentren aufgegriffen, das Netto-Planvorhaben sichert dabei eine angemessene Partizipation des langjährigen Anbieters an dieser Perspektive.
- Deutlich wird die Folgewirkung des Netto-Planvorhabens bei Betrachtung der Umsatzentwicklung ausgehend von der Bestands situation über die Wettbewerbswirkungen der übrigen Planungen bis zur eigenständigen Netto-Erweiterung. Der zweifellos sehr nachgefragte Netto-Bestandsmarkt erzielt bisher ein sehr gutes Umsatzniveau von 5,6 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Food und Nonfood I (inkl. Bäcker). Die Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024 bescheinigt in Summe aller bisherigen Planungen einen Umsatzrückgang infolge der absehbaren Wettbewerbsswir-

kungen von rd. 1,1 Mio. €. Die verbleibende Marktstellung entspräche dann noch bestenfalls einer betreiberdurchschnittlichen Wirtschaftlichkeit. Durch das eigenständige Planvorhaben kann sich der Netto-Markt den Wettbewerbswirkungen zumindest anteilig entgegenstellen, von der zukünftigen Gesamtausstrahlung des leistungsfähigen Nahversorgungszentrums profitieren und am Nachfragewachstum der Gemeinde Wustermark partizipieren. Die Umsatzerwartung für die Kernsortimente Food und Nonfood I liegt gemäß der Modellrechnung in Summe aller Effekte mit 6,2 Mio. € sogar rd. 0,6 Mio. € über der aktuellen Situation.

- Gemäß dem „Worst-Case-Szenario“ der Modellrechnung resultieren maximal ca. 0,90 Mio. € aus Umverteilungseffekten innerhalb des Einzugsgebietes der Gemeinde Wustermark in den Kernsortimenten Food und Non-Food I. Dabei zeigt die Modellrechnung, dass die zu erwartenden Effekte auf die Planvorhaben von Vonovia, Ratisbona und REWE/ALDI stets auf geringem wechselseitigen Niveau verbleiben. Das Netto-Vorhaben kann sich aber dem absehbaren Wettbewerb der Planungen untereinander gleichberechtigt stellen. Städtebaulich relevante Folgewirkungen sind daraus nicht abzuleiten, vielmehr gehen beide Nahversorgungszentren aus der Gesamtentwicklung gestärkt hervor.
- Das Netto-Vorhaben tangiert nur noch in geringem Maße die Verminderung von Kaufkraftabflüssen in Richtung Dallgow-Döberitz oder Berlin, diesbezüglich ist die Wirkung der neuen Vollsortimenter im Nahversorgungszentrum Elstal deutlich ausgeprägter (vgl. Auswirkungsanalyse vom Dezember 2024). Aus dem Netto-Vorhaben sind demnach keine städtebaulich negativen Auswirkungen in Dallgow-Döberitz und Berlin abzuleiten.
- **In Summe ist festzuhalten, dass das Netto-Planvorhaben in Elstal zum Erhalt und zur Stärkung eines etablierten Nahversorgers im Nahversorgungszentrums Elstal beiträgt. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert, vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Elstal nachhaltig gestärkt.**

5.4. Landesplanerische Beurteilung der Projektvorhaben

Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden.¹⁰ Zunächst ist festzustellen, dass die Gemeinde Wustermark ohne zentralörtliche Funktionszuweisung bleibt. Inwiefern eine Erweiterung 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).¹¹ Gegen dieses Beeinträchtigungsverbot würde in der Regel verstößen, 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 Netto-Vorhabens bleibt auf das Gemeindegebiet von Wustermark beschränkt, Kundschaft aus angrenzenden Gemeinden wird über die geringfügigen Streumsätze hinaus nicht angesprochen. Durch eine legitime Eigenbindung der Wustermarker Nachfrage konnten gegenüber Standorten in angrenzenden Gemeinden keine existenziellen Auswirkungen nachgewiesen werden (vgl. Abschnitte 5.2). 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 Netto-Planvorhaben konzentriert sich auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung. Kundschaftsbindungen von außerhalb des Gemeindegebietes sind nur im Ausnahmefall zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht gängigen Marktkonzepten und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Wustermark, insbesondere des Ortsteils Elstal.

Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.¹² Als einschlägiger Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist laut der Begründung zu G 2.11 der für jeden Zentralen Ort annehmende 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 der Netto-Markt mit 12% eine Bindungsquote deutlich unter dem Schwellenwert von 25% (vgl. Abschnitt 5.1).

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:

- Das Netto-Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Elstal.

¹⁰ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21.

¹¹ ebd.

¹² Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21.

- Für den künftigen Netto-Markt wird eine Verkaufsfläche von maximal 1.250 m² avisiert, welche somit deutlich unterhalb der ausgewiesenen Verkaufsfläche von 1.500 m² für Nahversorger liegt. Die Gesamtverkaufsfläche ist bereits im bisherigen Bebauungsplan dargestellt, allerdings aufgeteilt auf mehrere Anbieter. Sie soll zukünftig auf den Lebensmittelmarkt mit Bäcker zusammengeführt werden. Eine zusätzliche Ausweisung von Verkaufsflächen ist mit dem neuen Bebauungsplan folglich nicht vorgesehen.
- Derzeit fließen bei einer Kaufkraftbindung von 55,6% (ohne die beiden überregionalen Standorte) rd. 16,7 Mio. € der nahversorgungsrelevanten Nachfrage aus dem Gemeindegebiet ab. Durch den erwarteten Kaufkraftanstieg würden die Abflüsse auf 29,4 Mio. € ansteigen. Unter Beachtung der bestehenden Abflüsse und des perspektivischen Nachfrageanstiegs in der Gemeinde Wustermark ist das Netto-Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Vonovia-, Ratisbona- und REWE/ALDI-Vorhabens wie geplant entwickelbar. Mit den geplanten Vorhaben ist es möglich dem Bevölkerungszuwachs in den vergangenen Jahren und auch in der Zukunft Rechnung zu tragen.
- Der zukünftig großflächige Lebensmitteldiscounter wird auf mehr als 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen, so dass die Grenze von 75% eingehalten wird.

Das Vorhaben von Netto Marken-Discount in Elstal ist mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.

6. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass mit dem Erweiterungsvorhaben von Netto Marken-Discount im Ortsteil Elstal unter Berücksichtigung der Planungen von Vonovia und Ratisbona in Elstal und dem Erweiterungsvorhaben von REWE/ALDI in Wustermark keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Netto-Markt liegt im Ortsteil Elstal und übernimmt als langjährig etablierter Markt essentielle Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Elstal und Priort. Die Modernisierung und Erweiterung des Marktes fügt sich in die Gesamtentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ein und trägt somit anteilig zur Qualifizierung der wohnungsnahen Versorgung bei. Dabei ist die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt ca. 1.250 m² als derzeit branchentypische Entwicklung und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu bewerten.
- Der Projektstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Elstal. Mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Elstal ist parallel zu den neuen Vollsortimentern auch eine Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im Hinblick auf die discounterorientierte Zielgruppe verbunden.
- Durch die zentrale Lage im Ortsteil verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte Elstal sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen.
- Das Vorhaben ordnet sich in eine notwendige Entwicklung des Nahversorgungszentrums Elstal ein. Bereits gegenwärtig sind für das Gemeindegebiet Wustermark hohe Kaufkraftabflüsse (16,7 Mio. €, Bindungsquote 55,6%) zu konstatieren. Bis zum Jahr 2030 wird zudem ein Bevölkerungszuwachs um rd. 3.700 Personen auf rd. 14.950 Personen erwartet. Hieraus ergibt sich ein zusätzliches Nachfragepotenzial von 12,7 Mio. €, ein Schwerpunkt dieser Entwicklung liegt dabei auf den Ortsteil Elstal. Diese zunehmenden Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung soll das zukünftige Nahversorgungszentrum absichern, das Netto-Planvorhaben bildet einen Teilaспект zu dieser Entwicklung.
- Für das Netto-Planvorhaben wird ein Umsatz von insgesamt ca. 6,5 Mio. € prognostiziert, etwa 0,80 Mio. € mehr als der bisherige Bestandumsatz am Standort. Durch das eigenständige Planvorhaben kann sich der Netto-Markt den bevorstehenden Wettbewerbswirkungen durch die weiteren Planvorhaben zumindest anteilig entgegenstellen, von der zukünftigen Gesamtausstrahlung des leistungsfähigen Nahversorgungszentrums profitieren und am Nachfragewachstum der Gemeinde Wustermark partizipieren.
- Das Vorhaben ist auf die Bewohner der Gemeinde Wustermark, insbesondere der Ortsteile Elstal und Priort ausgerichtet, es liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte 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 Netto-Erweiterungsvorhaben in die örtliche Struktur und Nachfrageentwicklung einordnet. Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Wustermark wird in Summe aller Planungen gestärkt, das Netto-Vorhaben sichert letztlich die eigene Marktstellung innerhalb der Gesamtentwicklung. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen 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. Roxana Dähn
Projektbearbeitung

Leipzig, 2. September 2025