

Auswirkungsanalyse

zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Wustermark

für die

REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost

Rheinstr. 8, 14513 Teltow

und

Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. KG

Kumpfmühler Str. 5, 93047 Regensburg

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 | 5 |
| 2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel..... | 7 |
| 2.1. Entwicklungstrends..... | 7 |
| 2.2. Distributionsstrukturen | 8 |
| 2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln | 11 |
| 3. Makrostandort Wustermark..... | 12 |
| 4. Nachfragepotenzial in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen und dessen Entwicklung bis 2025 in der Gemeinde Wustermark | 16 |
| 5. Projektplanungen, Mikrostandorte & Versorgungsfunktionen | 22 |
| 5.1. Ratisbona-Vorhaben an der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal | 22 |
| 5.2. REWE/ALDI-Vorhaben an der Hoppenrader-Allee im Ortsteil Wustermark..... | 26 |
| 6. Wettbewerbssituation | 29 |
| 7. Einzugsgebiet und Bindungsquote..... | 36 |
| 8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen..... | 40 |
| 8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3..... | 40 |
| 8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) | 41 |
| 9. Auswirkungsanalyse..... | 43 |
| 9.1. Umsatzprognose..... | 43 |
| 9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen..... | 47 |
| 9.3. Potenziale für ergänzende Gewerbeeinheiten am Projektstandort von Ratisbona und städtebauliche / raumordnerische Bewertung | 52 |
| 9.4. Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen | 53 |
| 9.5. Landesplanerische Beurteilung der Projektvorhaben..... | 54 |
| 10. Fazit | 56 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland | 7 |
| Abbildung 2: | Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland..... | 8 |
| Abbildung 3: | Einkaufsanlässe nach Betriebstypen..... | 9 |
| Abbildung 4: | Gründe für die Wahl des Betriebstyps | 10 |
| Abbildung 5: | Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel | 11 |
| Abbildung 6: | Bevölkerungsprognose Gemeinde Wustermark nach Ortsteilen 2023 - 2035 | 18 |
| Abbildung 7: | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021 (Einzelhandel insgesamt) | 18 |
| Abbildung 8: | Standortumfeld des Projektstandortes des Ratisbona-Vorhabens..... | 24 |
| Abbildung 9: | Standortumfeld des Projektstandortes des REWE/Aldi-Vorhabens | 27 |
| Abbildung 10: | Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Elstal..... | 32 |
| Abbildung 11: | Standorte in Dallgow-Döberitz | 35 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|---|----|
| Tabelle 1: | Bevölkerungsentwicklung Wustermark, Landkreis Havelland und Land Brandenburg | 16 |
| Tabelle 2: | Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark gegliedert nach Einzugsgebietszonen der Planvorhaben von REWE/ALDI und Ratisbona im Jahr 2023..... | 19 |
| Tabelle 3: | Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Wustermark bis differenziert nach Einzugsgebietszonen 2025..... | 21 |
| Tabelle 4: | Angebotsstrukturen in Wustermark und Dallgow-Döberitz nach Betriebsformen | 30 |
| Tabelle 5: | Angebotsstrukturen in Wustermark und Dallgow-Döberitz nach Standorten | 30 |
| Tabelle 6: | Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet..... | 38 |
| Tabelle 7: | Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte in Wustermark | 43 |
| Tabelle 8: | Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für das Vorhaben von Ratisbona mit einem Lebensmittel- und Drogeriemarkt in Elstal..... | 45 |
| Tabelle 9: | Resultierende Flächenproduktivitäten der Planvorhaben | 46 |
| Tabelle 10: | Umsatzherkunft geplante Vorhaben von REWE/ALDI in Wustermark und Ratisbona in Elstal unter Berücksichtigung des Vonovia-Vorhabens in Elstal..... | 48 |
| Tabelle 11: | Nachfragepotenzial Elstal und Priort im Jahr 2025 im Einzelhandel gesamt | 52 |

Kartenverzeichnis

Karte 1: Einbindung der Gemeinde Wustermark in die zentralörtliche Gliederung 13

Karte 2: Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark 14

Karte 3: Bevölkerungsentwicklung im Speckgürtel von Berlin 2014-2021 17

Karte 4: Lageplan Vorhaben Ratisbona an der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal 23

Karte 5: Lage des Projektstandortes im Ortsteil Elstal 24

Karte 6: Lageplan Vorhaben REWE/ALDI an der Hoppenrader-Allee im Ortsteil Wustermark 26

Karte 7: Lage des Projektstandortes im Ortsteil Wustermark mit aktueller Anbieterstruktur 27

Karte 8: Übersicht Angebotsstrukturen der Gemeinden Wustermark & Dallgow-Döberitz 29

Karte 9: Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche Gemeinde Wustermark 31

Karte 10: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neue Mitte Dallgow-Döberitz 33

Karte 11: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wilmsstraße Dallgow-Döberitz 34

Karte 12: Einzugsgebiet der geplanten Vorhaben in der Gemeinde Wustermark 37

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.

Folgende Planungen bestehen im Detail:

Nahversorgungszentrum Wustermark:

- Umfassende Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung der Wustermarker Ortsmitte, inkl. Schaffung neuen Wohnraums
- Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters REWE von aktuell ca. 1.320 m² auf zukünftig ca. 2.000 m² Verkaufsfläche
- Ersatzneubau des Lebensmitteldiscounters ALDI mit Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 790 m² auf zukünftig ca. 1.200 m²
- Weiterhin Einbindung der bestehenden kleinteiligen Angebotsstrukturen: Bäcker, Schreibwaren, Blumen, Friseur, Apotheke, Gastronomie

Nahversorgungszentrum Elstal:

- Abriss der ehemaligen nahkauf-Immobilie, die aktuell durch einen Netto-Getränkemarkt mit 718 m² Verkaufsfläche und ergänzenden Anbietern genutzt wird
- mehrgeschossiger Ersatzneubau mit Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie im Erdgeschoss
- Gesamtvorhaben maximal 2.000 m² Verkaufsfläche, darunter ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächendimensionierung zwischen 1.300 - 1.600 m², alternativ ergänzt durch einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche zwischen 500 - 600 m² und / oder kleinteiligen Anbietern (Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie) mit zusammen maximal 400 m² Verkaufsfläche
- Zusätzlich zu berücksichtigen ist das VONOVIA-Vorhaben im Nahversorgungszentrum Elstal, welches kurz vor Abschluss des planungsrechtlichen Genehmigungsprozesses steht, so dass mit der Realisierung noch nicht begonnen wurde.

Die Vorhaben befinden sich vollumfänglich innerhalb der ausgewiesenen Nahversorgungszentren der Gemeinde Wustermark. Sie zielen einerseits auf eine spezifische Versorgungsfunktion im jeweiligen Ortsteil, lassen andererseits aber zugleich eine gesamtgemeindliche Ausstrahlung (z.B. anbieterspezifische Zielgruppenbindung) mit entsprechenden Wechselwirkungen erwarten. Folglich ist, ausgehend von der Summenwirkung aller Vorhaben, deren Ausrichtung auf die Grundversorgungsfunktion und -entwicklung in der Gemeinde Wustermark sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch zu bewerten.

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.

Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen in der Gemeinde Wustermark, insbesondere in den Ortsteilen Elstal und Wustermark, 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 sind die Mikrostandorte der Vorhaben unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welche Einzugsgebiete können die Vorhaben erschließen?
- Wie sind die 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 der Projektstandorte und aller Wettbewerbsbetriebe in den potenziellen Einzugsgebieten. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten und -prognosen der amtlichen Statistik dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

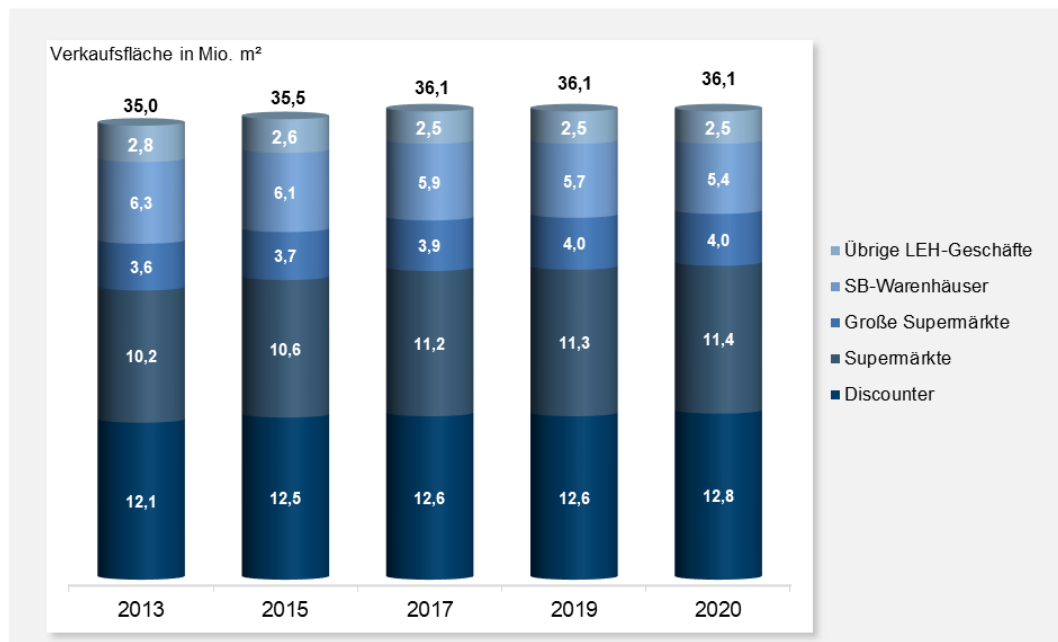
2.1. Entwicklungstrends

Die Bevölkerungszahl 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 Bevölkerungsrückgängen 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 zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. 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. 587,8 Mrd. € entfallen aktuell ca. 46% auf die „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG - Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs des Food- und Nearfoodsegmentes, ca. 269,3 Mrd. €).¹

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021, BBE-Darstellung 2023

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. 35,0 Mio. m² im Jahre 2013 auf ca.

¹ Quellen: HDE-Zahlenspiegel 2021 und IfH-Brancheninformationssystem, Umsatz Einzelhandel im engeren Sinne und Umsatz der Warengruppe FMCG jeweils für das Jahr 2021

36,1 Mio. m² im Jahre 2020 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,43 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 12%, große Supermärkte + 11%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 14%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP setzt sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fort.

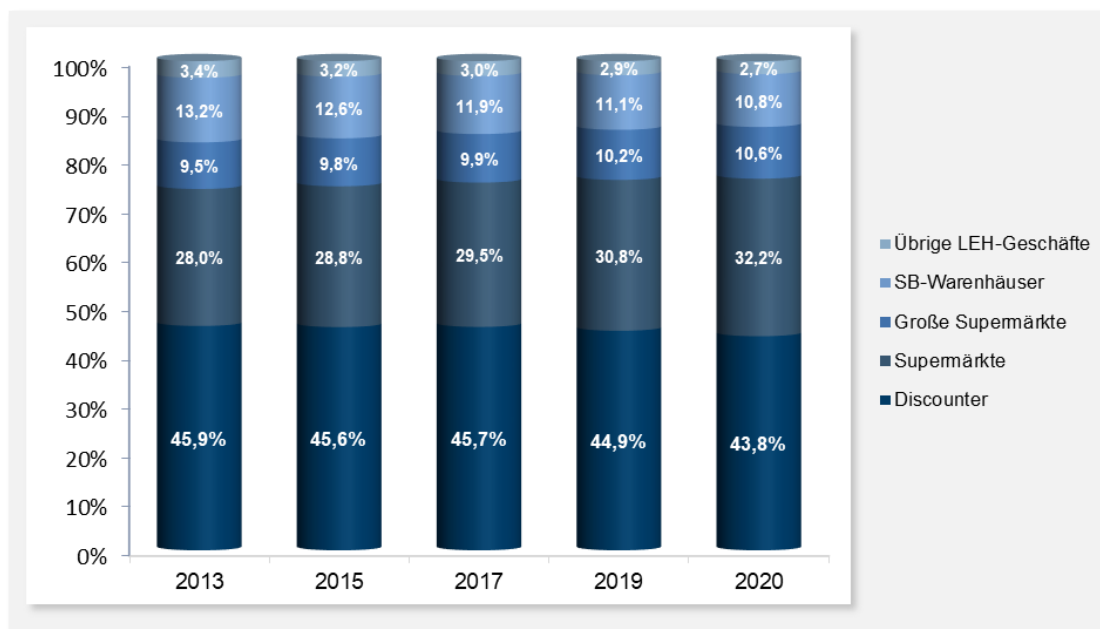
2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.909 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 805 m² den 12.227 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber.² In den letzten Jahren konnten Supermärkte ihren Marktanteil auch zu Lasten der Discounter steigern.

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 kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



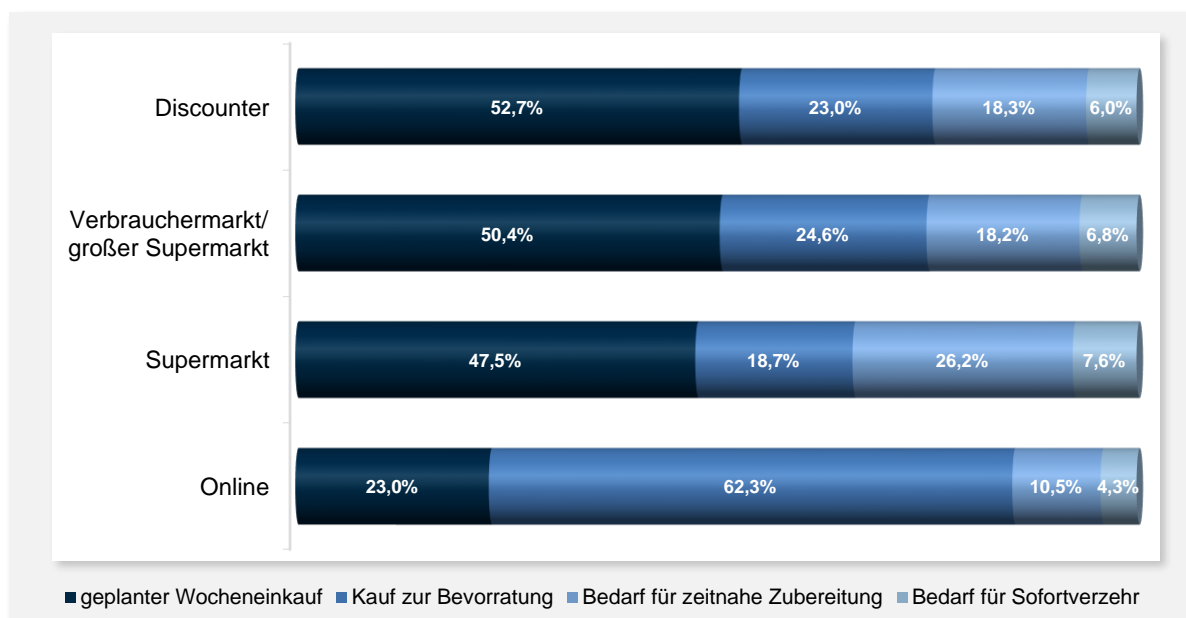
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021, BBE-Darstellung 2023

² vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2021, Stand: 2020 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

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 Artikeln 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 Kundschaft 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 2023

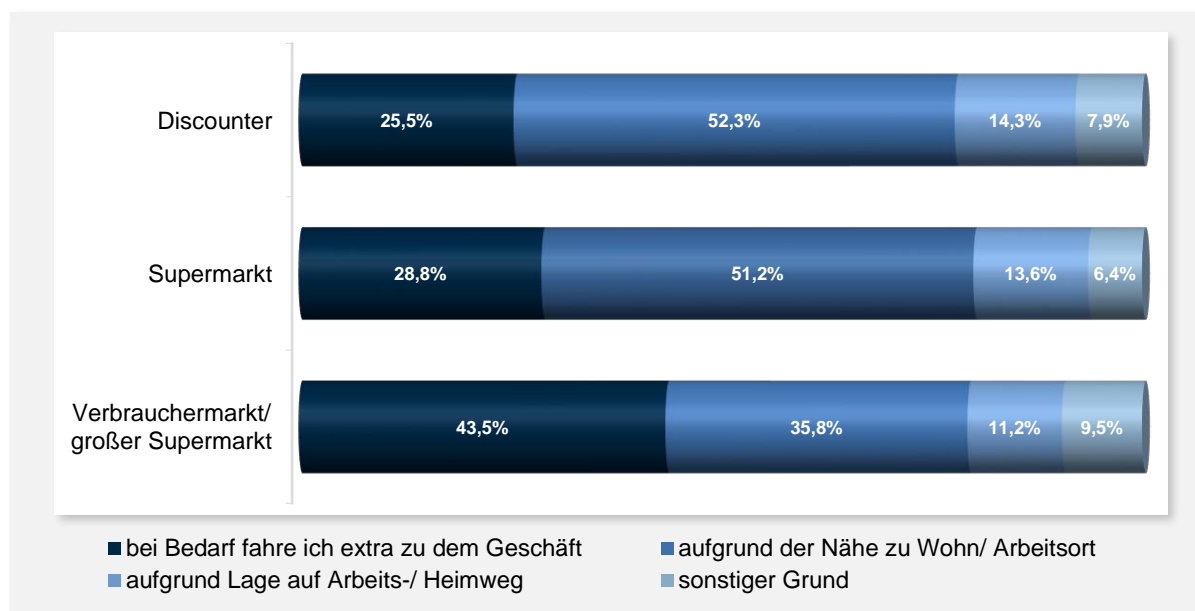
Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits ist die Kundschaft 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.

³ EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

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 2023

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 Biowarenangebot ausgebaut haben. Das Trading-Up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

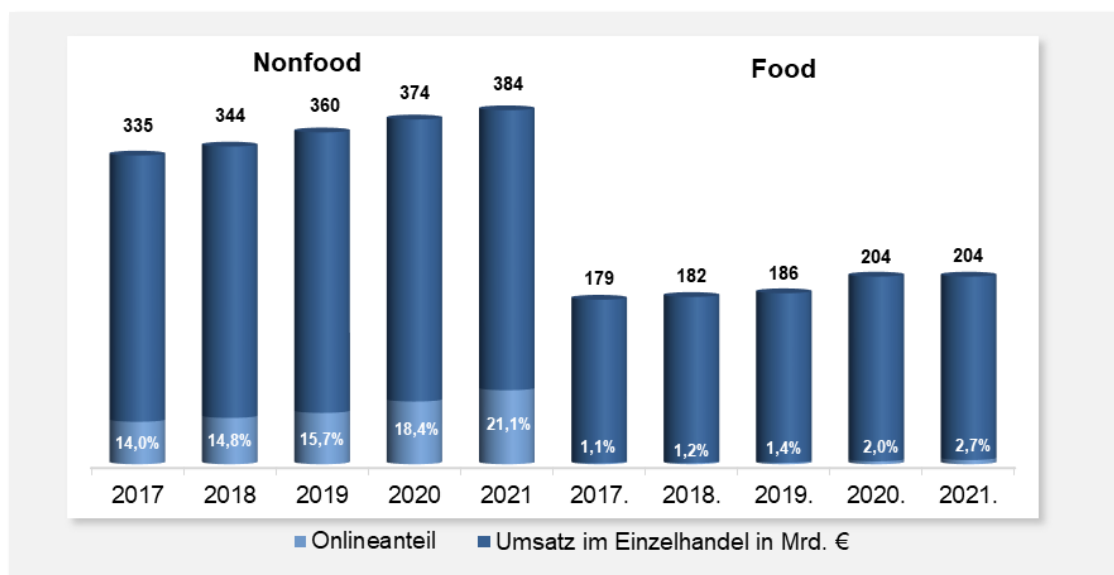
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Die stärkere Qualitätsorientierung des Lebensmitteleinzelhandels hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt 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 wiederum der Preis zur Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit des Angebotes 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 zur Kundschaft 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. Im Jahr 2021 lag der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 2,7% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 35% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 12,5%).⁴

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2020 - 2022, BBE-Darstellung 2023

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kundschaft, 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 Extremwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten sowie im Frühjahr 2022 durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 3,1 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 Nähe zur Kundschaft bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁴ vgl. HDE-Online-Monitor 2022

⁵ vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 22/2021 bis KW 21/2022

3. 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.

Regionale Lage und zentralörtliche Funktion der Gemeinde Wustermark

Die Gemeinde Wustermark liegt im Landkreis Havelland, etwa 10 km westlich der Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Berlin.

Das Gemeindegebiet von Wustermark besteht aus dem Hauptort Wustermark sowie den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade und Priort.

Im aktuell gültigen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom April 2019 wird der Gemeinde Wustermark keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Dennoch übernimmt sie wichtige Grundversorgungsfunktionen. Im Grundsatz G 3.2. wird hierzu festgelegt, dass die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden sollen.⁶

Im Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (2020) der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird der Ortsteil Wustermark als Grundfunktionaler Schwerpunkte ausgewiesen. In der Begründung zum Ziel 3.3 heißt es hierzu im LEP HR: „*Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte. [...]*

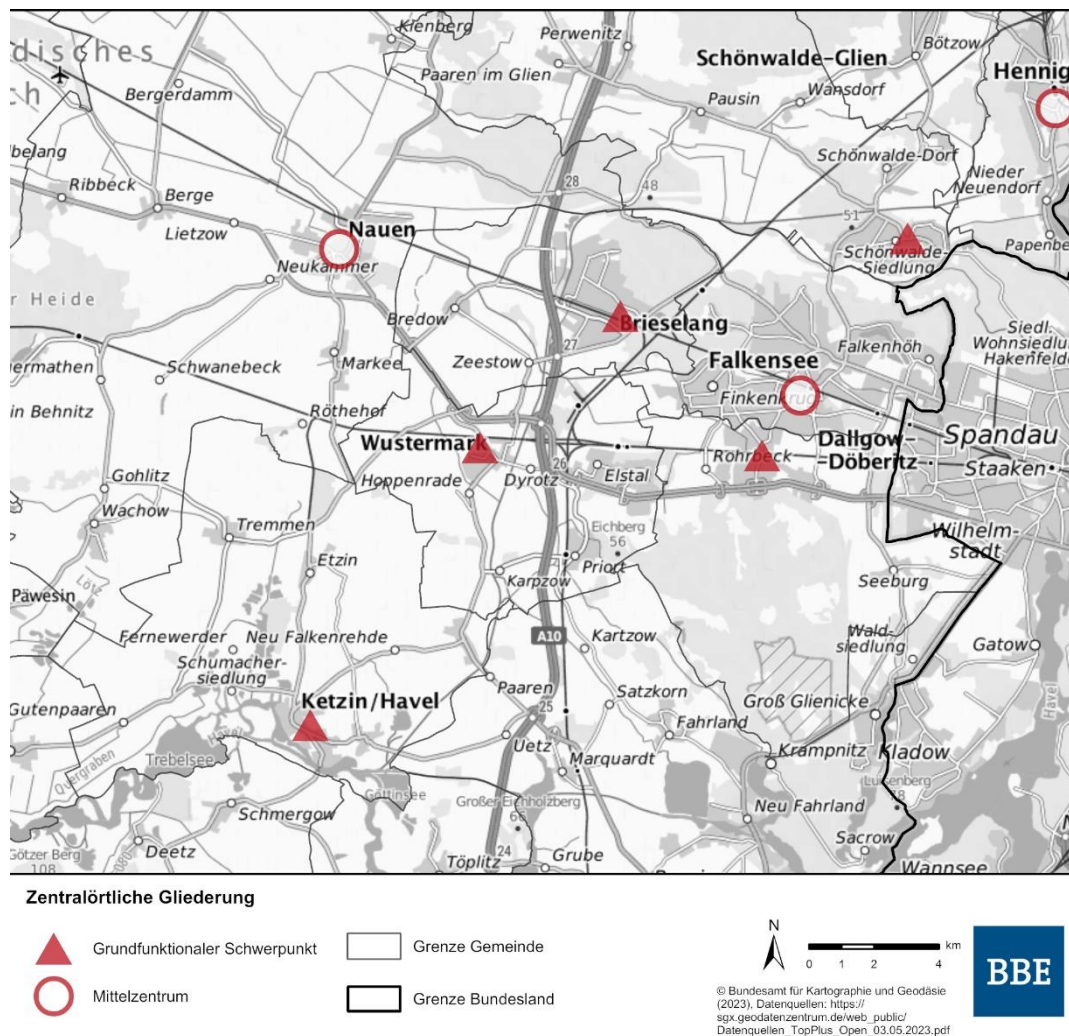
Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind in der Regel die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Die Ausstattung der Grundversorgung muss den Sitz der Kommunalverwaltung, eine Schule der Primarstufe, Angebote für die Jugend- und Altenbetreuung, allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, stationären Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und eine Anbindung an den ÖPNV umfassen.“⁷

Die Lage der Gemeinde in der Nähe der Mittelzentren Nauen und Falkensee, dem Grundfunktionalen Schwerpunkt Dallgow-Döberitz mit umfassenden Einzelhandelsbesatz, 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.

⁶ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) 2019, S. 75/76

⁷ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) 2019, S. 76/77

Karte 1: Einbindung der Gemeinde Wustermark in die zentralörtliche Gliederung

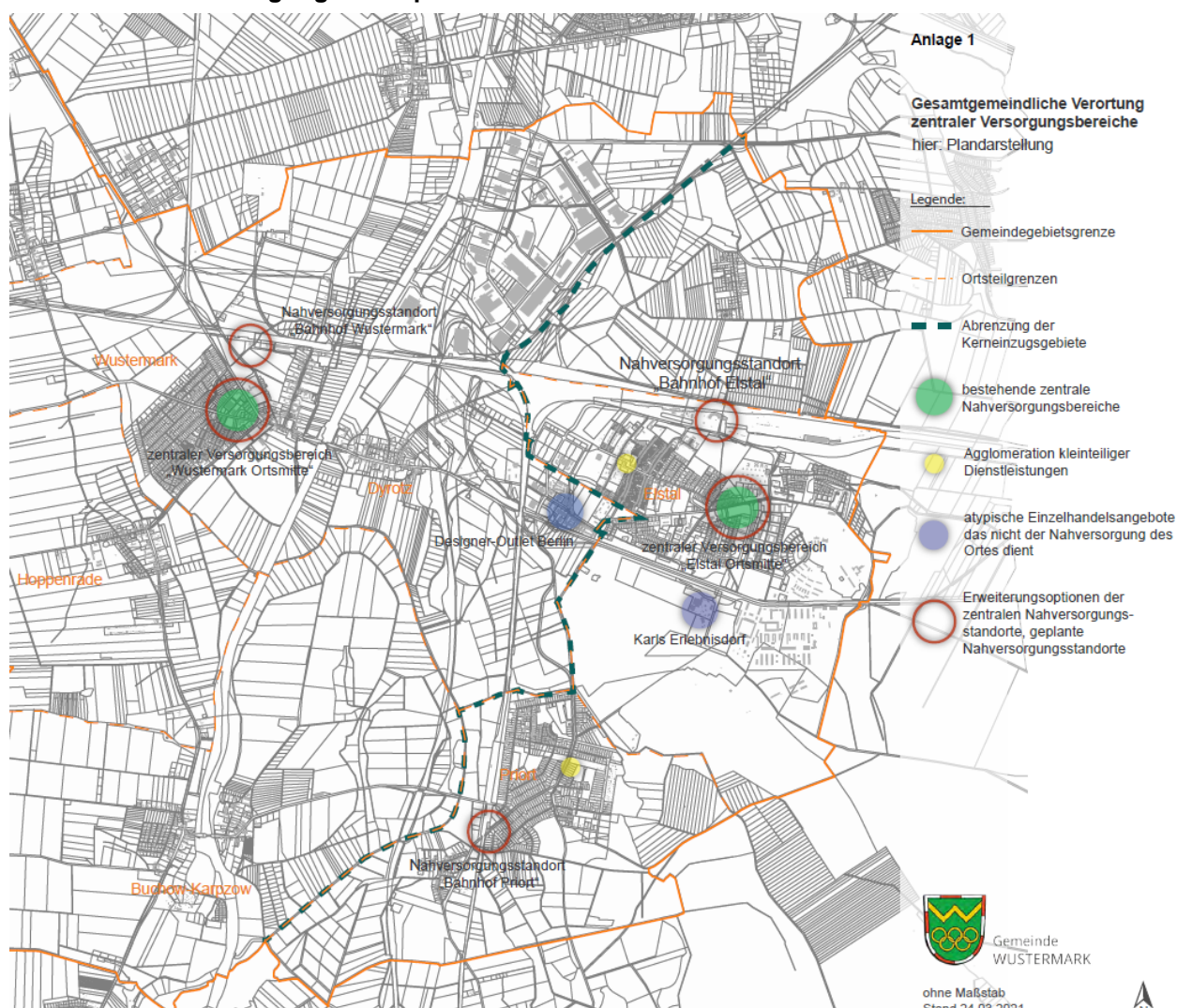


Quelle: Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 2020,

Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss B-073/2021 am 04.05.2021 das Nahversorgungskonzept zur Definition und Verortung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet von Wustermark beschlossen. Dieses weist u.a. die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Wustermark Ortsmitte“ und „Elstal Ortsmitte“ aus, beiden Zentren wurde die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Die Projektvorhaben des vorliegenden Gutachtens sind in die beiden zentralen Versorgungsbereiche eingebunden.

Karte 2: Nahversorgungskonzept der Gemeinde Wustermark



Gemeinde Wustermark (2021, Hrsg.): Gesamtgemeindliche Verortung zentraler Versorgungsbereiche, Anlage 1 Plandarstellung

Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung und die Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren, die die Entwicklungschancen der Gemeinde auch in Bezug zum Einzelhandel prägen. Wustermark kennzeichnet 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 Ortsteilen und weiterführend mit den Städten sowie Gemeinden der näheren Umgebung dar.

Wustermark ist über die drei Haltestellen Wustermark, Priort und Elstal an das regionale Schienennetz der Deutschen Bahn angegliedert. Es bestehen mittels der Bahnlagen RB21 und RE4 stündlich getaktete Anbindungen nach Berlin-Gesundbrunnen, Falkenberg/Elster, Potsdam und Rathenow sowie eine Verbindung nach Jüterbog, vom Bahnhof Elstal aus stündlich, vom Bahnhof Wustermark im Zwei-Stunden-Takt. Die Haltestelle Priort bietet Anschlüsse im Stundentakt in Richtung Berlin-Gesundbrunnen sowie nach Potsdam. Der Öffentliche Personennahverkehr wird durch Regionalbuslinien der Havelbus Verkehrsgesellschaft ergänzt. Die Buslinien 642, 649, 650, 663 und 664 verbinden die Ortsteile untereinander und stellen eine Verbindung in die umliegenden Gemeinden und Städte her.

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendelnde 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 verstärkt den Lebensmittel Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten an verkehrsorientierten Standorten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden.

Die tägliche Einpendelndenzahl der Gemeinde Wustermark beträgt 4.549, demgegenüber sind 4.255 Auspendelnde zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein positiver Pendlersaldo von 294.⁸

Bei der Gegenüberstellung der Auspendelndenzahl und den in der Gemeinde ansässigen, sozialversicherungspflichtig angestellten Arbeitnehmern wird ersichtlich, dass mit rd. 85,7% ein großer Anteil der ansässigen Arbeitnehmer (4.963 Personen) aus dem Gemeindegebiet auspendelt.

Diese Pendlersituation ist Ausdruck der regionalen Bedeutung und Funktion der Gemeinde Wustermark mit einem großen Gewerbegebiet am Autobahnkreuz Berlin-Spandau, dem Designer Outlet Berlin und Karls Erlebnis-Dorf 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 Berlin-Brandenburg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, im sachlichen Teilregionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird die Gemeinde als grundfunktionaler Schwerpunkt aufgeführt.
- Die beiden Projektvorhaben sind in die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Wustermark Ortsmitte“ und „Elstal Ortsmitte“ des Nahversorgungskonzepts der Gemeinde Wustermark eingebunden.
- 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 sowie die umfangreiche Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn.
- Im Saldo weist die Gemeinde Wustermark einen positiven Pendlersaldo auf. Dieser ist Ausdruck intensiver Verflechtungsbeziehungen mit dem Umland aber auch mit der Stadt Berlin.

⁸ Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik, 30.06.2022, Bundesagentur für Arbeit

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

Bevölkerungsentwicklung in Wustermark

In der Gemeinde Wustermark leben auf Basis der kommunalen Bevölkerungsfortschreibung zum Stand 31.04.2023 insgesamt 11.045 Personen. Der Landkreis Havelland weist zum Zeitpunkt des 30.11.2022 169.403 Personen aus, das Land Brandenburg 2.574.390.⁹

Die Gemeinde Wustermark verzeichnet im Untersuchungszeitraum einen ungewöhnlich starken Bevölkerungsanstieg von 37,4%. Vom Beginn des Untersuchungszeitraumes an weist die Gemeinde einen regelmäßigen Bevölkerungszuwachs auf. Ähnliche Entwicklungen lassen sich für den Landkreis Havelland sowie das Land Brandenburg beobachten, diese fallen mit einem Zuwachs von insgesamt 10,1% respektive 5,1% im Untersuchungszeitraum jedoch deutlich weniger stark aus.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Wustermark, Landkreis Havelland und Land Brandenburg

| Bevölkerungs- entwicklung | Personen Gemeinde Wustermark | | Personen Landkreis Havelland | | Personen Land Brandenburg | |
|------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|--|------------------------------|--|
| | abs. | Veränderung zum Bezugsjahr 2013 in % | abs. | Veränderung zum Bezugsjahr 2013 in % | abs. | Veränderung zum Bezugsjahr 2013 in % |
| 31.12.2013 | 8.036 | - | 153.874 | - | 2.449.193 | - |
| 31.12.2014 | 8.325 | 3,6 | 155.408 | 1,0 | 2.457.872 | 0,4 |
| 31.12.2015 | 8.700 | 8,3 | 158.236 | 2,8 | 2.484.826 | 1,5 |
| 31.12.2016 | 8.978 | 11,7 | 159.685 | 3,8 | 2.494.648 | 1,9 |
| 31.12.2017 | 9.190 | 14,4 | 160.710 | 4,4 | 2.504.040 | 2,2 |
| 31.12.2018 | 9.337 | 16,2 | 161.909 | 5,2 | 2.511.917 | 2,6 |
| 31.12.2019 | 9.643 | 20,0 | 162.996 | 5,9 | 2.521.893 | 3,0 |
| 31.12.2020 | 9.972 | 24,1 | 164.693 | 7,0 | 2.531.071 | 3,3 |
| 31.12.2021 | 9.337 | 16,2 | 165.906 | 7,8 | 2.537.868 | 3,6 |
| 31.12.2022 | 10.991 | 36,8 | 169.403* | 10,1 | 2.574.390* | 5,1 |
| 31.04.2023 | 11.045 | 37,4 | - | - | - | - |

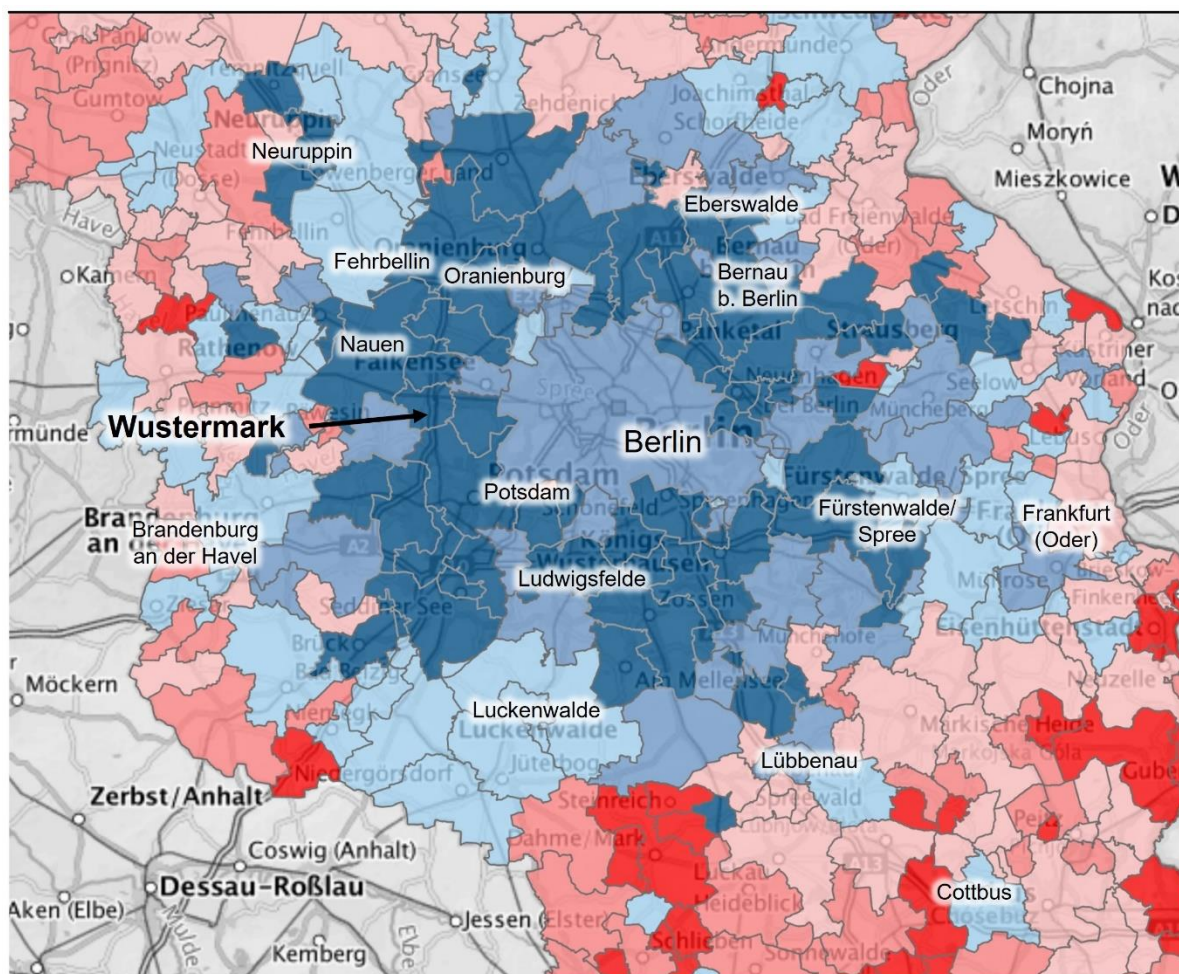
* Daten beziehen sich auf den monatlichen statistischen Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 30.11.2022

Quelle: Bevölkerungszahlen Wustermark auf Basis Melderegister, Bevölkerungszahlen Land Brandenburg und Landkreis Havelland: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Bevölkerungsvorausschätzung 2019 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr

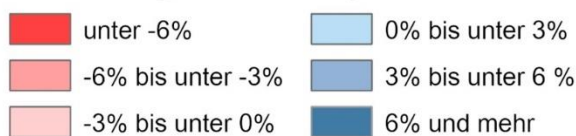
Die Entwicklung der Gemeinde Wustermark und auch weiterer Kommunen, die sich direkt im Umland von Berlin befinden, hängt hierbei eng mit der Entwicklung der Metropole zusammen. Berlin wuchs in den letzten Jahren sehr stark und hat mittlerweile fast 3,7 Mio. Personen. Die positive Bevölkerungsentwicklung ergab sich vorwiegend durch Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland und den alten Bundesländern, während Berlin insbesondere gegenüber den Umlandgemeinden erhebliche Wanderungsverluste aufwies, wie in der folgenden Karte auf der nächsten Seite deutlich wird. Ein positives Wanderungssaldo können somit 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 als Umlandgemeinde Berlins hiervon in besonderem Maße profitieren.

⁹ Der Stichtag 30.11.2022 ist die derzeit aktuelle Datengrundlage des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Bevölkerungsstand in Städten und Gemeinden.

Karte 3: Bevölkerungsentwicklung im Speckgürtel von Berlin 2014-2021



Bevölkerungsentwicklung 2014-2021



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

In der Aktualisierung der kommunalen demographischen Prognose der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2022 werden Prognosen für die einzelnen Ortsteile Wustermarks ausgewiesen, jeweils in Bezug auf die Jahre 2025, 2030 sowie 2035. Es wird allen Ortsteilen ein kontinuierliches, dabei allerdings unterschiedlich stark ausgeprägtes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Insgesamt wird bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von 43,3% ausgegangen, was einem absoluten Bevölkerungswachstum von 4.785 Personen entspricht. Insbesondere Elstal und Wustermark weisen eine starke Bevölkerungszunahme aus. So wird im Ortsteil Elstal im Zeitraum der Jahre 2023 bis 2035 von einem prozentualen Bevölkerungswachstum von über 52% (+2.943 Personen) ausgegangen, im Ortsteil Wustermark eine Bevölkerungszunahme von 35,3% (+1.167 Personen).

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose Gemeinde Wustermark nach Ortsteilen 2023 - 2035

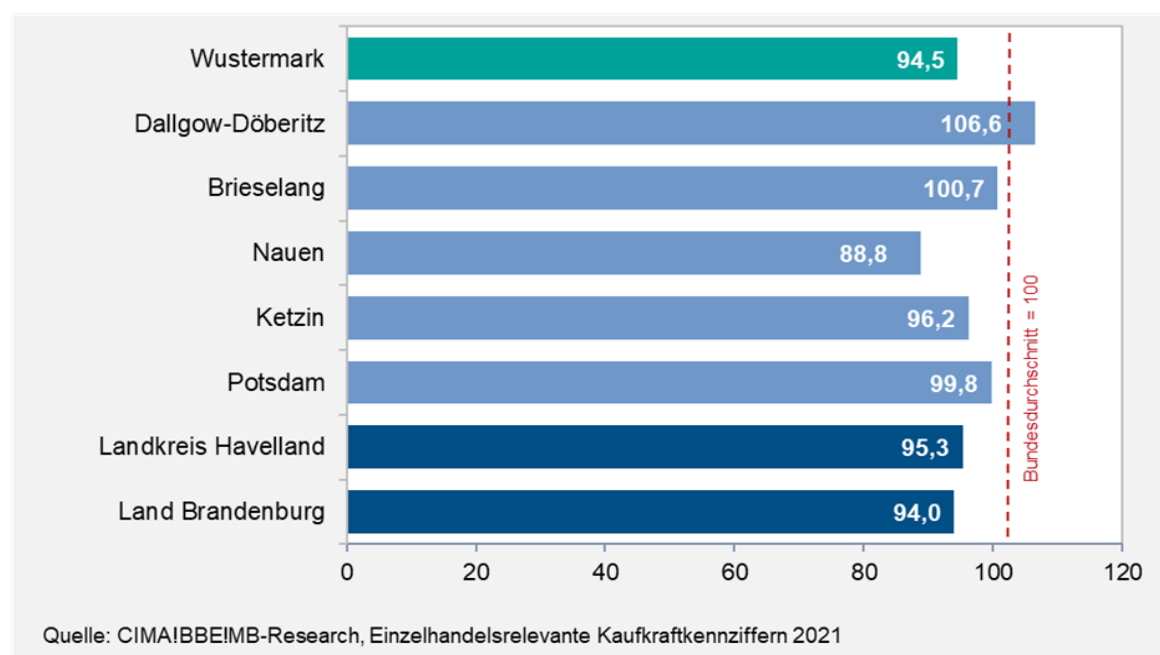
| | 2023 | 2025 | 2030 | 2035 | relative Veränderung zu 2023 | | |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------|--------------|--------------|
| | | | | | bis 2025 | bis 2030 | bis 2035 |
| OT Buchow-Karpzow | 437 | 500 | 570 | 640 | 14,4% | 30,4% | 46,5% |
| OT Elstal | 5.617 | 7.090 | 8.070 | 8.560 | 26,2% | 43,7% | 52,4% |
| OT Hoppenrade | 342 | 360 | 400 | 430 | 5,3% | 17,0% | 25,7% |
| OT Priort | 1.346 | 1.510 | 1.650 | 1.740 | 12,2% | 22,6% | 29,3% |
| OT Wustermark | 3.303 | 3.610 | 4.260 | 4.470 | 9,3% | 29,0% | 35,3% |
| Gemeinde Wustermark | 11.045 | 13.080 | 14.940 | 15.830 | 18,4% | 35,3% | 43,3% |

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

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

Die Spannweite der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Region reicht von 88,8 in der Stadt Nauen bis 106,6 in der direkt an die Gemeinde Wustermark angrenzenden Gemeinde Dallgow-Döberitz. Das Kaufkraftniveau Wustermarks selbst liegt mit einem Indexwert von 94,5 in der unmittelbaren Umgebung im unteren Mittelfeld. Es ist somit unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 angesiedelt und erreicht nicht ganz den Wert des Landkreises Havelland von 95,3, ist jedoch geringfügig über dem Wert von 94,0 des Landes Brandenburg verortet.

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021 (Einzelhandel insgesamt)


Aktuelles Nachfragepotenzial 2023 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 der Planvorhaben, 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 11.045 Personen in der Gemeinde Wustermark, wobei sich 6.963 Personen auf das Kerneinzugsgebiet des Ratisbona-Vorhabens mit den Ortsteilen Elstal und Priort sowie 4.082 Personen auf das Kerneinzugsgebiet des REWE/ALDI-Vorhabens mit den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark verteilen. Dabei gilt es zu beachten, dass die Einzugsgebiete beider Vorhaben sich wechselseitig ergänzen, das Kerneinzugsgebiet eines Vorhabens ist zugleich das erweiterte Einzugsgebiet des jeweils anderen Vorhabens. Die Begründungen für die Abgrenzungen der Einzugsgebiete sind dem Gliederungspunkt 7 zu entnehmen.

Tabelle 2: Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark gegliedert nach Einzugsgebietszonen der Planvorhaben von REWE/ALDI und Ratisbona im Jahr 2023

| Einzugsgebiet | Nachfragepotential auf Ortsteilebene 2023 | | |
|---|--|--|---------------------|
| | Wustermark, Buchow-Karpzow, Hoppenrade Kerneinzugsgebiet Vorhaben REWE/ALDI erweitertes Einzugsgebiet Vorhaben Ratisbona | Elstal, Priort Kerneinzugsgebiet Vorhaben Ratisbona erweitertes Einzugsgebiet Vorhaben REWE/ALDI | Gemeinde Wustermark |
| Einwohner | 4.082 | 6.963 | 11.045 |
| sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel | 94,4 2.599 € | 94,4 2.599 € | 94,4 2.599 € |
| sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie | 94,6 333 € | 94,6 333 € | 94,6 333 € |
| sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf | 95,3 69 € | 95,3 69 € | 95,3 69 € |
| | in T€ | in T€ | in T€ |
| Nachfragepotenzial | | | |
| Lebensmittel | 10.608 | 18.096 | 28.704 |
| Drogerie | 1.359 | 2.318 | 3.677 |
| Heimtierbedarf | 280 | 477 | 757 |
| gesamt | 12.247 | 20.891 | 33.138 |

Quellen: BBE-Berechnung auf Basis von MBR-Kaufkraftkennziffern (2021), den Pro-Kopf-Ausgaben der IFH (2022) sowie den Einwohnerzahlen des Einwohnermelderegisters Wustermark April 2023

Auf das, gemessen am Niveau des Landkreises Havelland, unterdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Gemeinde Wustermark wurde bereits verwiesen. Dieses drückt sich auch bei den sortimentspezifischen Kaufkraftziffern für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel (94,4), Drogerie (94,6) und Heimtiernahrung (95,3) aus. In Verbindung mit dem Bevölkerungspotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 33,1 Mio. € in der Gemeinde Wustermark.

In den Ortsteilen Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade (Kerneinzugsgebiet Vorhaben REWE/ALDI, erweitertes Einzugsgebiet Vorhaben Ratisbona) errechnet sich aktuell ein Nachfragepotenzial von 12,2 Mio. €. In den Ortsteilen Elstal und Priort (Kerneinzugsgebiet Vorhaben Ratisbona, erweitertes Einzugsgebiet Vorhaben REWE/ALDI) ist das Potential mit ca. 20,9 Mio. € aufgrund der größeren Bevölkerungszahl adäquat höher.

Differenziert nach den einzelnen Branchen ergibt sich in Summe aller Ortsteile für Lebensmittel ein Potenzial von 28,7 Mio. €, für Drogeriewaren von rd. 3,7 Mio. € und für Heimtierbedarf von rd. 0,8 Mio. €.

Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Wustermark bis 2025

Die nachfolgende Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025 zielt auf den frühesten Realisierungszeitpunkt der Planvorhaben. Aufgrund der oben dargelegten Bevölkerungsprognose sind die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Wustermark mindestens mit dem Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Umsetzung in Einklang zu bringen.

In den letzten Jahren stiegen die Verbrauchsausgaben im Lebensmittelhandel, bei Drogeriewaren und für Tiernahrung im Gegensatz zu vielen anderen Branchen in Deutschland an. So werden im Jahr 2021 bundesweit pro Person 2.753 € pro Jahr für Lebensmittel, 352 € für Drogeriewaren und 72€ für Tiernahrung ausgegeben.¹⁰

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.

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 sortimentsgenau aufgeführt.

Die kommunale Bevölkerungsprognose für das Jahr 2025 beziffert ein Bevölkerungswachstum um insgesamt 2.035 Personen auf 13.070 Personen. Der Großteil entfällt hiervon auf die Ortsteile Elstal und Priort (Kerneinzugsgebiet Ratisbona) mit einem Bevölkerungszuwachs von 1.637 Personen, so dass sich eine Bevölkerungszahl von 8.600 Personen in diesen beiden Ortsteilen ergibt. Das Nachfragepotenzial steigt um 5,2 Mio. € auf 26,1 Mio. € in dieser Einzugsgebietszone an.

In den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark (Kerneinzugsgebiet REWE/ALDI) wird sich die Bevölkerungszahl um 398 Personen erhöhen. Im Jahr 2025 leben folglich 4.470 Personen in diesen Ortsteilen und das Nachfragepotenzial erhöht sich um 1,2 Mio. € auf 13,5 Mio. €.

In der Gemeinde Wustermark insgesamt wird das Nachfragepotenzial in den drei nahversorgungsrelevanten Branchen bis zum Jahr 2025 um 6,4 Mio. € auf 39,6 Mio. € ansteigen.

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

¹⁰ sortimentspezifische Ausgaben pro Kopf und Jahr in Deutschland, IFH, 2022

Auswirkungsanalyse – Wettbewerbsentwicklungen Lebensmittelmärkte Wustermark

Tabelle 3: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Wustermark bis differenziert nach Einzugsgebietszonen 2025

| Einzugsgebiet | Wustermark, Buchow-Karpzow, Hoppenrade Kerneinzugsgebiet Vorhaben REWE/ALDI erweitertes Einzugsgebiet Vorhaben Ratisbona | | | Elstal, Priort Kerneinzugsgebiet Vorhaben Ratisbona erweitertes Einzugsgebiet Vorhaben REWE/ALDI | | | Gemeinde Wustermark gesamt | | |
|----------------------------------|--|--|-----------------------------------|--|--|-----------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|
| | Nachfragepotenzial 2023 | zusätzliches Nachfragepotenzial bis 2025 | Nachfragepotenzial gesamt 2025 | Nachfragepotenzial 2023 | zusätzliches Nachfragepotenzial bis 2025 | Nachfragepotenzial gesamt 2025 | Nachfragepotenzial 2023 | zusätzliches Nachfragepotenzial bis 2025 | Nachfragepotenzial gesamt 2025 |
| Einwohner | 4.082 | 388 | 4.470 | 6.963 | 1.637 | 8.600 | 11.045 | 2.025 | 13.070 |
| sortimentspezifische Kaufkraft | 94,4 | 100,0 | 94,9 | 94,4 | 100,0 | 95,5 | 94,4 | 100,0 | 95,3 |
| Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel | 2.599 € | 2.753 € | 2.612 € | 2.599 € | 2.753 € | 2.628 € | 2.599 € | 2.753 € | 2.623 € |
| sortimentspezifische Kaufkraft | 94,6 | 100,0 | 95,1 | 94,6 | 100,0 | 95,6 | 94,6 | 100,0 | 95,4 |
| Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie | 333 € | 352 € | 335 € | 333 € | 352 € | 337 € | 333 € | 352 € | 336 € |
| sortimentspezifische Kaufkraft | 95,3 | 100,0 | 95,7 | 95,3 | 100,0 | 96,1 | 95,3 | 100,0 | 96,0 |
| Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf | 69 € | 72 € | 69 € | 69 € | 72 € | 69 € | 69 € | 72 € | 69 € |
| | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ |
| Nachfragepotenzial | | | | | | | | | |
| Lebensmittel | 10.608 | 1.068 | 11.676 | 18.096 | 4.507 | 22.603 | 28.704 | 5.575 | 34.279 |
| Drogerie | 1.359 | 137 | 1.496 | 2.318 | 576 | 2.894 | 3.677 | 713 | 4.390 |
| Heimtierbedarf | 280 | 28 | 308 | 477 | 118 | 595 | 757 | 146 | 903 |
| gesamt | 12.247 | 1.233 | 13.480 | 20.891 | 5.201 | 26.092 | 33.138 | 6.434 | 39.572 |

Quellen: BBE-Berechnung auf Basis von MBR-Kaufkraftkennziffern (2021), den Pro-Kopf-Ausgaben der IFH (2022) sowie der kommunalen Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Wustermark (GEWOS, Stand 2022)

5. Projektplanungen, Mikrostandorte & Versorgungsfunktionen

Die in Abschnitt 2 dargestellten Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel mit größeren Verkaufsflächen zeigen sich auch in Wustermark. So sollen die Märkte von REWE und ALDI ihre Verkaufsfläche erweitern, um das aktuelle Sortiment modern präsentieren zu können und auch logistischen und hygienischen Anforderungen zu entsprechen. Im Ortsteil Elstal ist vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung ein weiterer Lebensmittelmarkt geplant.

Nach Angaben der Projektträger von REWE, ALDI und Ratisbona soll das Angebotskonzept der Lebensmittelmärkte vorrangig auf Lebensmittel sowie die Non-Food I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, weshalb der Anteil an Non-Food II-Artikeln unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen wird. Für den Drogeriemarkt wird ein Anteil von Non-Food II-Waren von 25% erwartet.¹¹

Im Folgenden werden die einzelnen Projektplanungen zusammen mit den Mikrostandorten und daraus abzuleitenden Versorgungsfunktionen näher betrachtet:

5.1. Ratisbona-Vorhaben an der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal

Projektplanung

Am Projektstandort befindet sich aktuell eine Handelsimmobilie, welche durch einen Getränkemarkt mit 718 m² Verkaufsfläche sowie weiteren Konzessionären mit einer Apotheke, einem Lotto-Laden, einem Friseur, einer Physiotherapie und mehreren Arztpraxen genutzt wird. Vor dem jetzigen Getränkemarkt existierte ein nahkauf-Lebensmittelmarkt in der Immobilie.

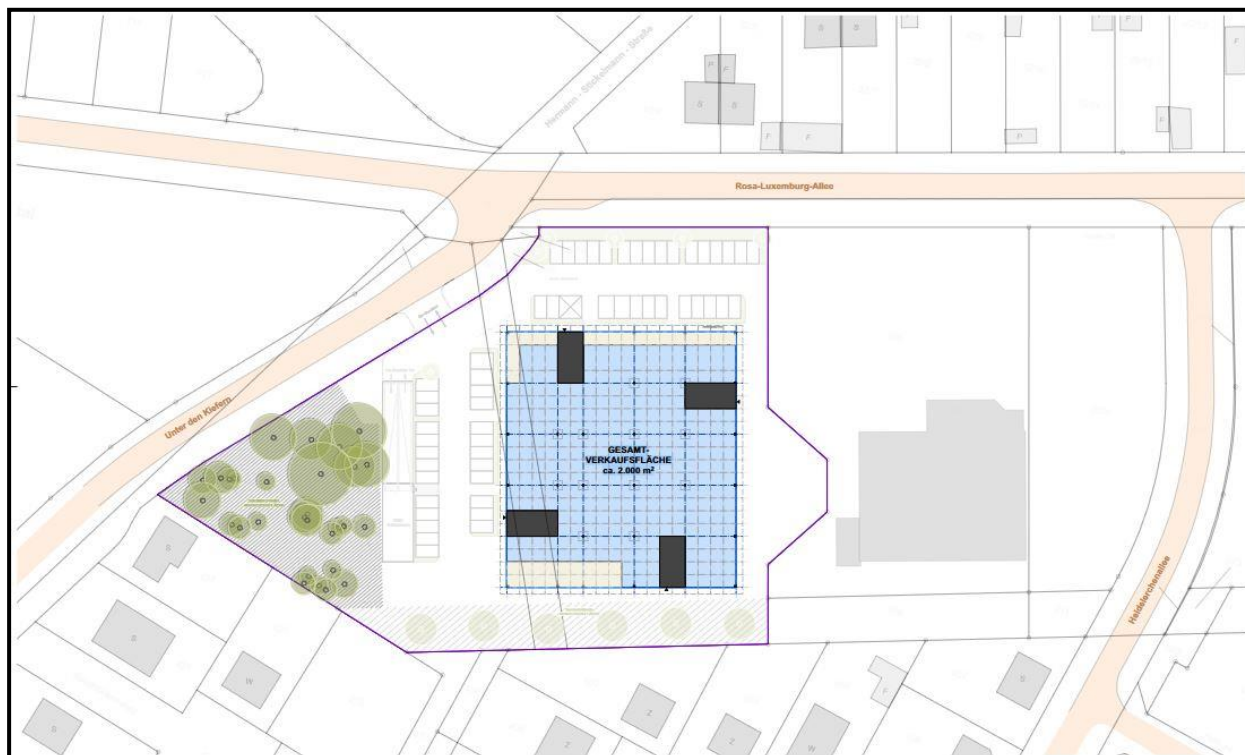
Geplant ist ein Abriss der bisherigen Immobilie, die durch einen mehrgeschossigen Neubau ersetzt wird. Im Erdgeschoss steht perspektivisch eine maximale Verkaufsfläche von 2.000 m² zur Verfügung. Die aktuelle Verkaufsflächenplanung berücksichtigt einen Lebensmittelmarkt mit einer Größendimensionierung zwischen 1.300 bis maximal 1.600 m² Verkaufsfläche, ergänzt um einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche zwischen 500 bis 600 m² Verkaufsfläche und weiteren Konzessionären (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie), die je nach endgültigem Angebotskonzept bis zu 400 m² Geschäftsfläche umfassen können. Die bisherigen kleinflächigen Anbieter sollen am Standort gehalten werden.

Das letztlich zu realisierende Vorhaben wird in jedem Fall die Obergrenze von 2.000 m² einhalten, im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ werden im vorliegenden Gutachten jedoch die maximalen Verkaufsflächen für Lebensmittel- und Drogeriemarkt geprüft, auch wenn diese summarisch die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche übersteigen.¹²

Für die Nutzungen im Erdgeschoss sind 53 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Eine Tiefgarage wird den weiteren Stellplatzbedarf für Nutzungen in den oberen Etagen (Wohnen, Büros) sicherstellen.

¹¹ Non-Food I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung. Unter die Non-Food II-Waren fallen 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

¹² Die Obergrenze der kleinteiligen Konzessionäre kommt nur bei einem Verzicht auf den Drogeriemarkt in Betracht.

Karte 4: Lageplan Vorhaben Ratisbona an der Rosa-Luxemburg-Allee im Ortsteil Elstal


Quelle: Firma Ratisbona

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort liegt im Zentrum des Ortsteils Elstal an der Einmündung der Straße „Unter den Kiefern“ auf die Rosa-Luxemburg-Allee. Durch die Lage im Zentrum von Elstal wird das weitere Umfeld von heterogenen Nutzungen geprägt. So gibt es direkt östlich vom Projektstandort einen Netto-Markt mit integriertem Bäcker und in westlicher Richtung befindet sich eine Immobilie mit zwei Kindertagesstätten. Nördlich und südlich vom Projektstandort schließen sich Einfamilienhäuser an und östlich im weiteren Umfeld existieren Mehrfamilienhäuser. Im nordöstlichen Umfeld gibt es das Bildungszentrum Elstal, ein Seniorenzentrum sowie eine Physiotherapie.

Östlich zum Projektstandort, angrenzend an den Netto-Markt, plant der Vorhabenträger Vonovia einen neuen Gebäudekomplex mit einem Lebensmittelmarkt, weiteren kleinteiligen Geschäftseinheiten (Handel, Gastronomie, Dienstleister) und Wohnnutzungen¹³, so dass sich insgesamt ein attraktiver Ortskern entwickeln kann.

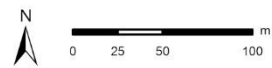
¹³ Stadt Wustermark (Hrsg.): Entwurf Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“

Karte 5: Lage des Projektstandortes im Ortsteil Elstal



Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Vorhaben Vonovia



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2.0

Abbildung 8: Standortumfeld des Projektstandortes des Ratisbona-Vorhabens



Netto Marken-Discount



Bestandsimmobilie mit integriertem Netto-Getränkfachmarkt und Gewerbeflächen



Kindertagesstätte, „Unter den Kiefern 1A & 1B“

Quelle: eigene Aufnahmen, April 2023

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Aktuell existiert im Ortsteil Elstal, direkt östlich an das Projektgrundstück angrenzend, mit Netto Marken-Discount ein Lebensmittelmarkt, der sich stärker im Discountsegment positioniert. Weiter östlich soll ein weiterer Vollsortimenter mit Konzessionären (Vorhaben Vonovia) entstehen.

Die Bestandsimmobilie von Ratisbona ist veraltet und soll deshalb durch einen Neubau mit einem Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und Konzessionären im Erdgeschoss ergänzt werden. Zusammen mit den weiteren Anbietern im Umfeld bildet der Standort den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Elstal, welcher zunächst Versorgungsfunktionen für den Ortsteil selbst sowie für den Ortsteil Priort aufweist. Ergänzend kann der Standort wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die weiteren Ortsteile übernehmen. Mit dem Vorhaben ist eine deutliche Qualifizierung der Elstaler Ortsmitte zu erwarten, was zu einer Belebung des Ortskerns beitragen wird.

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 der Bestandsimmobilie 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. 17 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" aus dem Jahr 2006, zur Umsetzung der Planungen ist eine Änderung erforderlich. So ist in der textlichen Festlegung des genannten Bebauungsplanes festgehalten, dass die Verkaufsfläche des Nahversorgermarktes die Verkaufsfläche von 700m² nicht überschreiten und die Nettoverkaufsfläche der ergänzenden Ladengeschäfte zusammengefasst nicht über 600 m² liegen darf. Die notwendige Änderung des Bebauungsplanes ist auf die endgültige Flächenstruktur des Planvorhabens abzustimmen.

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 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-Kunden sehr gut zu erreichen.
- Gemeinsam mit den weiteren Anbietern kann der geplante Standort wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Elstal sowie wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Gemeindegebiet von Wustermark übernehmen.
- Das Projektvorhaben kann insgesamt zur Qualifizierung des Elstaler Ortskerns beitragen.

5.2. REWE/ALDI-Vorhaben an der Hoppenrader-Allee im Ortsteil Wustermark

Projektplanung

Zum aktuellen Stand befinden sich auf dem projektierten Gelände in der Hoppenrader-Allee zwei Gebäude. Eines der Gebäude weist einen Branchenmix mit Wohnanteil auf und beherbergt einen REWE-Markt mit 1.320 m² Verkaufsfläche sowie weitere Konzessionäre. Dazu zählen neben dem Bäcker im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes weiterhin ein Zeitschriften-/ Schreibwarenladen mit Postannahme, ein Blumengeschäft, eine Apotheke, ein Friseursalon, ein Imbiss und eine Gaststätte. Durch Umstrukturierungen und Anbau soll der REWE-Markt auf 2.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden, wobei die Ladenflächen der Konzessionäre weitestgehend beibehalten wird, lediglich die Gastronomie wird neu eingebunden.

Für die derzeit östliche ALDI-Immobilie entsteht ein Ersatzneubau nördlich vom REWE-Markt. Hierbei ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 790 m² auf 1.200 m² geplant. Zwei Wohngebäude im östlichen Bereich des Projektareals ergänzen das Vorhaben. Entsprechend der Verlagerung des ALDI-Marktes werden sich die Zufahrtsstraßen und Parkplätze anpassen, wie aus dem nachstehenden Lageplan hervorgeht. 248 Parkplätze sollen die Erreichbarkeit sicherstellen.

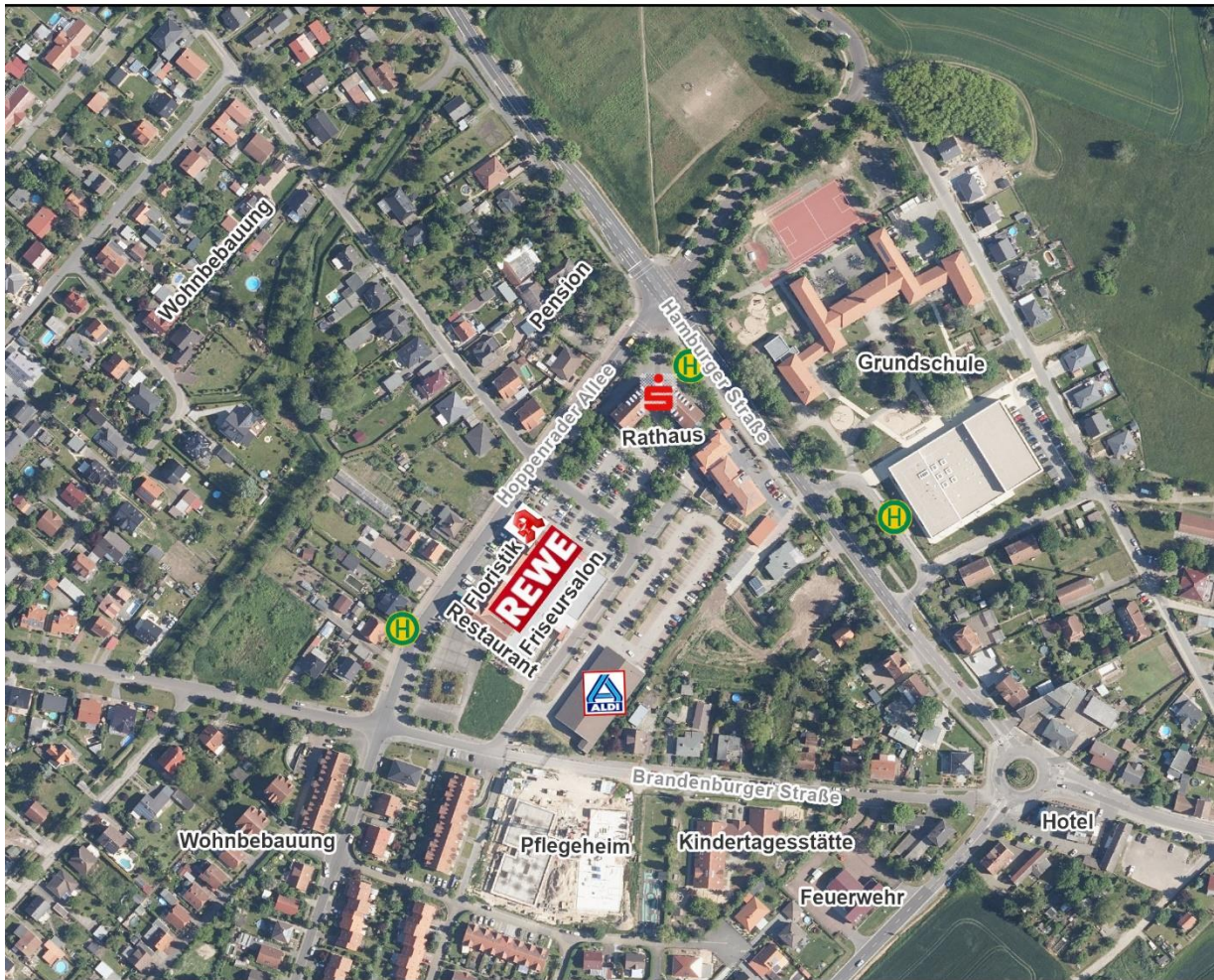
Karte 6: Lageplan Vorhaben REWE/ALDI an der Hoppenrader-Allee im Ortsteil Wustermark



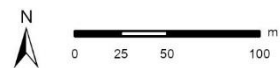
Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort liegt im Zentrum des Ortsteils Wustermark an der Einmündung Birkenstraße auf die Hoppenrader Allee. Durch die Lage des Projektgrundstückes in der „Ortsmitte Wustermark“ ist das Umfeld des Projektgrundstückes durch heterogene Nutzungen geprägt. Mit dem Rathaus und einer Sparkassenfiliale gibt es neben den beiden Lebensmittelmärkten weitere Nutzungen im Ortskern von Wustermark, welche die Anziehungskraft des Standorts erhöhen. Des Weiteren gibt es südlich des Projektgrundstückes ein vor kurzem fertiggestelltes Seniorenpflegezentrum sowie östlich daran angrenzend eine Kindertagesstelle, in nordöstlicher Richtung eine Grundschule und eine Pension. Nordwestlich, südwestlich und südöstlich ist Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern verortet. Im weiteren Umfeld sind in südöstlicher Richtung eine Feuerwehr sowie in nördlicher Richtung der Bahnhof Wustermark zu finden.

Karte 7: Lage des Projektstandortes im Ortsteil Wustermark mit aktueller Anbieterstruktur



Mikrostandort



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Abbildung 9: Standortumfeld des Projektstandortes des REWE/Aldi-Vorhabens



Bestandsimmobilie mit REWE-Lebensmittelmarkt und Konzessionäre



Bestandsimmobilie mit Aldi-Lebensmitteldiscounter



Hoppener Allee mit Einfamilienhäusern

Quelle: eigene Aufnahmen, April 2023

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der Standort an der Hoppenrader Allee 9-11 ist als Nahversorgungszentrum ausgewiesen und beinhaltet mit REWE und ALDI zwei Lebensmittelmärkte, welche als Magnetbetriebe fungieren. Zusammen mit den weiteren Anbietern am Standort hat das Nahversorgungszentrum wohnungsnahe Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Wustermark und wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Gemeindegebiet. Mit der Aufwertung der beiden Lebensmittelmärkte ist mit einer Qualifizierung der Nahversorgung zu rechnen.

Verkehrliche Situation

Der Standort ist über die Hoppenrader-Allee sowie die Brandenburger Straße mit dem Pkw anfahrbar. Über die in nördlicher Richtung an das Projektareal angrenzende Kreuzung ist die Hamburger Straße erreichbar, welche eine schnelle Verbindung an die Bundesstraße B5 ermöglicht.

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

Der Anschluss an den ÖPNV wird in naher Distanz durch die Bushaltestellen „Wustermark, Schule“ sowie „Wustermark, Brunnen“ gewährleistet. Die Haltestelle „Wustermark, Brunnen“ liegt direkt westlich des REWE-Marktes, die Haltestelle „Wustermark, Schule“ befindet sich nordöstlich des Projektareals an der Hamburger Straße. Die Haltestellen werden von den Buslinien 642, 649, 650, 662, 663 und 667 angefahren, welche Verbindungen nach Ketzin/Havel (Linie 642), Brieselang (Linie 649), Nauen (Linien 650, 663 & 667), Potsdam (Linie 650), Priort (Linie 662) sowie nach Dallgow-Döberitz (Linie 663) herstellen. Der Bahnhof Wustermark ist in nördlicher Richtung in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Planungsrechtliche Situation

Der Projektstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "An der Siedlung" in der 4. Änderung aus dem Jahr 2001. Zur Umsetzung der Planungen ist eine Änderung erforderlich. Die geplante Verkaufsflächenvergrößerung des REWE-Marktes von 1.320 m² auf 2.000 m² sowie die Verkaufsflächenvergrößerung nach Ersatzneubau des ALDI-Marktes von 790 m² auf 1.200 m² setzen eine Anpassung des Bauplanes voraus. 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 Hoppenrader Allee im Ortsteil Wustermark

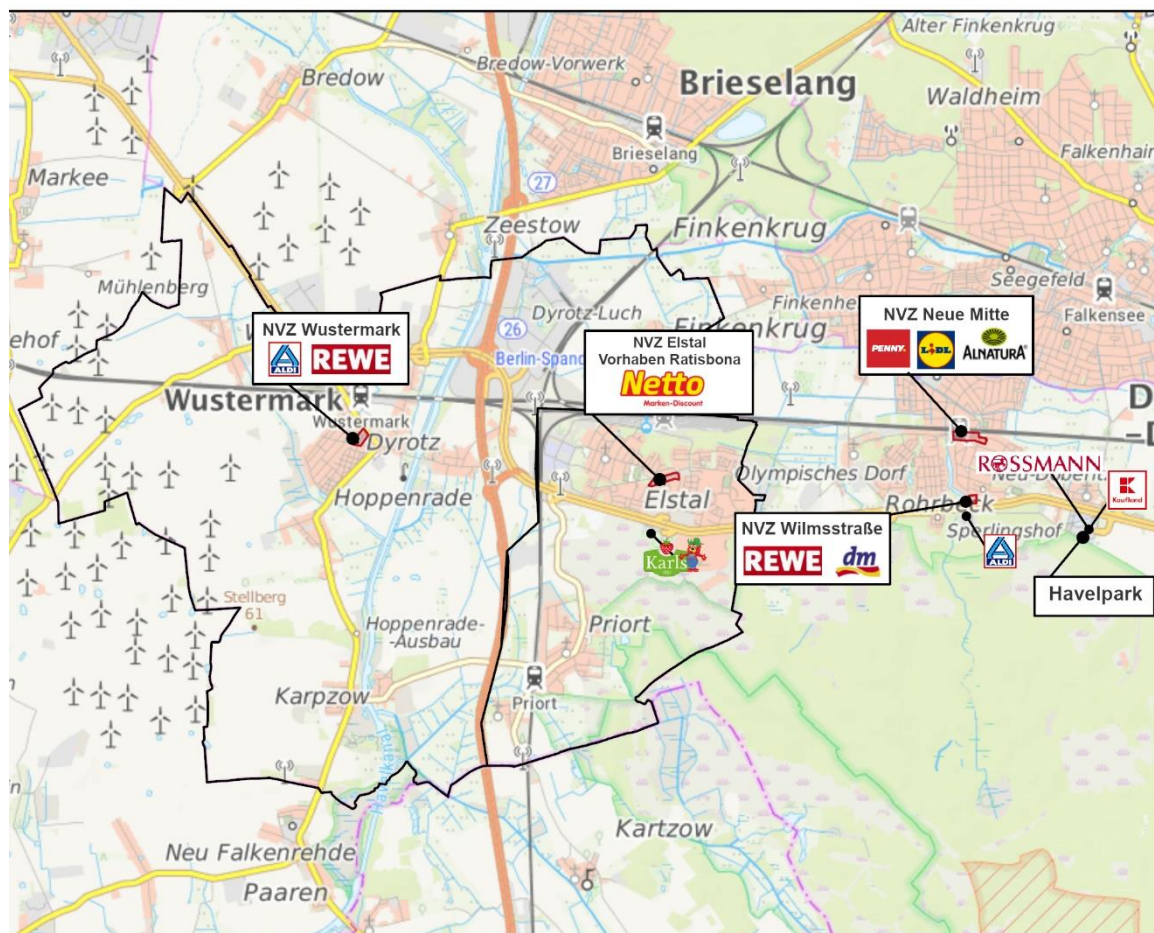
- Der Standort liegt im Ortskern des Ortsteiles Wustermark der Gemeinde Wustermark.
- Das Standortumfeld zeichnet sich durch heterogene Nutzungen mit dem Rathaus, einer Schule, einer Sparkasse und Wohngebäuden aus.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Bushaltestellen „Wustermark Brunnen“ sowie „Wustermark, Schule“ in fußläufiger Entfernung sichergestellt, der Bahnhof ist fußläufig etwa 10 Minuten entfernt
- Der Standort ist durch die zentrale Lage im Ortsteil für Fußgänger, aber auch für Pkw-Kunden gut zu erreichen.
- Gemeinsam mit den weiteren Anbietern kann der Standort auch künftig wohnungsnahe Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Wustermark sowie wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Gemeindegebiet von Wustermark übernehmen.
- Das Projektvorhaben kann insgesamt zur Aufwertung des Ortskerns von Wustermark beitragen.

6. 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 im Ortsteil Elstal zu erwarten, dass derzeit viele Kunden aus Elstal nach Dallgow-Döberitz zum Einkaufen fahren, weshalb mit den Projektvorhaben Wettbewerbseffekte zu erwarten sind. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im April 2023.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Drogeriemärkte) 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 8: Übersicht Angebotsstrukturen der Gemeinden Wustermark & Dallgow-Döberitz



Wettbewerbssituation

- Gemeinde Wustermark
- Zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023). Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_08.05.2023.pdf

Auswirkungsanalyse – Wettbewerbsentwicklungen Lebensmittelmärkte Wustermark

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 37 nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen ca. 27.300 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen, diese erzielen einen Gesamtumsatz von ca. 132,9 Mio. €.

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. 63,4 Mio. €. Lebensmitteldiscounter folgen mit ca. 5.300 m² und einem Umsatz von ca. 30,1 Mio. €. Supermärkte verfügen in den beiden Gemeinden aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 3.230 m² und erzielen einen Umsatz von 14,9 Mio. €, womit sie gegenüber Lebensmitteldiscountern und dem SB-Warenhaus deutlich untergeordnet sind. Drogeriemärkte/Parfümerien generieren bei einer Verkaufsfläche von rd. 2.100 m² einen Umsatz von rd. 11,5 Mio. €. Alle weiteren Betriebsformen wie Lebensmittelhandwerksbetriebe, Getränkemarkte und sonstige Lebensmittelgeschäfte weisen deutlich kleinere Verkaufsflächen und somit auch geringere Umsätze auf, haben jedoch eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion.

Tabelle 4: 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 | 14.900 | 13.440 | 1.080 |
| Discounter | 5.314 | 30.140 | 25.710 | 1.760 |
| SB-Warenhaus | 13.500 | 63.450 | 50.330 | 5.120 |
| Lebensmittelhandwerk | 316 | 2.290 | 2.290 | |
| Lebensmittelgeschäft | 460 | 1.330 | 1.330 | |
| Getränkemarkt | 1.178 | 2.070 | 2.070 | |
| Drogerie / Parfümerie | 2.080 | 11.480 | 1.380 | 9.080 |
| Tankstelle | 190 | 1.200 | 1.200 | |
| Sonstige | 1.066 | 6.010 | 4.980 | 1.030 |
| gesamt | 27.334 | 132.870 | 102.730 | 18.070 |

Quelle: BBE-Erhebung 2023

In der folgenden Tabelle wird der quantitative Besatz nach Standorten betrachtet.

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

| Standortstrukturen | Verkaufsfläche | Umsatz gesamt | darunter Lebensmittel | darunter Non-Food I |
|---|-------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| | in m ² | in T€ | in T€ | in T€ |
| Nahversorgungszentrum Elstal | 1.558 | 6.420 | 5.960 | 340 |
| Nahversorgungszentrum Wustermark | 2.145 | 11.500 | 10.410 | 530 |
| Wustermark, Designer Outlet Berlin | 250 | 820 | 300 | 520 |
| Wustermark, Karl's | 516 | 5.160 | 4.980 | 180 |
| Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Neue Mitte | 3.205 | 16.010 | 13.790 | 1.160 |
| Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Wilmsstraße | 2.100 | 10.610 | 6.510 | 3.620 |
| Dallgow-Döberitz, ALDI Artilleriepark | 1.440 | 8.300 | 6.760 | 410 |
| Dallgow-Döberitz, EKZ Havelpark | 15.440 | 71.980 | 51.950 | 11.310 |
| sonstige | 680 | 2.070 | 2.070 | |
| gesamt | 27.334 | 132.870 | 102.730 | 18.070 |

Quelle: BBE-Erhebung 2023

Auswirkungsanalyse – Wettbewerbsentwicklungen Lebensmittelmärkte Wustermark

Aus Tabelle 5 wird erneut die Dominanz des Havelparks mit einer Verkaufsfläche von 15.440 m² und einem Umsatz von rd. 72 Mio. € deutlich, dies entspricht einem Verkaufsflächenanteil von 56,5% und einem Umsatzanteil von 54,2%. Weiterhin nehmen das Nahversorgungszentrum Neue Mitte Dallgow-Döberitz mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.200 m² und einem Umsatz von 16 Mio. € sowie das Nahversorgungszentrum Wilmsstraße mit 2.100 m² und einem Umsatz von 10,6 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, das Nahversorgungszentrum in Elstal nimmt derzeit mit einem Netto-Markt eine untergeordnete Rolle ein.

Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des Vorhabens sind grundsätzlich zentrale Versorgungsbereiche vertieft zu betrachten. Durch die Erstellung des Nahversorgungskonzeptes liegt eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche für die Gemeinde Wustermark vor:

Karte 9: Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche Gemeinde Wustermark



Gemeinde Wustermark (2021, Hrsg.): Gesamtgemeindliche Verortung zentraler Versorgungsbereiche, Anlage 2 Darstellung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen

Das **Nahversorgungszentrum Elstal** verfügt derzeit über einen Lebensmittelmarkt von Netto Marken-Discount mit integriertem Bäcker und ist damit der einzige Nahversorger in Elstal. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wird der Netto-Markt aktuell so gut von Kunden angenommen, dass der Markt zu Spitzenbelastungszeiten nicht mit der Warenbestückung auf der Verkaufsfläche nachkommt. Für das Vorhaben östlich des Netto-Marktes mit einem Vollsortimenter mit 2.000 m² Verkaufsfläche und ergänzenden Konzessionären besteht bereits Baurecht. Der bestehende Netto-Markt und auch das Vonovia-Vorhaben werden das Ratisbona-Planvorhaben in Elstal einerseits ergänzen, andererseits bestehen durch die geringe Entfernung der zukünftig drei Lebensmittelmärkte auch Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Anbietern.

Abbildung 10: Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Elstal


Netto Marken-Discount

Entwicklungsfläche Vorhaben Vonovia

Quelle: eigene Aufnahmen, April 2023

Das **Nahversorgungszentrum Wustermark** mit den Vorhaben von REWE und ALDI ist zunächst auf die Ortsteile Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade ausgerichtet, durch den bisher geringen Besitz in Elstal besteht jedoch eine gesamtgemeindliche Kundenorientierung. Mit der Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte ist eine stärkere Bindung im gesamten Einzugsgebiet zu erwarten, so dass sich einerseits anbieterspezifische Wechselwirkungen zwischen den beiden Nahversorgungszentren abzeichnen, andererseits sind aber auch Wettbewerbsbeziehungen mit den Anbietern in Dallgow-Döberitz und durch Pendlerbeziehungen nach Berlin mit den dortigen Lebensmittelmärkten in geringem Maße zu erwarten.

In der Gemeinde Wustermark gibt es abseits der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Elstal und Wustermark keine ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen, welche zunächst auf die örtliche Bevölkerung ausgerichtet sind. Sowohl das **Designer Outlet Berlin** als auch **Karls Erlebnisdorf** weisen ein überregionales Einzugsgebiet mit anderen Sortimenten und auch anderen Zielgruppen (z.B. Touristen) auf. Die Wechselwirkungen der geplanten Vorhaben von REWE/ALDI und Ratisbona mit diesen beiden, überregional ausstrahlenden Standorten bleiben folglich auf geringem Niveau.

Eine planerische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches liegt in der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gemeinde Dallgow-Döberitz 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 Einzelhandelsnutzungen 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 Feststellungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹⁴

¹⁴ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Auswirkungsanalyse – Wettbewerbsentwicklungen Lebensmittelmärkte Wustermark

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

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 10: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neue Mitte Dallgow-Döberitz



Zentraler Versorgungsbereich NVZ Neue Mitte Dallgow-Döberitz



Auswirkungsanalyse – Wettbewerbsentwicklungen Lebensmittelmärkte Wustermark

Die Märkte von Penny und Alnatura präsentieren sich mit modernem 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 weiterhin auf Pendler ausgerichtet. Aufgrund der zentralen Lage in Dallgow-Döberitz abseits der B5 steht der Standort nur in einem geringen Maße im Wettbewerb mit den geplanten Vorhaben in der Gemeinde Wustermark.

In Dallgow-Döberitz gibt es in der Wilmsstraße direkt an der Zufahrt zur B5 zusätzlich das **Nahversorgungszentrum Wilmsstraße** mit einem REWE Vollsortimenter, einer Bäckerei sowie dem Drogeriemarkt dm. Im direkten Umfeld existieren weitere ergänzende Anbieter, welche für die Lebensmittelmarktvorhaben in der Gemeinde Wustermark allerdings eine geringe Bedeutung haben.

Karte 11: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wilmsstraße Dallgow-Döberitz



Zentraler Versorgungsbereich NVZ Wilmsstraße Dallgow-Döberitz

N
0 10 20 40 m
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Auswirkungenanalyse – Wettbewerbsentwicklungen Lebensmittelmärkte Wustermark

Südlich der B5 in Dallgow-Döberitz existiert im **Artilleriepark** ein moderner **ALDI-Markt**. Sowohl das Nahversorgungszentrum Wilmsstraße als auch der ALDI-Markt 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 insbesondere aus der Gemeinde Wustermark erzielen, weshalb Wettbewerbsbeziehungen mit den geplanten Vorhaben zu erwarten sind.

Mit dem Kaufland SB-Warenhaus und weiteren ergänzenden Lebensmittelbetrieben im **Einkaufszentrum Havel Park** verfügt Dallgow-Döberitz über eine regional ausstrahlende Großbetriebsform des Lebensmittelhandels. Der im östlichen Siedlungsgebiet von Dallgow-Döberitz an der Bundesstraße B5 gelegene Havel Park umfasst eine vielfältige Anbieterstruktur 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 durch die Größendimensionierung ein regionales Einzugsgebiet mit Versorgungsfunktionen vorrangig für den Wocheneinkauf und kann damit auch die Bevölkerung sowohl von Elstal als auch von Wustermark ansprechen.

Abbildung 11: Standorte in Dallgow-Döberitz


Alnatura, Nahversorgungszentrum Neue Mitte



PENNY, Neue Mitte



LIDL, Neue Mitte



REWE, Nahversorgungszentrum Wilmsstraße



ALDI, Artilleriepark



Havelpark, Innenansicht

Quelle: eigene Aufnahmen, April 2023

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 37 nahversorgungsrelevante Betriebe verfügen über ca. 27.300 m² Einzelhandelsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 132,9 Mio. € in den Gemeinden Wustermark und Dallgow-Döberitz.
- Die Angebotsschwerpunkte konzentrieren sich mit dem Havelpark, den Nahversorgungszentren Neue Mitte und 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.

7. 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 der beiden Vorhaben 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 der beiden Standorte sind die zentrale Lage im jeweiligen Ortsteil 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 folgende Einzugsgebiete der beiden Nahversorgungszentren mit ihren Planvorhaben:

Nahversorgungszentrum Elstal:

- Das **Kerneinzugsgebiet des Vorhabens von Ratisbona** 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 umfassende Nahversorgungsstrukturen verfügt.
- Zum **erweiterten Einzugsgebiet des Vorhabens von Ratisbona** an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal gehören folglich die übrigen Ortsteile Wustermark, Hoppenrade und Buchow-Karpzow, welche eine gute Anbindung zum projektierten Standort aufweisen, jedoch eigene Angebotsstrukturen mit einem geringeren Fahrzeitaufwand vorhalten. Perspektivisch weisen beide Nahversorgungszentren zwar jeweils Agglomerationen aus Vollsortimenter und Discounter auf, jedoch jeweils mit eigenständigen und sich ergänzenden Betreibern (z. B. REWE in Wustermark und EDEKA in Elstal). Demzufolge ist von einer wechselseitigen, anbieterspezifischen Zielkundenbindung zwischen beiden Nahversorgungszentren auszugehen, auch wenn diese im erweiterten Einzugsgebiet deutlich unterhalb jener des Kerneinzugsgebietes liegt.

Nahversorgungszentrum Wustermark:

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Wustermark schließt gleichfalls das gesamte Gemeindegebiet ein, zeigt sich aber in entgegengesetzter Ausprägung:

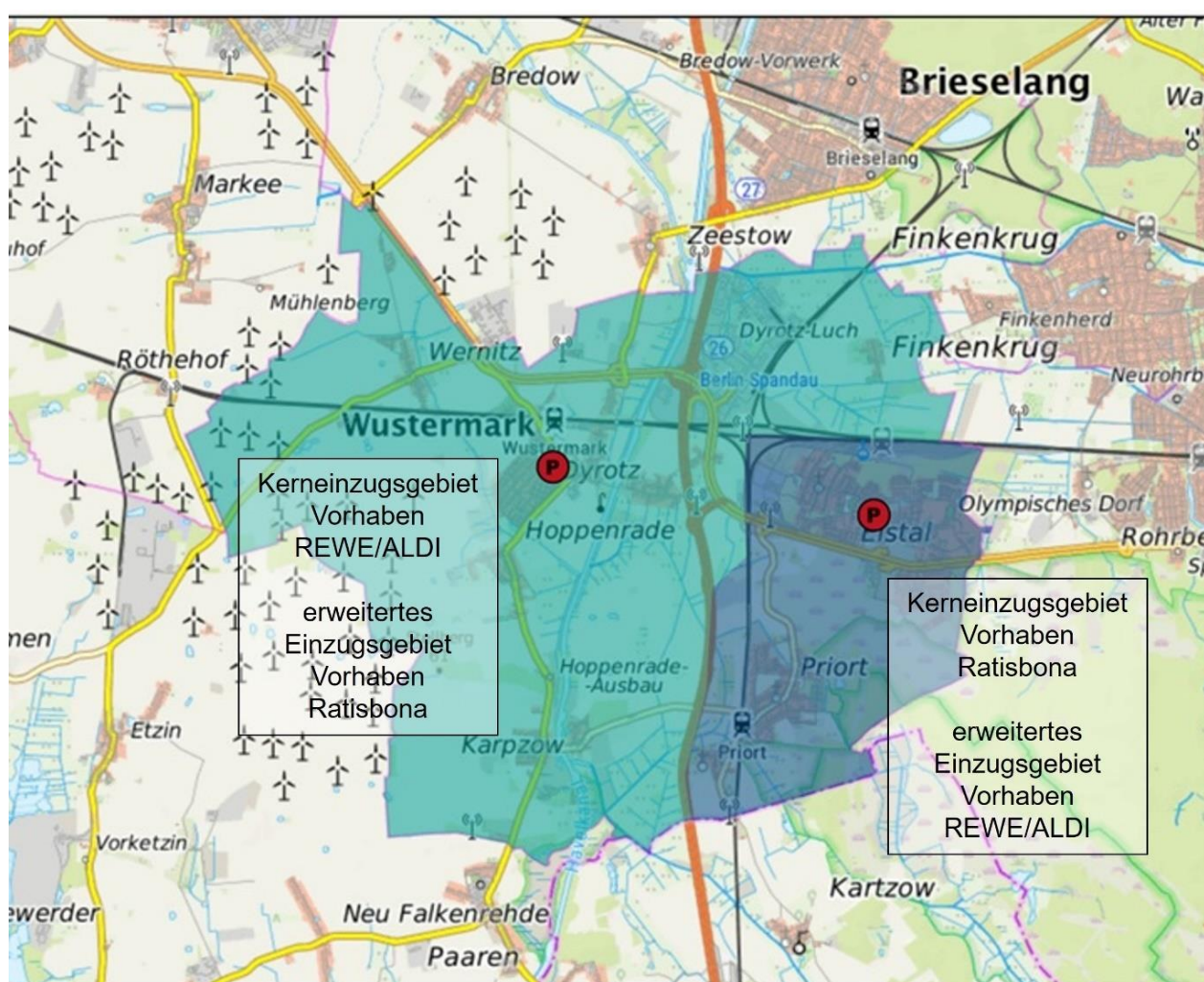
- Das **Kerneinzugsgebiet des Vorhabens von REWE/ALDI** an der Hoppenrader Allee im Ortsteil Wustermark beinhaltet die Ortsteile Wustermark, Hoppenrade und Buchow-Karpzow. Die

Auswirkungsanalyse – Wettbewerbsentwicklungen Lebensmittelmärkte Wustermark

Angebotsstrukturen dieses Standortes sind auf den Ortsteil Wustermark ausgerichtet, die Ortsteile Hoppenrade und Buchow-Karpzow verfügen selbst über keinerlei Lebensmittelmärkte; bezüglich der räumlichen Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt weist der REWE/ALDI-Standort an der Hoppenrader Allee für die Kundschaft aus letzteren Ortsteilen die geringste Entfernung auf.

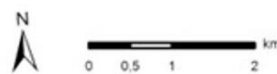
- Zum **erweiterten Einzugsgebiet des Vorhabens von REWE/ALDI** an der Hoppenrader Allee im Ortsteil Wustermark zählen nun die Ortsteile Elstal und Priort. Das Nahversorgungszentrum Wustermark ist für Kundschaft aus diesen Ortsteilen zwar gut erreichbar, es ist jedoch davon auszugehen, dass perspektivisch die Kundschaftsbindung vorrangig an das Nahversorgungszentrum Elstal erfolgt. Außerdem sind mit einem vergleichbarem Fahrzeitaufwand weitere Angebotsstrukturen der östlich gelegenen Gemeinde Dallgow-Döberitz erreichbar.

Karte 12: Einzugsgebiet der geplanten Vorhaben in der Gemeinde Wustermark



Einzugsgebiete

- Projektstandorte
- Einzugsgebiet Ortsteile Elstal, Priort
- Einzugsgebiet Ortsteile Wustermark, Hoppenrade, Buchow-Karpzow



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023). Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/
Datenquellen_TopPlus_Open_08.05.2023.pdf

Tabelle 6: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

| Bindungsquoten Food und Non-Food I | Nachfrage- potenzial 2023 | Nachfrage- potenzial 2025 | Umsatz der Angebots- strukturen 2023 | Kaufkraft- bindung 2023 | Kaufkraft- bindung 2025 | Saldo Zu- und Abflüsse 2023 | Saldo Zu- und Abflüsse 2025 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | in T€ | in T€ | in T€ | in % | in % | in T€ | in T€ |
| Umsatz inkl. überregionale Standorte | | | | | | | |
| Wustermark, Buchow-Karpzow, Hoppentrade Elstal, Priort | 12.247 20.891 | 13.480 26.092 | 11.150 13.120 | 91,0 62,8 | 82,7 50,3 | -1.097 -7.771 | -2.330 -12.972 |
| gesamt | 33.138 | 39.572 | 24.270 | 73,2 | 61,3 | -8.868 | -15.302 |
| Umsatz ohne überregionale Standorte | | | | | | | |
| Wustermark, Buchow-Karpzow, Hoppentrade Elstal, Priort | 12.247 20.891 | 13.480 26.092 | 11.150 7.140 | 91,0 34,2 | 82,7 27,4 | -1.097 -13.751 | -2.330 -18.952 |
| gesamt | 33.138 | 39.572 | 18.290 | 55,2 | 46,2 | -14.848 | -21.282 |
| Quelle: BBE-Erhebung 2023 | | | | | | | |

Wie bereits in Abschnitt 4 deutlich wurde, leben in den Ortsteilen Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade (Kerneinzugsgebiet Vorhaben REWE/ALDI, erweitertes Einzugsgebiet Vorhaben Ratisbona) 4.082 Personen sowie in den Ortsteilen Elstal und Priort (Kerneinzugsgebiet Vorhaben Ratisbona, erweitertes Einzugsgebiet Vorhaben REWE/ALDI) 6.963 Personen, so dass sich im Einzugsgebiet eine Bevölkerungszahl von 11.045 Personen ergibt. Daraus errechnet sich ein aktuelles Marktpotenzial von 33,1 Mio. €.

Mit den geplanten Wohngebieten wird sich die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Wustermark bis 2025 um 2.025 Personen erhöhen, was einem zusätzlichen Nachfragepotenzial von 6,4 Mio. € entspricht. Mit 5,2 Mio. € entfällt hierbei der Großteil des zusätzlichen Nachfragepotenzials auf die Ortsteile Elstal und Priort. Bis zum Jahr 2025 steigt damit das Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark auf 39,6 Mio. € an.

Aus der Gegenüberstellung des Nachfragepotenzials und des Umsatzes werden in vorstehender Tabelle 6 differenziert nach Einzugsgebietszonen die Entwicklungspotenziale für die beiden Projektvorhaben 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.

Aktuell beträgt die Kaufkraftbindung der nahversorgungsrelevanten Anbieter (ohne überregionale Standorte) 55,2%, wobei insbesondere in den Ortsteilen Elstal und Priort die Kaufkraftbindung mit 34,2% gering ist. Dies bedeutet: Die aktuellen Anbieter können selbst die gegenwärtige Nachfrage nur anteilig binden und es existieren saldierte Abflüsse von aktuell 14,8 Mio. €, wovon 13,8 Mio. € auf die Ortsteile Elstal und Priort entfallen.

Die absehbare Entwicklung bis 2025 erfordert einen deutlichen Ausbau der Nahversorgung. Bezogen auf das Jahr 2025 ergeben sich Entwicklungsperspektiven von ca. 21,8 Mio. € im Einzugsgebiet. Da vor allem in Elstal neue Wohngebiete entstehen, ergibt sich in diesem Teil des Einzugsgebiets ein offenes Potenzial von rd. 19 Mio. €. Bezogen auf die Ortsteile Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade ist im Jahr 2025 ein offenes Potenzial von rd. 2,3 Mio. € zu erwarten.

Diese offenen Potenziale werden bei der Berechnung der Umsatzherkunft der Projektvorhaben in Abschnitt 9 Berücksichtigung finden.

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat 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 den Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Wie aus Abschnitt 5 deutlich wurde, befinden sich die Vorhaben in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 17 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte" aus dem Jahr 2006 und des Bebauungsplanes Nr. 4 "An der Siedlung" in der 4. Änderung aus dem Jahr 2001. Für die Umsetzung der Vorhaben ist allerdings eine Änderung der Bebauungspläne notwendig.

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.¹⁵
- 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.

Beide Lebensmittelmarktvorhaben überschreiten 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.

¹⁵ 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.

8.2. 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,
- **Beeinträchtungsverbot** – 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 die Projektvorhaben relevanten Festsetzungen sind nachfolgend dargestellt:¹⁶

„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 Beeinträchtungsverbot).

„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 Einordnung 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 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019 21 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.

¹⁶ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 21f.

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.“

Wie in Abschnitt 3 dargelegt, ist die Gemeinde Wustermark kein Zentraler Ort, jedoch der Ortsteil Wustermark ein Grundfunktionaler Schwerpunkt. Statt Ziel 2.6 ist somit für die Planvorhaben Ziel 2.12 maßgeblich. Inwieweit die Planvorhaben mit den Maßgaben der Landesentwicklungsplanung kompatibel sind, wird in Abschnitt 6.6 geprüft.

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung für die beiden Vorhaben prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die ein Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im weitergehenden Untersuchungsraum realistischerweise an sich binden kann. Auf Basis der erläuterten Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung der beiden Planvorhaben wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden Standortstrukturen auf, berücksichtigt die prognostizierte Kundenbindung aus den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes sowie die mit den Versorgungsfunktionen der Projektvorhaben zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Maßgeblich für die Anziehungskraft der beiden Standorte ist letztlich die Ausstrahlung und Kundenbindung der beiden Nahversorgungszentren auf den jeweiligen Ortsteil sowie das weitere Gemeindegebiet.

Die erzielbare Kundenbindung ist getrennt für die Vorhaben im Ortsteil Wustermark und im Ortsteil Elstal differenziert nach den Anbietern und Einzugsgebietszonen abzuleiten. Die Einzelwerte zur prognostizierten Nachfragebindung für das Vorhaben von REWE und ALDI in Wustermark können nachstehender Tabelle entnommen werden. Die Tabelle weist für jede Einzugsgebietszone bzw. für das Einzugsgebiet insgesamt zunächst die betreiberspezifischen Bindungsquoten für Food und Non-Food I aus und führt diese dann in eine durchschnittliche Bindungsquote des Planvorhabens im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zusammen. Grundlage dieser Prognose bildet die aktuelle Marktstellung des Nahversorgungszentrums, darauf aufbauend sind die Nachfrageentwicklungen und die zukünftige Attraktivität der Anbieter zu berücksichtigen.

Tabelle 7: Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für die beiden Lebensmittelmärkte in Wustermark

| Kundenherkunft | Kaukraftvolumen Food + Non-Food I 2025 | REWE Wustermark | | ALDI Wustermark | |
|--|--|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| | | erwartete Bindungsquote | Umsatzerwartung | erwartete Bindungsquote | Umsatzerwartung |
| | | in % | in T€ | in % | in T€ |
| Wustermark, Buchow-Karpzow, Hoppenrade | 13.480 | 40 | 5.400 | 29 | 3.900 |
| Food | 11.676 | 42 | 4.900 | 30 | 3.500 |
| Non-Food I | 1.804 | 30 | 500 | 20 | 400 |
| Elstal, Priort | 26.092 | 10 | 2.600 | 6 | 1.600 |
| Food | 22.603 | 10 | 2.400 | 7 | 1.500 |
| Non-Food I | 3.489 | 5 | 200 | 4 | 100 |
| Einzugsgebiet gesamt | 39.572 | 20 | 8.000 | 14 | 5.500 |
| Streuumsätze | | 7 | 500 | 7 | 500 |
| Umsatzerwartung Non-Food II | | 5 | 300 | 9 | 600 |
| Umsatzerwartung gesamt | | | 8.800 | | 6.600 |

Quelle: BBE-Berechnung 2023

Für die beiden Lebensmittelmärkte in Wustermark ergibt sich mit vergrößerter Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Food und Non-Food I eine perspektivische Kundenbindung von 34% im gesamten Einzugsgebiet. Im Kerneinzugsgebiet ist die Kundenbindung aufgrund der vorwiegenden

Ausrichtung auf Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade mit 69% am höchsten, während in Elstal und Priort eine Kundenbindung von lediglich 16% erzielt wird. Folglich wird das Nahversorgungszentrum Wustermark etwas mehr als zwei Drittel der nahversorgungsrelevanten Nachfrage im Kerneinzugsgebiet erschließen. Aus diesen Werten kann zweifellos eine starke Marktstellung des Projektvorhabens abgeleitet werden, auch wenn diese in Summe noch unterhalb des üblichen Marktanteils von Discountern und Supermärkten (vgl. Abschnitt 2) verbleibt, bei dieser Einschätzung sind jedoch die Wechselwirkungen beider Nahversorgungszentren von Wustermark zu beachten.

Differenziert nach den Anbietern, ergibt sich für den **Lebensmittelmarkt REWE** eine durchschnittliche Nachfragebindung von 40% im Kerneinzugsgebiet und von 10% im erweiterten Einzugsgebiet. Bezogen auf das Gemeindegebiet Wustermark ergibt sich eine Bindungsquote von 20%. Die stärkste Kundenbindung kann der REWE-Markt im Kerneinzugsgebiet mit 42% für Lebensmittel erzielen, während es im erweiterten Einzugsgebiet lediglich 10% sind.

Der **Lebensmitteldiscounter ALDI** kann mit deutlich geringerer Verkaufsfläche im Vergleich zum REWE eine angepasste Kundenbindung induzieren. Sie beträgt im gesamten Einzugsgebiet für Lebensmittel und für Non-Food I-Waren rd. 14%. Im Kerneinzugsgebiet kann der Markt mit 29% eine höhere Bindungsquote als im entfernteren erweiterten Einzugsgebiet mit rd. 6% erzielen.

Aus der prognostizierten Umsatzbindung am Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes für Food und Non-Food I leitet sich ein summarischer Umsatz für das Projektvorhaben von 13,5 Mio. € ab, dies wären ca. 88% des Gesamtumsatzes als Planvorhaben in Wustermark. Weitergehende **Streuumsätze** ergeben sich durch das nordöstliche Gewerbegebiet, Einpendler in den Ortsteil Wustermark und gastgewerbliche Übernachtungsmöglichkeiten im Ortsteil Wustermark. Im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ für die projektrelevanten Standort- und Angebotsstrukturen wird jedoch nur von sehr geringen Streuumsätzen in Größenordnung von 7% für die Anbieter ausgegangen.

Zusätzlich zu berücksichtigen sind der Umsatzanteil der **Non-Food II-Sortimente** mit ca. 5% beim REWE und ca. 9% beim ALDI.

In der Summe aus

- Nachfragebindung Food und Non-Food I innerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von 13,5 Mio. €
- weiteren Streuumsätzen in Höhe von 1,0 Mio. €
- sowie ergänzenden Non-Food II-Umsätzen in Höhe von 0,9 Mio. €

ergibt sich eine **Prognose des Gesamtumsatzes des Projektvorhabens in Wustermark von 15,4 Mio. €**.

In der nachstehenden Tabelle sind die Abschöpfungsquoten für das Vorhaben von Ratisbona in Elstal differenziert nach dem Lebensmittelmarkt und dem Drogeriemarkt dargestellt. Für die beiden Märkte wurde jeweils die maximale Verkaufsflächendimensionierung von 1.600 m² bzw. 600 m² im Sinne eines Worst-Case-Szenarios angesetzt. Hierbei ist hervorzuheben, dass in Summe die Verkaufsfläche maximal 2.000 m² betragen wird, die summarische Marktstellung beider Anbieter wird also unabhängig von der tatsächlichen Ausgestaltung des Vorhabens unterhalb der angerechneten Maximalwerte liegen.

Zudem wurde das Vonovia-Vorhaben im Ortsteil Elstal mit einem EDEKA-Vollsortimenter mit 2.000 m² Verkaufsfläche berücksichtigt, welches kurz vor Abschluss des planungsrechtlichen Genehmigungsprozesses steht, so dass mit der Realisierung noch nicht begonnen wurde.

Tabelle 8: Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten differenziert für das Vorhaben von Ratisbona mit einem Lebensmittel- und Drogeriemarkt in Elstal

| Kundenherkunft | Kaufkraft- volumen Food + Non-Food I 2025 | Lebensmittelmarkt Projekt Ratisbona Elstal | | Drogeriemarkt Projekt Ratisbona Elstal | | Vollsortimenter Projekt Vonovia Elstal (gemäß Gutachten Mai 2021) | |
|--|--|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|
| | | erwartete Bindungs- quote | Umsatz- erwartung | erwartete Bindungs- quote | Umsatz- erwartung | erwartete Bindungs- quote | Umsatz- erwartung |
| | | in % | in T€ | in % | in T€ | in % | in T€ |
| Wustermark, Buchow-Karpzow, Hoppenrade | 13.480 | 5 | 700 | 4 | 600 | 6 | 800 |
| Food | 11.676 | 5 | 600 | 1 | 100 | 6 | 700 |
| Non-Food I | 1.804 | 3 | 100 | 25 | 500 | 3 | 100 |
| Elstal, Priort | 26.092 | 24 | 6.300 | 7 | 1.900 | 28 | 7.400 |
| Food | 22.603 | 27 | 6.100 | 2 | 500 | 31 | 7.100 |
| Non-Food I | 3.489 | 6 | 200 | 40 | 1.400 | 10 | 300 |
| Einzugsgebiet gesamt | 39.572 | 18 | 7.000 | 6 | 2.500 | 21 | 8.200 |
| Streuumsätze | | 5 | 200 | 5 | 200 | 5 | 500 |
| Umsatzerwartung Non-Food II | | 6 | 200 | 25 | 900 | 3 | 300 |
| Umsatzerwartung gesamt | | | 7.400 | | 3.600 | | 9.000 |

Quelle: BBE-Berechnung 2023

Für den **Lebensmittelmarkt** mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche wird aufgrund der Ausrichtung auf den Ortsteil Elstal und Priort die höchste Kundenbindung im Kerneinzugsgebiet mit 27% bei Lebensmitteln und 6% bei Non-Food I-Sortimenten erzielt, so dass sich ein Umsatz von 6,3 Mio. € im Kerneinzugsgebiet ergibt. Im erweiterten Einzugsgebiet wird die Kundenbindung analog obenstehender Ausführungen zu den Wechselwirkungen beider Nahversorgungszentren mit 5% bei Lebensmitteln und 3% bei Non-Food I-Waren deutlich geringer sein. In Elstal ist bei der Prognose außerdem zu berücksichtigen, dass sich die Bindung nahversorgungsrelevanter Nachfrage zukünftig auf drei Lebensmittelmärkte aufteilt, dem Netto-Bestandsmarkt sowie den Planvorhaben von Vonovia und Ratisbona. Folglich ist auch der ausgewiesene Marktanteil für das Kerneinzugsgebiet als Maximalwert einzuschätzen. Bezogen auf das Gemeindegebiet Wustermark ergibt sich eine Bindungsquote von 18% bei den projektrelevanten Sortimenten.

Bisher gibt es keinen **Drogeriemarkt** in Wustermark, so dass dieser eine hohe Kundenorientierung bei den Non-Food I-Sortimenten sowohl aus Elstal und Priort (40%) und auch aus den Ortsteilen Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade (25%) generieren würde. Eine höhere Kundenbindung ist nicht zu erwarten, da Drogeriewaren auch in Lebensmittelmärkten oder Parfümerien eingekauft werden. So beträgt der Marktanteil von Drogeriemärkten bei Körperpflege/Kosmetik in Deutschland 45,6%.¹⁷ Lebensmittel werden ebenfalls in Drogeriemärkten angeboten, jedoch im Vergleich zu Drogeriewaren mit untergeordnetem Sortiment, so dass die Kaufkraftabschöpfung mit 2% im Kerneinzugsgebiet und 1,0% im erweiterten Einzugsgebiet gering bleibt.

Weiterhin wurde das Vorhaben von Vonovia in die Umsatzprognose auf Basis der Abschöpfungsquoten berücksichtigt und hierbei Bezug zu den Ergebnissen aus der Analyse im Jahr 2021 genommen.¹⁸ Für den Lebensmittelmarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche wird eine Kaufkraftbindung im Kerneinzugsgebiet von 28% und im erweiterten Einzugsgebiet von 6% erwartet, so dass sich ein Umsatz von 8,2 Mio. € aus dem Einzugsgebiet ergibt.

Die **Streuumsätze** von außerhalb des Einzugsgebietes bleiben durch die zentrale Lage der Vorhaben von Ratisbona und Vonovia im Ortsteil Elstal mit 5% auf geringem Niveau. So ist aufgrund der Lage nur im

¹⁷ Institut für Handelsforschung (2023): Vertriebsstruktur Körperpflege/Kosmetik, handelsanalyse.de

¹⁸ BBE Handelsberatung GmbH (2021): Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, S. 43

Ausnahmefall zu erwarten, dass Kunden von Karls Erlebnisdorf und dem Designer Outlet Berlin den Projektstandort aufsuchen.

Im Vergleich zum Lebensmittelmarkt mit einem Anteil von 6% wird der Anteil der **Non-Food II – Sortimente** beim Drogeriemarkt mit ca. 25% deutlich höher sein. Somit ergibt sich für das **Vorhaben von Ratisbona ein Gesamtumsatz von 11 Mio. €**, der sich folgendermaßen zusammensetzt:

- Nachfragebindung Food und Non-Food I innerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von 9,5 Mio. €
- weiteren Streuumsätzen in Höhe von 0,4 Mio. €
- sowie ergänzenden Non-Food II – Umsätzen in Höhe von 1,1 Mio. €

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

Zu berücksichtigen ist wiederum, dass für das Planvorhaben in Elstal die Maximalwerte für Lebensmittel- und Drogeriemarkt eingeflossen sind, in summarischer Betrachtung aber nur 2.000 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen.

Tabelle 9: Resultierende Flächenproduktivitäten der Planvorhaben

| Planvorhaben | Verkaufsfläche | Flächenproduktivität | Planumsatz |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|------------|
| | in m ² | in €/m ² | in T€ |
| Bestand | | | |
| REWE - Wustermark | 1.300 | 5.000 | 6.500 |
| ALDI - Wustermark | 800 | 6.000 | 4.800 |
| Getränkemarkt - Elstal | 718 | 1.800 | 1.300 |
| Planvorhaben | | | |
| REWE - Wustermark | 2.000 | 4.400 | 8.800 |
| ALDI - Wustermark | 1.200 | 5.500 | 6.600 |
| Lebensmittelmarkt - Elstal | 1.600 | 4.600 | 7.400 |
| Drogeriemarkt | 600 | 6.000 | 3.600 |
| Quelle: BBE-Berechnung 2023 | | | |

Für den **Lebensmittelmarkt REWE im Ortsteil Wustermark** errechnet sich eine durchschnittliche betriebs-typische Flächenproduktivität von ca. 4.400 €/m² Verkaufsfläche, allerdings weist der Markt zugleich eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf¹⁹, so dass der maximal erzielbare Umsatz von 8,8 Mio. € noch einmal die sehr gute Marktstellung verdeutlicht.

Im Gegensatz zur Firma REWE liegen für die Firma **ALDI** Umsätze differenziert nach den Regionalgesellschaften vor. Der durchschnittliche Umsatz (netto) pro Filiale der zuständigen Regionalgesellschaft

¹⁹ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von REWE-Märkten beträgt 4.390 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spanweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 3.634 REWE-Märkte (Supermärkte – ohne REWE-Center) der Firma REWE ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 1.533 m². (Quelle bulwiengesa, TradeDimensions, zitiert in: 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2022/2023 der Hahn-Gruppe)

Großbeeren beträgt 4,87 Mio. €. ²⁰ Mit einem Bruttoumsatz von rd. 6,6 Mio. € liegt der Umsatz für den geplanten Markt in Wustermark damit deutlich über dem Durchschnitt der Regionalgesellschaft.

Beim durch die Firma **Ratisbona** geplanten **Lebensmittelmarkt im Ortsteil Elstal** steht aktuell kein Anbieter fest. Unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsstruktur im Einzugsgebiet und des zusätzlich geplanten Vonovia-Vorhabens ist eine maximal erzielbare Flächenproduktivität von 4.600€/m² Verkaufsfläche realistisch, so dass sich ein Umsatz von 7,4 Mio. € ergibt.

Als einziger **Drogeriemarkt** im Gemeindegebiet Wustermark ist im bundesdurchschnittlichen Vergleich (5.500 €/m²) von einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 6.000 €/m²²¹ auszugehen. So ist ein maximaler Umsatz von 3,6 Mio. € über alle Sortimente des Drogeriemarkt im Einzugsgebiet erzielbar.

9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz differenziert für die beiden Vorhaben im Ortsteil Wustermark und in Elstal prognostiziert und dabei der zusätzlich geplante Lebensmittelmarkt von Vonovia für die Standortentwicklung in Elstal berücksichtigt.

Anzunehmen ist, dass der erwartete Mehrumsatz der aktuellen Planvorhaben sowohl aus der erwarteten Nachfrageentwicklung und Partizipation an bisherigen Kaufkraftabflüssen resultiert als auch zu Wettbewerbseffekten mit weiteren Bestandsstandorten und dem Vonovia-Vorhaben führen wird.

Dieses absehbare Wechselspiel ist in nachfolgender Modellrechnung detailliert zu untersuchen. Insbesondere nach städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Vorhaben auslösen können. Fügen sich die Planvorhaben auch in Summenwirkung in die Nachfrageentwicklung der Gemeinde Wustermark ein? Führen die Wettbewerbseffekte der Lebensmittelmärkte zu einer Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden?

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher und / oder raumordnerischer Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungseffekte zu ermitteln. Diese sind in nachstehender Tabelle modelltheoretisch berechnet. Die Umlenkungen beziehen sich grundsätzlich auf das Food- und Non-Food I-Sortiment. Weiterhin sind das zusätzliche Nachfragewachstum bis zum Jahr 2025 von 6,4 Mio. € und die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet zu beachten.

Die bisherige Analyse zeigte deutlich, die Gemeinde Wustermark kann selbst im kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktionen nicht erfüllen. Ziel eigenständiger Versorgungsstrukturen muss es sein, eine umfassende Grundversorgung sowohl bei Lebensmitteln als auch bei Drogeriewaren aufzubauen. So fließen aktuell 14,8 Mio. € bei den Food- und Non-Food I-Sortimenten ab, was bis zum Jahr 2025 aufgrund des wachsenden Nachfragepotenzials auf 21,3 Mio. € ansteigen wird. (vgl. Abschnitt 7)

Im Saldo decken diese Abflüsse sowohl in der Ist-Situation als auch in der Prognose 2025 die Umsatzerwartung der aktuellen Planvorhaben vollumfänglich ab. Tatsächlich ist aber mit einer differenzierteren Kundenschaftsumlenkung zu rechnen. Verbleibende Abflüsse erklären sich durch Pendlerverflechtungen oder durch Zielkunden von Großbetriebsformen nach Dallgow-Döberitz und nach Berlin. Zudem resultiert ein weiterer Teil des Umsatzes aus Streuumsätzen und Non-Food II-Sortimenten.

²⁰ Bundesanzeiger: Jahresumsatz 2021 ALDI SE & Co. KG Großbeeren, Durchschnittswert (netto) entspricht einem Bruttoumsatz von 5,3 – 5,4 Mio. €

²¹ BBE Handelsberatung GmbH: 2020: Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 23

Auswirkungsanalyse – Wettbewerbsentwicklungen Lebensmittelmärkte Wustermark

Tabelle 10: Umsatzherkunft geplante Vorhaben von REWE/ALDI in Wustermark und Ratisbona in 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 | | Vorhaben Ratisbona im Ortsteil Elstal | |
|--|-------------------------|------|--|------|---|------|---|------|---------------------------------------|------|
| | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % |
| Partizipation Anbieter an zusätzlichem Nachfragepotenzial (6,4 Mio. €) | | | 2,30 | 35% | | | 1,60 | 25% | | 1,60 |
| Wettbewerbswirkungen im Einzugsgebiet | | | | | | | | | | |
| Nahversorgungszentrum Elstal - Projektstandort Ratisbona | 1,30 | 8% | 1,00 | 10% | 1,20 | | 10,60 | 100% | 0,50 | |
| Nahversorgungszentrum Elstal - Sonstige | 5,00 | 10% | 0,50 | 4% | 4,50 | | 0,10 | 100% | 1,20 | |
| Nahversorgungszentrum Wustermark | 10,90 | 4% | 0,40 | | 10,50 | | 10,50 | | 0,50 | |
| Wustermark, Designer Outlet Berlin | 0,80 | | | | 0,80 | | | | | |
| Wustermark, Karl's | 5,20 | | | | 5,20 | | | | | |
| Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse weiteres Umfeld (14,8 Mio. €) | | | | | | | | | | |
| darunter aus Pendlerverflechtungen nach Berlin (geschätzt 40% bzw. 5,9 Mio. €) | | | 1,50 | 10% | | | 0,40 | 3% | 2,20 | |
| darunter aus Dallgow-Döberitz (geschätzt 60% bzw. 8,9 Mio. €) | | | 3,40 | 1% | 14,80 | | 0,80 | 1% | 3,50 | |
| Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Neue Mitte | 15,00 | 4% | 0,20 | 3% | 9,70 | | 0,10 | 1% | 0,30 | |
| Dallgow-Döberitz, Nahversorgungszentrum Wilmsstraße | 10,10 | 3% | 0,20 | 4% | 7,00 | | 0,10 | 1% | 0,70 | |
| Dallgow-Döberitz, ALDI Artilleriepark | 7,20 | 4% | 2,60 | | 60,70 | | 0,60 | 1% | 0,20 | |
| Dallgow-Döberitz, EKZ Havelpark | 63,30 | | | | 2,10 | | | | 2,30 | |
| sonstige Anbieter Dallgow-Döberitz | 2,10 | | | | | | | | | |
| zusätzliche Streuumsätze | | | 0,50 | | | | 0,20 | | 0,70 | |
| Wettbewerb mit Projekt Vonovia (Food + Nonfood I) | | | | | 8,70 | | 0,30 | | 0,70 | |
| Wettbewerb Planvorhaben untereinander | | | | | | | | 1,20 | | |
| Nonfood II-Sortimente | | | 0,30 | | | | 0,90 | | 1,20 | |
| Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt | | | 9,00 | | | | 15,40 | | 11,00 | |

Quelle: BBE-Berechnung 2023

Die Umsatzherkunft setzt sich gemäß der Modellrechnung wie folgt zusammen:

- Umsatzumverteilung durch Planvorhaben mit den weiteren Anbietern im Untersuchungsgebiet
- Umsatzumverteilung der Planvorhaben untereinander
- Partizipation der Anbieter an zusätzlichem Nachfragepotenzial
- Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse nach Berlin und Dallgow-Döberitz
- Streuumsätze
- Umsätze mit Non-Food II-Sortimenten.

In einem **ersten Schritt** wurden in der obigen Tabelle die **Wettbewerbseffekte des Vonovia-Vorhabens** in Elstal mit einem Vollsortimenter mit 2.000 m² Verkaufsfläche dargestellt, da dieses bereits kurz vor Abschluss des planungsrechtlichen Genehmigungsprozesses steht. Für den Vollsortimenter wurde, wie im Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH aus dem Jahr 2021, ein Umsatz von 9 Mio. € einbezogen.²² Seit der Erstellung der Verträglichkeitsuntersuchung hat sich das Nachfragepotenzial um 6,5 Mio. € erhöht, wovon alle Anbieter im Untersuchungsgebiet profitieren konnten. Entsprechend verändert sich die Umsatzherkunft gegenüber der Modellrechnung im Jahr 2021 leicht, ohne städtebaulich negative Wirkungen zu induzieren. So wird in der obigen Tabelle deutlich, dass der Markt seine Umsatzherkunft wesentlich aus der Partizipation vom zusätzlichen Nachfragepotenzial (2,3 Mio. €) und der Kaufkraftbindung bisheriger Abflüsse (4,9 Mio. €) generiert. Auf die Wettbewerbsswirkungen im Einzugsgebiet entfällt ein Umsatz von

1,0 Mio. €, auf zusätzliche Streuumsätze 0,5 Mio. € und auf Non-Food II-Sortimente 0,3 Mio. €. Städtebaulich negative Auswirkungen können durch das Vorhaben auch bei der aktuellen Überprüfung der Ergebnisse dieser Auswirkungsanalyse nicht abgeleitet werden.

Die im **zweiten Schritt** erfolgte **Prognose der Umsatzumverteilungen durch die aktuellen Projektvorhaben** von REWE und ALDI im Ortsteil Wustermark sowie Ratisbona im Ortsteil Elstal bezieht sich nun auf die erwartete Marktstellung (bzw. Umsatzleistung) der Wettbewerbsstandorte nach Realisierung des Vonovia-Vorhabens.

Grundsätzlich ist für alle Vorhaben mit einer **Partizipation am Nachfragewachstum bis 2025** zu rechnen. Diese ist für die aktuell zu untersuchenden Vorhaben mit jeweils rd. 25% (jeweils 1,6 Mio. €) anzusetzen. Im Vergleich zum Vorhaben von Vonovia (35% Partizipation am Nachfragepotenzial) wird somit eine geringere Partizipation erwartet, da das zuerst umgesetzte Vorhaben mit einem modernen Vollsortimenter bereits einen wesentlichen Teil des zusätzlichen Nachfragepotenzials binden kann. Gleichzeitig geht die Modellrechnung davon aus, dass analog zur bisherigen Kundschaftsorientierung auch beim Nachfragewachstum keine vollständige Bindung an die Wustermarker Angebotsstrukturen erzielbar ist, vielmehr ein verbleibender Anteil durch Pendler etc. ebenfalls abfließen wird.

Bei den nachfolgenden **Umverteilungseffekten ist zwischen den Wirkungen auf den örtlichen Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes und auf Wirkungen im weiteren Umfeld** durch die Rückgewinnung bisheriger Abflüsse zu unterscheiden. Die Modellrechnung differenziert die Ergebnisse dementsprechend.

Da es sich beim Vorhaben von **REWE und ALDI** um zwei bestehende Anbieter handelt, die sich im Ortsteil Wustermark weiterentwickeln wollen, sind die Mehrumsätze mit 4,1 Mio. € insgesamt gering. Unter Berücksichtigung des wachsenden Nachfragepotenzials verbleiben die Umverteilungseffekte im Untersuchungsgebiet entsprechend auf marginalem Niveau. Die höchsten Umverteilungseffekte werden für den Netto-Markt und den geplanten Vollsortimenter von Vonovia in Elstal mit einer Umverteilungsquote von jeweils 3%

²² BBE Handelsberatung GmbH (2021): Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, S. 46

errechnet, woraus sich ein Umsatzrückgang von 0,1 Mio. € bzw. von 0,3 Mio. € ergibt. Alle weiteren Standorte werden mit einer Umverteilungsquote von maximal 1,0% betroffen sein.

Beim **Vorhaben von Ratisbona** wurde die Umsetzung eines Lebensmittelmarktes mit 1.600 m² und eines Drogeriemarktes mit 600 m² Verkaufsfläche in der Umverteilungsberechnung angesetzt. Dies ist eine theoretische Größe im Sinne eines „worst-case-Ansatzes“, die beiden Anbieter würden damit die maximale Verkaufsfläche von 2.000 m² des Vorhabens überschreiten. Folglich werden in der Realität die Umverteilungen geringer sein als im Modell der obigen Tabelle. Bei einem gemeinsamen Mehrumsatz von 9,7 Mio. € werden stärkere Umverteilungseffekte als beim Vorhaben von REWE und ALDI in Wustermark deutlich. Insbesondere der Netto-Markt in Elstal als auch der geplante Lebensmittelmarkt von Vonovia in Elstal werden mit einer Umverteilungsquote von 10% bzw. 8% betroffen sein.

Insbesondere durch den geplanten Drogeriemarkt, den es bisher im Gemeindegebiet Wustermark nicht gibt, ist auch eine stärkere Bindung bisher abfließender Kaufkraft nach Berlin (2,2 Mio. €) und nach Dallgow-Döberitz (3,5 Mio. €) zu erwarten. Vor allem an die Standorte in der Wilmsstraße mit dm (Umverteilungsquote 7%) und zum Einkaufszentrum Havelpark mit Kaufland und ROSSMANN (Umverteilungsquote 4%) fließt Kaufkraft bisher ab, die zukünftig in Wustermark selbst gebunden werden kann. Für alle weiteren Standorte werden die Umverteilungseffekte bei maximal lediglich 3% liegen.

Bei **summarischer Betrachtung der Wirkungen aller drei Vorhaben** in der Gemeinde Wustermark sind die stärksten Wettbewerbseffekte für den Netto-Markt in Elstal mit einem Umsatzrückgang von 22% (1,1 Mio. €) zu erwarten. Der Netto-Markt ist allerdings aktuell der einzige Lebensmittelmarkt in Elstal, ist nicht nur sehr wettbewerbsfähig sondern kann die Kundschaftsnachfrage nicht vollumfänglich bedienen, so dass an vielen Tagen ab dem Nachmittag nicht mehr alle Waren in ausreichender Zahl vorhanden sind. Er wird selbst nach der erwarteten Umverteilung noch eine betreiberspezifisch leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufweisen.²³

Der neue EDEKA-Vollsortimenter in Elstal (Vonovia) wird sich ebenfalls mit attraktivem Konzept präsentieren, die Umsatzprognose im bisherigen Bebauungsplanverfahren geht von einer optimalen Markterschließung aus. Bei einem summarischen Umsatzrückgang von 1,0 Mio. € durch die beiden neuen Vorhaben wird der Zielumsatz also nicht vollständig erreicht, allerdings besteht auch weiterhin ausreichend Marktpotenzial für den geplanten Markt.

Die Anbieter in der Gemeinde Dallgow-Döberitz, welche wie die Gemeinde Wustermark keine zentralörtliche Funktion hat, binden aktuell in starkem Maße Kaufkraft insbesondere aus dem Ortsteil Elstal. Die Anbieter konnten in den letzten Jahren in wesentlichem Maße von der positiven Nachfrageentwicklung in Dallgow-Döberitz und Wustermark partizipieren, präsentieren sich daher in einem sehr wettbewerbsfähigen Zustand. Somit können auch bei Betrachtung der summarischen Wirkung der drei Vorhaben in Wustermark keine negativen städtebaulichen Wirkungen auf die Angebotsstrukturen in Dallgow-Döberitz abgeleitet werden. Die Nachfragebindung in Dallgow-Döberitz muss sich stärker auf das eigene, örtliche Potenzial konzentrieren.

Eine Zuordnung der Umverteilungen auf Anbieter in Berlin ist nicht möglich, da durch Pendlerverflechtungen eine Vielzahl von Betrieben betroffen sein wird, jedoch einzelbetrieblich auf marginalem Niveau.

Weiterhin ist zu beachten, dass auch **Wettbewerbswirkungen zwischen den beiden neuen Planvorhaben** von REWE/ALDI und Ratisbona zu erwarten sind, zu veranschlagen mit vergleichbaren 4% zur allgemeinen Wettbewerbsintensität im Untersuchungsraum, so dass sich eine Umsatzumverteilung zwischen den Vorhaben von 1,2 Mio. € ergibt.

Bei **Non-Food II-Sortimenten** wird ein Umsatz von 2,4 Mio. € für alle drei Vorhaben in Wustermark ausgewiesen. Deren Umsatzherkunft aus Umverteilungseffekten gegenüber den maßgeblichen Wettbewerbsstandorten ist grundsätzlich mit den projektrelevanten Kernsortimenten vergleichbar, ein wesentlicher Teil

²³ Nach Umsatzrückgang lt. Prognose der Modellrechnung bleibt für den Netto-Bestandsmarkt ein Zielumsatz von ca. 3,9 Mio. €, dies entspricht einer Flächenproduktivität von 4.875 €/m². Der betreiberspezifische Vergleichswert für Netto Marken-Discount bei 4.272 Märkten liegt aktuell mit 4.700€/m² bei einer durchschnittlichen Filialgröße von 807 m² darunter. (Quelle bulwiengesa, TradeDimensions, zitiert in: 17. RETAIL REAL ESTATE RE-PORT 2022/2023 der Hahn-Gruppe)

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 7% bzw. 5% auf geringem Niveau, da sich die beiden Standorte jeweils im Ortskern abseits einer Verkehrsachse befinden und es keine Wechselwirkungen mit dem Designer Outlet Berlin sowie Karls Erlebnisdorf gibt.

9.3. Potenziale für ergänzende Gewerbeeinheiten am Projektstandort von Ratisbona und städtebauliche / raumordnerische Bewertung

Beim Vorhaben von Ratisbona im Ortsteil Elstal sollen neben dem Lebensmittelmarkt und dem Drogeriemarkt weitere kleinteilige Anbieter realisiert werden. Die genauen Flächengrößen stehen aktuell noch nicht fest, sondern ergeben sich aus der tatsächlichen Größendimensionierung des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes und einer verbleibenden Differenz zum maximalen Gesamtverkaufsfläche (2.000 m² Verkaufsfläche) am Standort. Die maximale Summe aller kleinteiligen Anbieter ist mit ca. 400 m² zu veranschlagen, dies setzt jedoch einen Verzicht auf den Drogeriemarkt bei Ausschöpfung der Flächendimensionierung des Lebensmittelmarktes voraus.

In der folgenden Tabelle werden die Marktpotenziale im Jahr 2025 in Elstal und Priort, auf die das Vorhaben von Ratisbona vorwiegend ausgerichtet ist, dargestellt.

Tabelle 11: Nachfragepotenzial Elstal und Priort im Jahr 2025 im Einzelhandel gesamt

| Sortimentsgruppe | Deutschland | Elstal und Priort 2025 | | |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| | Pro-Kopf-Ausgaben | Kaufkraftkennziffer | Pro-Kopf-Ausgaben | Nachfragepotenzial |
| | in € | in % | in € | in T€ |
| Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger | 2.753 | 95,5% | 2.628 | 22.600 |
| Drogerie / Parfümerie / Kosmetik | 352 | 95,6% | 337 | 2.900 |
| Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere | 72 | 96,1% | 69 | 600 |
| Pharmaz., mediz., orthop. Artikel | 920 | 86,5% | 795 | 6.800 |
| Zeitungen / Zeitschriften / Bücher | 102 | 92,7% | 95 | 800 |
| Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS) | 78 | 92,7% | 72 | 600 |
| Blumen | 73 | 107,0% | 78 | 700 |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf | 4.350 | 93,7% | 4.074 | 35.000 |
| Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren | 482 | 90,0% | 434 | 3.700 |
| Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren | 96 | 92,9% | 89 | 800 |
| Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.) | 378 | 105,9% | 400 | 3.400 |
| Gartenbedarf / Pflanzen | 149 | 107,0% | 159 | 1.400 |
| GPK**/Haushaltsgegenstände | 65 | 97,3% | 63 | 500 |
| Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente | 109 | 102,5% | 112 | 1.000 |
| Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder | 235 | 94,4% | 222 | 1.900 |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf | 1.514 | 97,7% | 1.480 | 12.700 |
| Haus- und Heimtextilien, Bettwaren | 93 | 98,9% | 92 | 800 |
| Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel) | 392 | 95,9% | 376 | 3.200 |
| Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten | 173 | 95,5% | 165 | 1.400 |
| Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation | 370 | 94,4% | 349 | 3.000 |
| Foto / Optik | 97 | 88,2% | 86 | 700 |
| Uhren / Schmuck | 69 | 82,1% | 57 | 500 |
| sonstiger Einzelhandel | 49 | 95,6% | 47 | 400 |
| überwiegend langfristiger Bedarf | 1.243 | 94,3% | 1.172 | 10.000 |
| Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt | 7.107 | 94,6% | 6.726 | 57.700 |
| Bevölkerungszahl | | | | 8.600 |

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023)

Über alle Branchen ergibt sich ein Marktpotenzial von 57,7 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 Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt darstellen und zentrenrelevante Sortimente im Designer Outlet angeboten werden. Für den kurzfristigen Bedarfsbereich ergibt sich ein Marktpotenzial von 35 Mio. €. Denkbar wären bspw. eine Apotheke, ein Zeitschriften-/Schreibwarengeschäft oder ein Blumenladen, die von wohnungsnahen Dienstleistern, wie einem Friseur ergänzt werden, die teilweise bereits im Ist-Zustand am Standort bestehen.

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

- Auch wenn die konkreten Verkaufsflächen für den Lebensmittel- und Drogeriemarkt noch nicht feststehen, so kann bereits jetzt festgehalten werden, dass die ergänzenden Mieteinheiten deutlich untergeordnet sein werden. In jedem Fall ist aufgrund der ergänzenden Nutzung zu den Lebensmittelmärkten nur eine begrenzte Ausstrahlung der Anbieter erzielbar, die nicht über das Gemeindegebiet von Wustermark hinausgeht.
- 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 im Jahr 2025 über alle Sortimente von insgesamt 57,7 Mio. € und von 35 Mio. € allein für den kurzfristigen Bedarfsbereich besteht ein ausreichendes Marktpotenzial für mehrere kleinere Gewerbeeinheiten.
- Aktuell gibt mit einer Apotheke, einem Lotto-Laden, einem Friseur, einer Physiotherapie und mehreren Arztpraxen mehrere Anbieter, welche laut Angaben der Firma Ratisbona am Standort gehalten werden sollen. Somit würden nur in begrenztem Maße neue Anbieter am Standort dazukommen.
- 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 induzieren.

9.4. Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung der Vorhaben ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der Vorhaben Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher 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:

- Beide Projektstandorte befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen (Elstal Ortsmitte und Wustermark Ortsmitte) und zeichnen sich durch eine allumfassende, sehr gute Erreichbarkeit aus, sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw und dem ÖPNV. Durch beide Vorhaben werden die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in Elstal und Wustermark nachhaltig gestärkt.
- Neben der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Ortsmitte Elstal und Ortsmitte Wustermark ist mit modernen Lebensmittelmärkten bzw. einem modernen Drogeriemarkt auch eine Qualifizierung der wohnungsnaher Versorgung für den jeweiligen Ortsteil sowie der wohnortnaher Versorgung im weiteren Gemeindegebiet Wustermark verbunden. Aktuell existiert mit Netto-Marken-Discount lediglich ein Lebensmittelmarkt in Elstal und die beiden Märkte in Wustermark präsentieren sich mit veraltetem Konzept.
- Bisher fließen bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ca. 14,8 Mio. € aus dem Gemeindegebiet Wustermark ab. Dies zeigt, dass bereits im Bestand keine adäquate Nahversorgung in der Gemeinde Wustermark existiert und somit die Einkäufe des täglichen Bedarfs, die auch in nicht-zentralen Orten möglichst vor Ort gebunden werden soll, zu einem wesentlichen Teil nach Dallgow-

Döberitz und nach Berlin abfließt. Mit den Projektvorhaben ist es möglich Kaufkraft stärker an die Gemeinde Wustermark zu binden. Eine Bedarfsdeckung wird aber auch zukünftig nicht erzielt.

- Darüber hinaus werden bis zum Jahr 2025 durch die geplanten Wohnsiedlungen insbesondere im Ortsteil Elstal rd. 2.000 zusätzliche Personen erwartet und die Bevölkerungszahl auf rd. 13.100 Personen ansteigen. Damit verbunden ist ein Kaufkraftanstieg von 6,4 Mio. € in der Gemeinde Wustermark, so dass bei gleichbleibendem Umsatz perspektivisch bei einer Bindungsquote von lediglich 46% ein Kaufkraftabfluss von 21,3 Mio. € ergeben würde. Die beiden Planvorhaben fügen sich somit auch unter Berücksichtigung des bestehenden Vorhabens von Vonovia in die Bevölkerungsentwicklung ein und werden zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung beitragen.
- Die stärksten Umverteilungen für das Vorhaben ergeben sich für den bestehenden Netto-Markt in Elstal, welcher derzeit als einziger Lebensmittelmarkt in Elstal die aktuell sehr hohe Kundenanzahl logistisch nur eingeschränkt bewältigen kann. Auch nach der Umsatzumverteilung durch die Vorhaben wird der wettbewerbsfähige Markt vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung, insbesondere im Ortsteil Elstal, bestehen können und eine betreiberspezifische Wirtschaftlichkeit aufweisen.
- Die legitime Kaufkraftbindung in Wustermark durch die Vorhaben ohne eine vordringliche Kundenbindung aus Nachbargemeinden zu erzielen, wird zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen in Dallgow-Döberitz und Berlin führen. So konnten die Märkte in Dallgow-Döberitz und in Berlin ebenfalls vom Potenzialwachstum profitieren und zeigen sich sehr wettbewerbsfähig.
- **Mit den Planvorhaben ist eine mittel- bis langfristige Sicherung der Grundversorgung in den beiden Kernorten Wustermark und Elstal verbunden. Bereits kurzfristig stellen die Vorhaben eine strukturelle Verbesserung der Nahversorgung dar, da die Nahversorgung deutlich aufgewertet wird. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert, vielmehr die beiden zentralen Versorgungsbereiche Ortsmitte Wustermark und Ortsmitte Elstal nachhaltig gestärkt.**

9.5. Landesplanerische Beurteilung der Projektvorhaben

Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden.²⁴ 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 Beeinträchtungsverbot).²⁵ Gegen dieses Beeinträchtungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch die 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 der Projektvorhaben bleibt auf das Gemeindegebiet von Wustermark beschränkt, Kundschaft aus angrenzenden Gemeinden wird über die geringfügigen Streuumsätze hinaus nicht angesprochen. Durch die legitime Eigenbindung der Wustermarker Nachfrage konnten gegenüber

²⁴ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21.

²⁵ ebd.

Standorten in angrenzenden Gemeinden keine existenziellen Auswirkungen nachgewiesen werden (vgl. Abschnitte 7 und 9.2). 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, die Vorhaben konzentrieren sich auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung. Kundenbindungen von außerhalb des Gemeindegebietes sind nur im Ausnahmefall zu erwarten. Die Planvorhaben entsprechen 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.*²⁶ 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 erzielen die einzelnen Märkte jeweils eine Bindungsquote von weniger als 25% (vgl. Abschnitt 9.1).

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:

- Die beiden Vorhaben befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen Ortsmitte Elstal und Ortsmitte Wustermark.
- Derzeit fließen bei einer Kaufkraftbindung von 55,2% (ohne die beiden überregionalen Standorte) rd. 14,8 Mio. € der nahversorgungsrelevanten Nachfrage aus dem Gemeindegebiet ab. Durch den erwarteten Kaufkraftanstieg würden die Abflüsse auf 21,3 Mio. € ansteigen. Unter Beachtung der bestehenden Abflüsse und des perspektivischen Kaufkraftanstiegs in der Gemeinde Wustermark sind nach gutachterlicher Einschätzung die beiden Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Vonovia-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.
- Die zukünftig großflächigen Lebensmittelmärkte werden auf mehr als 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen, so dass die Grenze von 75% eingehalten wird.

Die Vorhaben von REWE und ALDI in Wustermark sowie Ratisbona in Elstal sind mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.

²⁶ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21.

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass sowohl das Vorhaben von REWE und ALDI im Ortsteil Wustermark als auch das Vorhaben von Ratisbona im Ortsteil Elstal unter Berücksichtigung der Planungen von Vonovia in Elstal keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Beide Projektstandorte liegen in den zentralen Versorgungsbereichen Ortsmitte Wustermark und Ortsmitte Elstal. Mit der Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte im Ortsteil Wustermark und einem neuen Lebensmittel- sowie Drogeriemarkt im Ortsteil Elstal ist eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Qualifizierung der Nahversorgung in der Gemeinde Wustermark verbunden.
- Durch die jeweils zentrale Lage im Ortsteil verfügen die Standorte über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So sind die zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsmitten Elstal und Wustermark sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Damit können die Standorte innerhalb der Zentren ihre wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgungsfunktionen wahrnehmen.
- Mit den Vorhaben ist es möglich bisher aus dem Gemeindegebiet Wustermark abfließende Kaufkraft (14,8 Mio. €, Bindungsquote 55,2%) insbesondere im Wustermarker Ortsteil Elstal stärker zu binden, da aktuell nur ein Netto-Markt im Ortsteil vorhanden ist.
- Die Bevölkerungszahl in Wustermark ist in den letzten Jahren stark angestiegen und allein bis zum Jahr 2025 wird ein weiterer Zuwachs um 2.000 Personen auf rd. 13.100 Personen erwartet. Hieraus ergibt sich ein zusätzliches Nachfragepotenzial von 6,4 Mio. € in den nächsten zwei Jahren bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Die Mehrumsätze für das Vorhaben von REWE sowie ALDI in Wustermark und das Vorhaben von Ratisbona in Elstal werden sich in Anbetracht der aktuell erheblichen Kaufkraftabflüsse, des weiteren Bevölkerungs- und Nachfrageanstieg sowie verbleibender, tragfähiger Umsatzumverteilungen an Wettbewerbsstandorten letztlich in die erforderliche Nahversorgungsentwicklung der Gemeinde Wustermark einordnen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Nachbargemeinden sind auszuschließen.
- Die ergänzenden kleineren Gewerbeeinheiten werden mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben jeweils die Lebensmittelmärkte bzw. den Drogeriemarkt bei den Vorhaben ergänzen und zur Belebung der Ortskerne beitragen.
- Beide Vorhaben sind auf die Bewohner der Gemeinde Wustermark ausgerichtet, liegen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Ortsmitte Wustermark sowie Ortsmitte Elstal und fügen sich in die Nachfrageentwicklung ein. Damit sind die Vorhaben mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die Vorhaben in die örtliche Struktur und Nachfrageentwicklung einordnen. Beide zentrale Versorgungsbereiche 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, 19. Juni 2023