

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Carl-Schmücke-Straße / Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Stefan Kruse
Gabriele Sobotka

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5
44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0
Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de
info@junker-kruse.de

Juni 2017

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Methodische Vorgehensweise.....	5
3	Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens.....	9
3.1	Umsatzprognose für die Planvorhaben	11
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	13
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	13
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	15
4.3	Untersuchungsrelevante Angebotssituation	16
4.4	Kaufkraftbindung / Zentralitäten in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin	19
5	Mögliche Auswirkungen der Vorhaben	20
5.1	Annahmen zur Umsatzherkunft der Vorhaben	22
5.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch die Planvorhaben	23
5.3	Empfehlungen zur Verkleinerung der Vorhaben	27
6	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	30
7	Zusammenfassung und Fazit	32
	Exkurs – Die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung.....	33

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Für den Standortbereich Carl-Schmücke-Straße / Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin bestehen Überlegungen, neben der bereits feststehenden Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Aldi (als Verlagerung und Erweiterung auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche innerhalb des Stadtgebietes bei gleichzeitiger Aufgabe des Altstandortes für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente), zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsflächengrößenordnung von ca. 1.600 m². Für diese Vorhaben soll die städtebauliche Verträglichkeit überprüft werden.¹ Grundsätzlich ist hierbei auch noch zu beachten, dass im Süden der Gemeinde ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter (Firma Rewe) entstehen wird, so dass dieser auch – im Sinne einer summarischen Betrachtung – in die Analyse und Bewertung mit einzubeziehen ist.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich auf die Fragestellung, ob durch das zusätzliche Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation – innerhalb und außerhalb der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin – nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das zusätzliche Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Ist eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Berlin-Brandenburg (LEP B-B) gegeben?

¹ Die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi wurde von der Gemeindevertretung bereits beschlossen (siehe Beschlussantrag AN 005/2016 der Gemeindevertretung von Neuenhagen bei Berlin). Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens wurde auch die Erweiterungsfläche des Lebensmitteldiscounters Aldi mit berücksichtigt (siehe auch Kapitel 3).

2 Methodische Vorgehensweise

Die Umsetzung des geplanten Einzelhandelsvorhabens wird sich im vorhandenen Gefüge auswirken. In welchem Umfang und Maß dadurch Kaufkraftströme voraussichtlich umgelenkt werden und Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, ermittelt die vorliegende Untersuchung. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn sich die absatzwirtschaftlichen Veränderungen versorgungsstrukturell und städtebaulich niederschlagen.

Datengrundlagen

Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der **Angebotsanalyse** eine dezidierte, sortimentsspezifische Bestandserfassung erforderlich. Die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung basiert auf den Datengrundlagen aus einer primärstatistischen Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes. Dazu wurde durch das Büro Junker + Kruse im Untersuchungsraum (siehe Kapitel 4.1), der neben Neuenhagen bei Berlin auch Teile von Altlandsberg und Hoppegarten umfasst, im Mai 2017 eine Erhebung durchgeführt, die alle relevanten Betriebe des Einzelhandels i. e. S. mit dem Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (in zentralen Versorgungsbereichen gänzlich und außerhalb zentraler Lagen ab einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m²) umfasst. Eine Erfassung weiterer Sortimente findet nicht statt, da aufgrund der geringen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist. Die erfassten Sortimente sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Warengruppen und Sortimente

Warengruppe	Sortimente
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	
Nahrungs- und Genussmittel	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
	Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Eigene Darstellung

Im Rahmen dieser Erhebung erfolgte eine Begehung bzw. Befahrung des gesamten Untersuchungsraumes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung. Hierbei wurden die Gesamtverkaufsflächen sowie die anteiligen Flächen der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen der einzelnen Anbieter differenziert erhoben.

Die Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** erfolgt durch die vorliegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte, die in Relation zur konkreten Situation vor Ort

gesetzt werden. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Neuenhagen bei Berlin ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet unter qualitativen Aspekten notwendig. Für die Stadt Altlandsberg und die Gemeinde Hoppegarten liegen **keine** politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepte mit konkreten Leitlinien zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor. Abgrenzungen und Definitionen der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in diesen Kommunen wurden daher im Rahmen dieser Untersuchung getroffen. Für Brandenburg wurde 2016 erneut eine Bestandsanalyse des Einzelhandels erarbeitet.² Darin sind ebenfalls Aussagen zu den Zentren der Stadt Altlandsberg und der Gemeinde Hoppegarten getroffen worden. Deren parzellenscharfe Abgrenzungen sind jedoch nicht in dem Bericht enthalten.

So entsteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf deren Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen der Planvorhaben auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet erfolgt.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen der Planvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnortnahe Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Wirkungsbereich zu ermitteln. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**³ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die unterschiedlichen Vorhabensvarianten induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

² vgl. CIMA 2017: Einzelhandel im Land Brandenburg. Bestandsanalyse 2016. Online verfügbar unter https://www.cottbus.ihk.de/blob/cbihk24/standortpolitik/downloads/3696478/63a6037be433419d4ce7857cef3e19e7/EH-Erfassung-2016_Ergebnisse_Langfassung-data.pdf (abgerufen am 13.04.2017)

³ vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppe ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- die zu erwartenden **Umsätze der geplanten Vorhaben** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung⁴ in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Um-

⁴ Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben an den benachbarten Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10% zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt.

schlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.⁵ (siehe auch „Exkurs – Die 10% -Schwelle der Umsatzumverteilung“ im Anhang)

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁶ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.⁷

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.⁸

Wenngleich sich diese Rechtsprechung auf Fälle nach § 34 BauGB bezieht, kann sie auch grundsätzlich auf die Prüfkulisse und Systematik des § 11 (3) BauNVO übertragen werden. Nur die „städtebauliche Betroffenheitsschwelle“ ist niedriger anzusetzen, da nach § 11 (3) negative Auswirkungen zu vermuten sind.

⁵ vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

⁶ vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁷ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁸ BverwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

3 Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens

Lage des Vorhabens

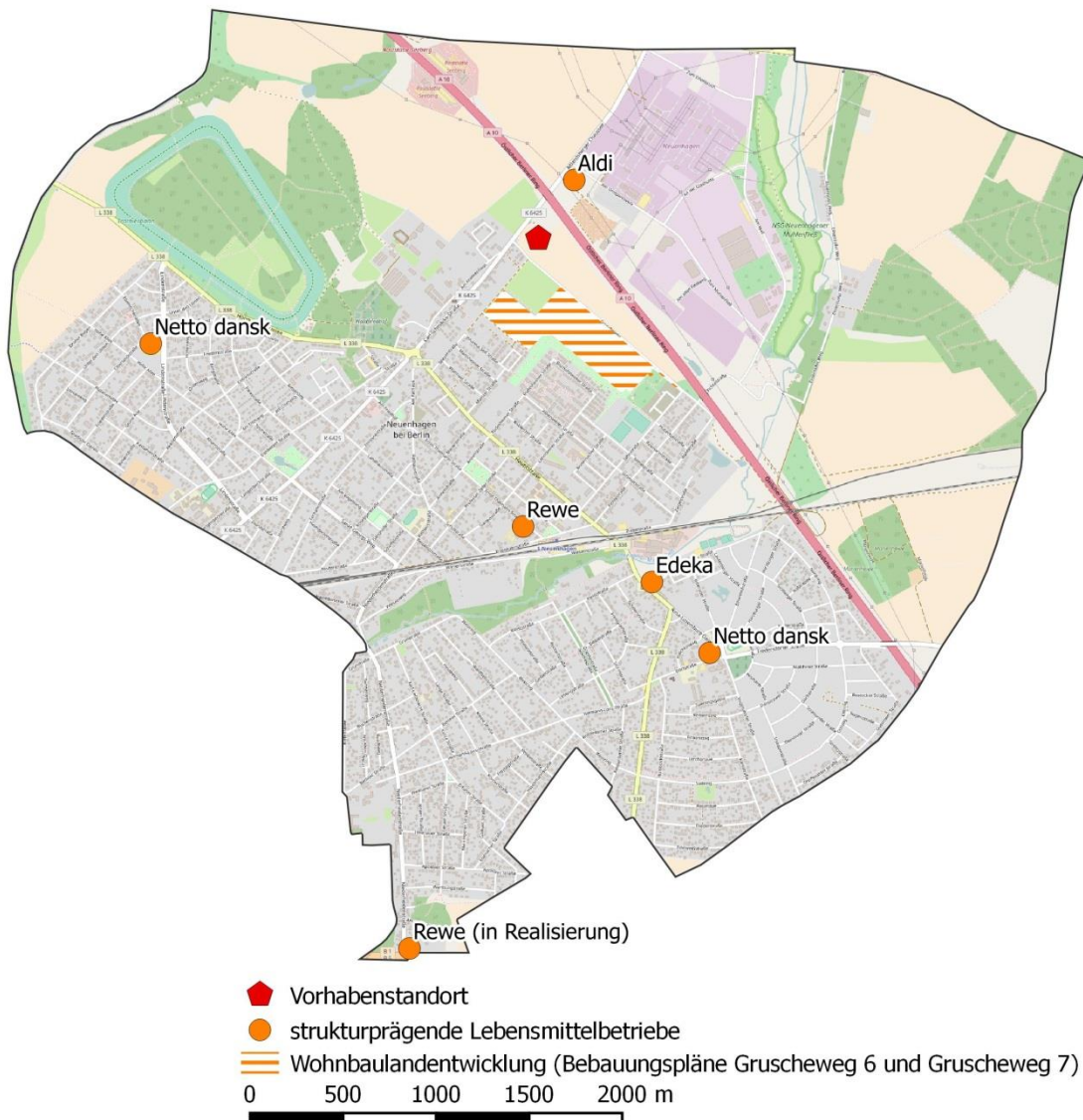
Das Vorhaben befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet in Siedlungsrandlage. In unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort wird in den kommenden Jahren weiteres Wohnbauland (Bebauungspläne Gruscheweg 6 und Gruscheweg 7) entwickelt. Etwa 1.100 neue Einwohner werden in diesem Gebiet erwartet. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Er ist damit nicht als schützenswerter Bereich im Sinne von u.a. der §§ 2 (2), 9 (2a), 34(3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO definiert, übernimmt jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das umliegende Siedlungsgebiet.

Der geplante Verbundstandort des Lebensmitteldiscounter Aldi und des Lebensmittelvollsortimenters Edeka soll nach aktuellen Plänen über einen noch anzulegenden Kreisverkehr an der Kreuzung des Gruscheweg und der Carl-Schmücke-Straße sowie eine Zufahrt, welche vom Gruscheweg ausgeht, an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden.

Bei der angrenzenden Carl-Schmücke-Straße handelt es sich um eine Durchfahrtsstraße, welche Neuenhagen mit den Nachbarkommunen Altlandsberg und Hoppegarten verbindet sowie großräumlicher betrachtet Anbindungen nach Berlin und an die Ringautobahn A 10 bietet.

Bei einem Verbundstandort, der aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter besteht, werden im Allgemeinen positive Kopplungseffekte angenommen. D. h. die Betriebe am Standort weisen Fühlungsvorteile zueinander auf und erzeugen gemeinsame Kundenströme. Aufgrund dieser beiden Standortvorteile kann für die geplanten Anbieter von einer erhöhten Attraktivität, welche sich durch eine erhöhte Flächenproduktivität (= überdurchschnittlicher Umsatz) auszeichnet, ausgegangen werden.

Karte 1: Lage des Vorhabens im Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin



Quelle: eigene Darstellung, © Daten von OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL

Beschreibung des Planvorhabens

Das Planvorhaben sieht die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (sowie die Verlagerung und gleichzeitige Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters) im Ort vor:

- Ansiedlung eines **Lebensmittelvollsortimenters** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.600 m² und
- Verlagerung und Erweiterung eines **Lebensmitteldiscounters** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 800 m² auf rund 1.200 m².

Voraussetzung für die Realisierung ist, dass die nahversorgungsrelevanten Angebotsstandorte ebenso wenig gefährdet werden wie zentrale Versorgungsbereiche. Daher wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt, die, – einfach formuliert – die wahrscheinlichen Umsatzverluste der vorhandenen Standorte errech-

net und dann bewertet, ob diese in negative städtebauliche Auswirkungen (z. B. in Form von Betriebsaufgaben) umzuschlagen drohen.

Exkurs: Kundenströme des vorhandenen Aldi-Marktes und deren Herkunft

Die Firma Aldi hat – wie im Beschlussantrag AN 005/2016 von der Gemeindevertretung gefordert – eine Kundenbefragung am Bestandsmarkt durchgeführt. Diese Befragung fand von Montag, dem 24.04. bis Samstag, dem 29.04.2017 zu unterschiedlichen Tageszeiten⁹ statt. Von rund 1.500 Kunden wurde die Entfernung ihres Wohnstandortes zum Bestandsmarkt der Firma Aldi ermittelt. Das Ergebnis ist, dass rund 470 Kunden (rund 30 %) innerhalb einer Entfernung von rund 1 km¹⁰ vom Bestandsmarkt leben. In einem weiteren Schritt wurden rund 500 Kunden nach ihrem Wohnort¹¹ gefragt. Hierauf gaben rund 210 Kunden (rund 45 %) Neuenhagen an. Aufgrund der geringen Fallzahlen sowie dem unvollständigen Erhebungszeitraum können anhand dieser Angaben keine allgemeingültigen Schlüsse über die Nahversorgungsfunktion des Aldi-Bestandsmarktes gezogen werden. Durch die Lage an einer vielbefahrenen Durchfahrtsstraße scheinen die Ergebnisse zwar in ihren Tendenzaussagen grundsätzlich plausibel, eine valide Datengrundlage liegt jedoch nicht vor. Hierfür wäre über einen Erhebungszeitraum von mindestens einer Woche eine durchgängige Erhebung anzusetzen, um die unterschiedlichen Kundenstromphasen in einem Wochenverlauf abzubilden. Bei den gewählten Zeiträumen handelt es sich sowohl um Spitzenzeiten (siehe Montag, Freitag und Samstag), als auch um typische Pendlerzeiten (siehe Montag und Freitag).

3.1 Umsatzprognose für die Planvorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben gilt es aufzuzeigen, welcher zusätzliche jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich durch das potenzielle Ansiedlungsvorhaben – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung¹² verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („**Worst Case-Szenario**“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität der möglichen Betreiber eingestellt wird. Da mittels bauleitpla-

⁹ Montag 16 - 20 Uhr, Dienstag 8 - 12 Uhr, Mittwoch 10 - 14 Uhr, Donnerstag 8 - 12 Uhr, Freitag 16 - 20 Uhr, Samstag 9 - 13 Uhr

¹⁰ Es ist unklar, ob es sich um eine Luftlinienentfernung oder eine Wegedistanz handelt.

¹¹ Exakte Formulierung: „Von wo kommen Sie?“

¹² vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

nerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse in der Regel eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Wenn es sich aber, wie im vorliegenden Fall, um ein konkretes Ansiedlungsvorhaben handelt, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – geboten, die betreiberspezifischen Rahmendaten anzuwenden, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils maximale Rahmendaten eines Vorhabens zugrunde zu legen.

Bei Lebensmittelvollsortimentern in dieser Größenordnung entfallen üblicherweise annähernd 85 % der Gesamtverkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das übrige Angebot umfasst Waren aus dem Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, Aktionswaren etc.). Der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche, der auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen wird, ist in **Tabelle 2** aufgeführt.

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz des Planvorhabens

Betrieb	Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro/m ²) worst case	Prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro) worst case
Vollsortimenter Edeka (1.600 m ²)	Nahrungs- u. Genussmittel	1.400	4.800	6,7
	Restfläche*	200	-	-
Discounter Aldi (400 m ²)	Nahrungs- u. Genussmittel	325	6.650	2,2
	Restfläche*	75	-	-
Summe	Nahrungs- u. Genussmittel	1.725	-	8,9
	Restfläche*	275	-	-

*Die unter „Restfläche“ zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen.

Quelle: eigene Berechnungen; alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

Somit ergeben sich bei einer Realisierung der geplanten Vorhaben die in der Tabelle aufgeführten möglichen Umsätze für den Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel.

Konkret werden der Untersuchung die in **Tabelle 2** dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen und die der Flächenproduktivität entsprechenden prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt (differenziert nach Warengruppen). Dabei orientieren sich die Flächenproduktivitäten am derzeitigen Angebotsbestand und an der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.

Die warengruppenspezifische Verkaufsfläche stellt die Grundlage zur Ermittlung des durch das Vorhaben warengruppenspezifisch **maximal erzielbaren Umsatzes** dar. Zur Berechnung dieser Umsätze wird in der Regel auf durchschnittliche, **warengruppenspezifische** und / oder **betriebspezifische Flächenproduktivitäten** zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandels-Unternehmen basieren¹³. Bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten der Vorhaben wird neben dem Kaufkraftniveau zudem die aktuelle Konkurrenzsituation sowie andere vorhabenrelevante Rahmenbedingungen (wie z. B. Kaufkraftniveau, verkehrliche Einbindung, siedlungsräumliche Integration) innerhalb des Untersuchungsraums berücksichtigt.

Da es sich bei den Vorhaben um einen Standortverbund handelt, der zudem in einem engen zeitlichen Zusammenhang an den Markt gehen könnte, findet eine summarische Betrachtung der Vorhabenauswirkungen in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel statt.

Von einer Umsatzumverteilung der unter „Restfläche“ zusammengefassten Sortimente wird abgesehen, da aufgrund der geringen sortimentsspezifischen Verkaufsfläche nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

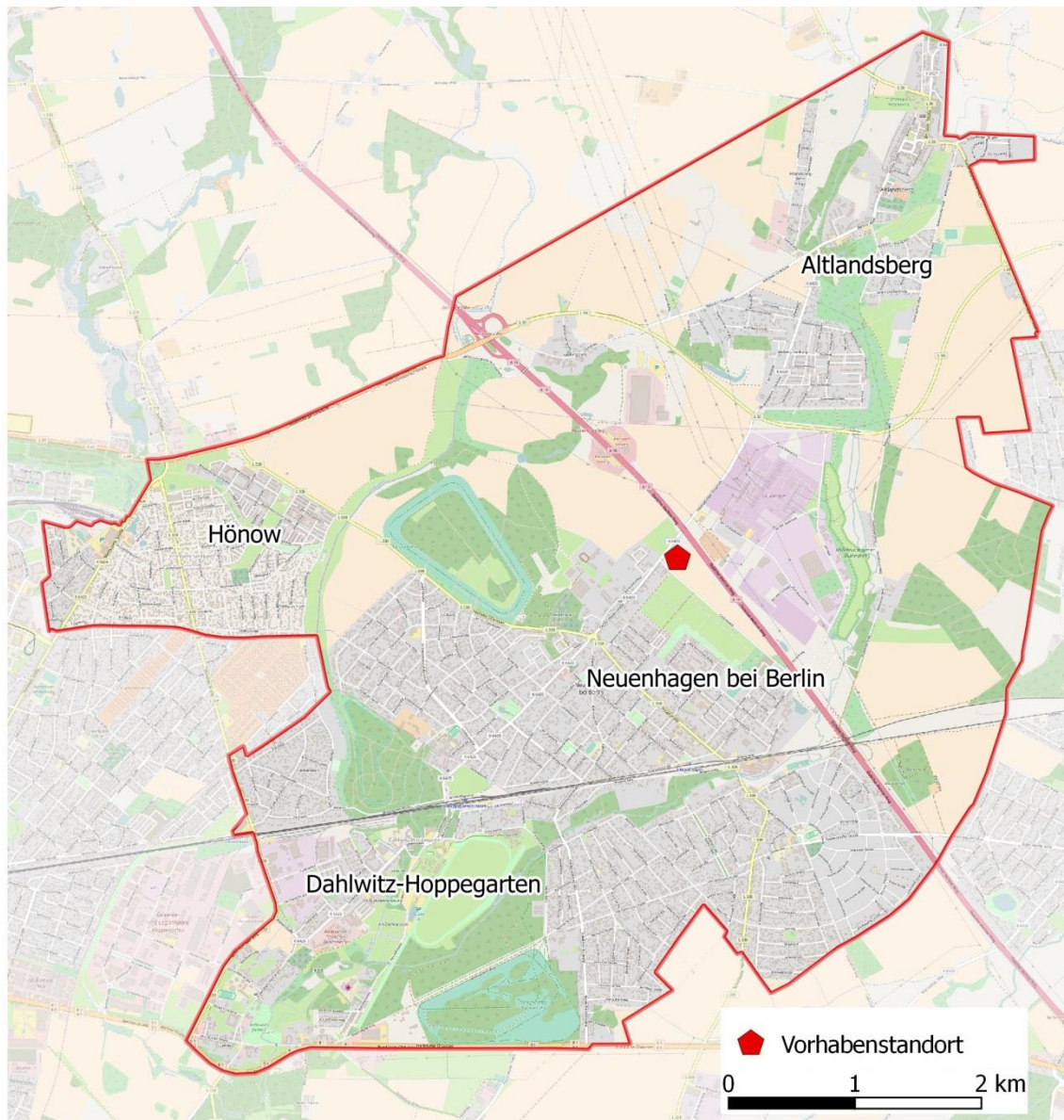
Der Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht die vorhabenbezogene Abgrenzung des Einzugsgebietes und daraus folgend die Festlegung des Untersuchungsraumes voraus.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage der Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie der **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung sowohl mit kurzfristigen als auch insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

¹³ vgl. Hahn Gruppe (2016): Retail Real Estate Report – Germany, 11. Ausgabe 2016 / 2017, S. 26; EHI Retail Institute (2015) unter www.handelsdaten.de

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Quelle: eigene Darstellung, © Daten von OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL

Die Vorhaben befinden sich in verkehrsgünstiger Lage an der Carl-Schmücke-Straße bzw. Altlandsberger Chaussee (K 6425) in Neuenhagen bei Berlin. Aus Teilen des nördlichen Siedlungsbereiches ist dieser Standort fußläufig gut zu erreichen. Insbesondere bei Gütern des täglichen Bedarfs ist die Distanzempfindlichkeit der Kunden aufgrund der häufigen Nachfrage sehr hoch, daher werden Nahrungs- und Genussmittel bei adäquatem Angebot in der Regel vor Ort bzw. in Wohnortnähe gekauft. Mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort lässt die Kundenbindung deutlich nach. Auch die Nähe zu weiteren Wettbewerbsstandorten begrenzt das Einzugsgebiet. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer 5- Minuten-Fahrtzeit-Isochrone um den Vorhabenstandort bewegen. Diese umfasst im Wesentlichen das Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin sowie das Teilbereiche der Kleinstadt Altlandsberg sowie der Gemeinde Hoppegarten, die somit als Untersuchungsraum definiert werden (vgl. Karte 2). Zudem wird ein im Berliner Stadtbezirk

Marzahn-Hellersdorf (Ortsteil Mahlsdorf) ansässiger Lebensmittelmarkt berücksichtigt, da er unmittelbar an den zuvor genannten Untersuchungsraum angrenzt.

Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind bedeutsame Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Standorten (in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Nahversorgungsstandorten) sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile der geplanten Vorhaben auch von außerhalb dieses Untersuchungsraumes stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen, so dass relevante Auswirkungen auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraumes nicht zu erwarten sind.

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Im Untersuchungsraum (vgl. Karte 2) leben derzeit insgesamt rund **35.400 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** von rund **86 Mio. Euro**.

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Kaufkraft im Untersuchungsraum in der untersuchungsrelevanten Warengruppe

	Einwohner (absolut)	Kaufkraftniveau (100 = D)	warengruppenspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)
			Nahrungs- und Genussmittel
Neuenhagen bei Berlin*	18.350	102,6	44,3
Altlandsberg** (südwestlicher Bereich)	5.300	99,8	12,5
Hoppegarten** (Teilbereiche Hönow und Dahlwitz-Hoppegarten)	11.750	107,7	29,6
Gesamt	35.400*	-	86,4

* Einwohnerzahlen nach Angaben der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

** Einwohnerzahlen nach Angaben der jeweiligen Kommunen, übermittelt durch die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016, eigene Berechnungen

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Neuenhagen bei Berlin liegt bei einem Wert von **102,6** und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (100)¹⁴, in Altlandsberg sind es 99,8 und

¹⁴ IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016

in Hoppegarten 107,7. Eine Übersicht über die projektbezogene, warengruppenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 3.

4.3 Untersuchungsrelevante Angebotssituation

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen im Untersuchungsraum** wurden die ermittelten Verkaufsflächen und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt sowie die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Gesamtüberblick über das untersuchungsrelevante Angebot gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 4: Verkaufsflächen und Umsätze der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

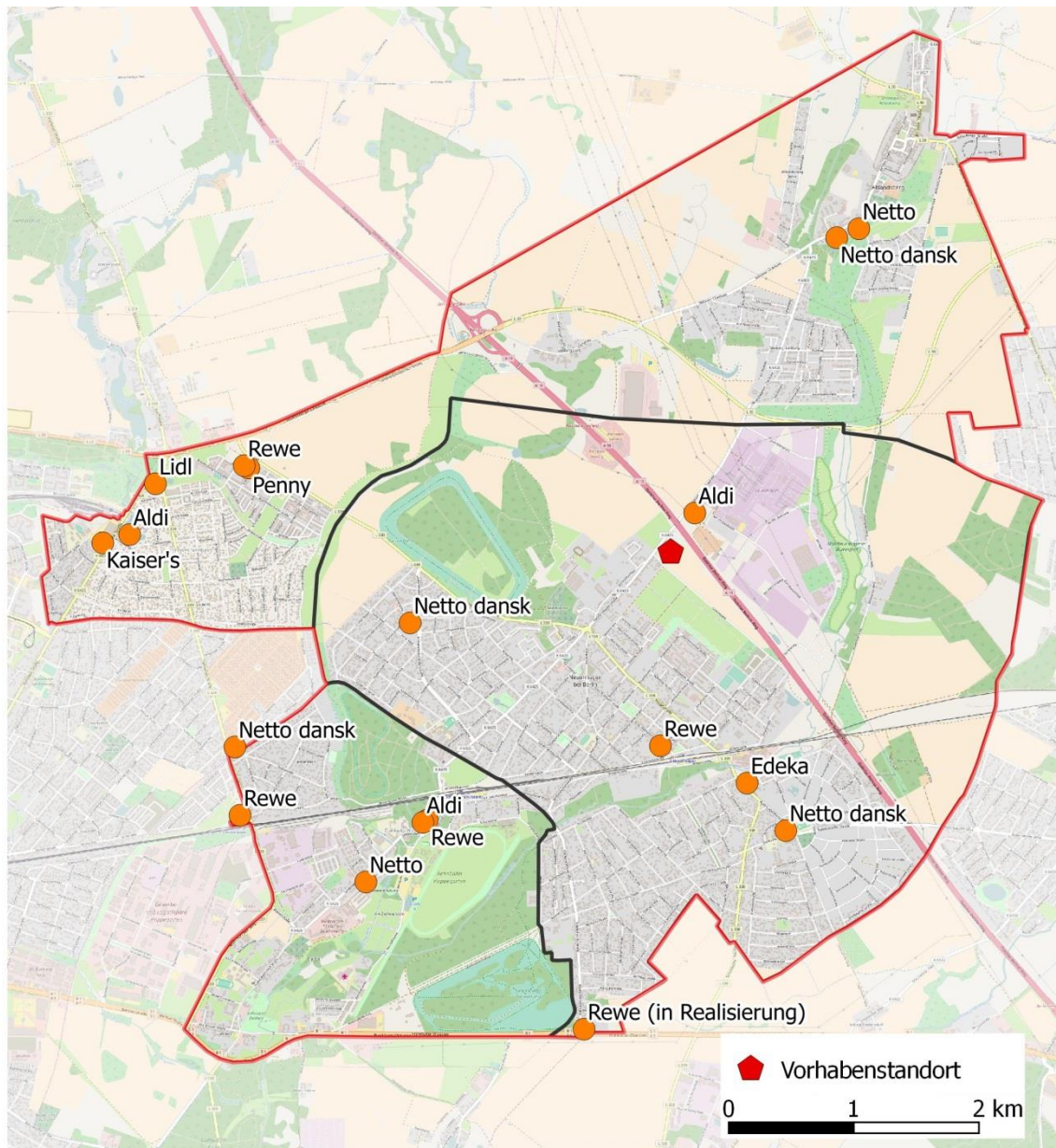
Kommune	Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Getränke)	
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Zentrale Versorgungsbereiche		
ZVB Hönow	2.800	18,8
ZVB Neuenhagen	1.850	9,6*
Integrierte Streulagen		
Altlandsberg	1.600	6,5
Berlin-Mahlsdorf	550	2,3
Dahlwitz-Hoppegarten	1.900	7,3
Hönow	2.600	12,7
Neuenhagen bei Berlin	4.400	17,1
Nicht integrierte Streulage		
Dahlwitz-Hoppegarten	1.550	8,4
Neuenhagen bei Berlin	600	3,4**
Summe	17.850	86,1

Quelle: Primärstatistische Einzelhandelerhebung Mai 2017, eigene Berechnungen, alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

*der prognostizierte Umsatz im zentralen Versorgungsbereich von Neuenhagen beläuft sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf rund 10,0 Mio. Euro; durch die beschlossene Ansiedlung eines Rewe-Marktes an der Niederheidenstraße ergibt sich eine zu berücksichtigende Umsatzumverteilung von rund 0,5 Mio. Euro an diesem Angebotsstandort

**der prognostizierte Umsatz in nicht integrierten Streulagen beläuft sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf rund 4,0 Mio. Euro; durch die beschlossene Ansiedlung eines Rewe-Marktes an der Niederheidenstraße ergibt sich eine zu berücksichtigende Umsatzumverteilung von rund 0,6 Mio. Euro an diesem Angebotsstandort

Karte 3: Lage der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung, © Daten von OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL

- Derzeit führen in der Gemeinde **Neuenhagen bei Berlin** **15 Einzelhandelbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. In erster Linie sind hier vier strukturprägende Lebensmittelmärkte zu nennen. Neben dem Supermarkt Rewe im zentralen Versorgungsbereich befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelvollsortimenter in integrierten Streulagen im Gemeindegebiet. Zudem wurde aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters im kommenden Jahr vorsieht. Dieser Anbieter wurde als 16. Neuhagener Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel in dieser Untersuchung berücksichtigt. Darüber hinaus bestehen mehrere kleinteilige Anbieter (Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelläden etc.) im zentralen Versorgungsbereich und in integrierten Lagen. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot in Neuenhagen bei Berlin entfallen rund **6.900 m² Verkaufsfläche** auf die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Bezogen auf die Einwohnerzahl bedeutet dies eine warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung von 0,37 m² pro Einwohner. Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung liegt leicht unter dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,40 m² / Einwohner. Aus rein quantitativer Sicht ist somit eine durchschnittliche Angebotsausstattung in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin gegeben.
- Im untersuchungsrelevanten Teil **Altlandsbergs** bestehen **8 Betriebe** mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hierzu gehören zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter), welche durch kleinteilige Anbieter ergänzt werden. Alle Betriebe sind in sonstigen integrierten Lagen angesiedelt. Insgesamt kommt der Teilbereich der Stadt Altlandsberg im Untersuchungsraum auf rund **1.600 m² Verkaufsfläche** in dieser Warengruppe.
- Im **Berliner** Stadtgebiet – direkt angrenzend an Dahlwitz-Hoppegarten – wurden **2 Einzelhandelbetriebe** mit einem Hauptsortimentsangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt, da ihr Verbundstandort (Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerksbetrieb) direkt an den zuvor definierten Untersuchungsraum angrenzt. Der Standort befindet sich in integrierter Streulage; beide Betriebe verfügen zusammen über rund **550 m² Verkaufsfläche** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Im untersuchungsrelevanten Bereich des zur Gemeinde Hoppegarten gehörigen Ortsteils **Dahlwitz-Hoppegarten** führen **7 Betriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Diese werden sowohl in integrierter Lage (Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount und angeschlossene Bäckerei) als auch in nicht integrierter Lage (zwei Rewe-Supermärkte, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie zwei angeschlossene Bäckereien) bereitgehalten. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel finden sich hier rund **3.400 m² Verkaufsfläche**.
- Ein weiterer Ortsteil der Gemeinde Hoppegarten, welcher zum Teil im Untersuchungsraum liegt, ist **Hönow**. Dieser Ortsteil weist **11 Betriebe** mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Südlich des U-Bahnhofs Hönow befindet sich hier ein zentraler Versorgungsbereich, in welchem ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks ansässig sind. In weiteren städtebaulich integrierten Lagen des Ortsteils befinden sich zudem ein Verbrauchermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter sowie zwei an diese Angebotsstandorte angeschlossene Betriebe des Lebens-

mittelhandwerks. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind hier rund **5.400 m² Verkaufsfläche** untersuchungsrelevant.

4.4 Kaufkraftbindung / Zentralitäten in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Ausgehend von dem im vorherigen Kapitel dargestellten Angebotsbestand in Neuenhagen bei Berlin, dem für diesen Verkaufsflächenbestand zu prognostizierenden Umsatz sowie im Verhältnis zur aktuellen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden sogenannte Bestandszentralitäten ermittelt. Diese lassen Rückschlüsse über die Leistungsfähigkeit und Attraktivität des bestehenden Angebotes zu. Im Detail zeigt die einzelhandelsrelevante Zentralität an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Saldo am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen und einen entsprechend leistungsstarken Einzelhandel hin, während Abweichungen unterhalb des Basiswertes von 1 auf Kaufkraftabflüsse und entsprechende Strukturschwächen hinweisen können.

Entsprechend der in die Berechnung eingestellten angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte (vgl. Kapitel 4) stellen sich die Bestandszentralitäten in der einzelnen Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Neuenhagen bei Berlin wie folgt dar:

Tabelle 5: Zentralitäten in der untersuchungsrelevanten Warengruppe in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Neuenhagen bei Berlin	Nahrungs- und Genussmittel (ohne beschlossene Rewe-Ansiedlung an der Niederheidenstraße)	Nahrungs- und Genussmittel (mit beschlossener Rewe-Ansiedlung an der Niederheidenstraße)	Nahrungs- und Genussmittel (mit beschlossener Rewe-Ansiedlung an der Niederheidenstraße und Vorhabenumsatzung (Aldi-Erweiterung und Edeka-Ansiedlung))
Umsatz	24,7	30,1	39,0
Kaufkraft	44,3	44,3	44,3
Zentralität	0,56	0,68	0,88

Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016 und eigene Berechnungen; alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

Bereits die Bestandszentralitäten lassen erkennen, dass in der untersuchungsrelevanten Warengruppe deutliche Kaufkraftabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb des Gemeindegebietes von Neuenhagen bei Berlin zu beobachten sind. Demnach gelingt es dem Neuenhagener Einzelhandel im Bereich Nahrungs- und Genussmittel derzeit nicht, das in der Gemeinde vorhandene warengruppenspezifische Kaufkraftpotenzial selbst zu binden.

Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes sowie die Neuansiedlung eines Edeka-Marktes würde ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** zurückgewonnen. Die Zentralität würde nach der Vorhabenrealisierung (und auch unter Beachtung der Rewe-Ansiedlung im Neuenhagener Süden) zwar auf **0,88** steigen, damit aber weiterhin deutlich unter 1 liegen. Somit wird auch in Zukunft – nach Realisierung aller Planvorhaben – ein Teil der vorhandenen Kaufkraft an andere Standorte abwandern. Neuenhagen bei Berlin kann zwar seine landesplanerisch zugeordnete Versorgungsfunktion deutlich verbessern, ihr aber immer noch nicht umfassend gerecht werden.

Zwischenfazit

Aufgrund der aktuell weit unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird es gelingen, eine höhere Zentralität in dieser Warengruppe zu erzielen. Diese liegt aber auch nach Realisierung der Planvorhaben noch unter 1, so dass städtebaulich relevante Auswirkungen durch die Vorhaben rechnerisch bzw. theoretisch ausgeschlossen werden können. Im Folgenden wird eine Umsatzumverteilungsberechnung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel diese Annahme untersuchen. Realistischerweise wird jedoch nur ein Teil der bisher abfließenden Kaufkraft durch den geplanten Vollsortimenter zurückgewonnen werden können. Der übrige Teil des Planvorhabenumsatzes wird durch Umsatzumverteilungen aus vorhandenen Standorten realisiert werden, die ihrerseits städtebaulich relevant sein können. Insofern wird im Folgenden eine Berechnung und Bewertung durchgeführt, die prüft, ob diese Umverteilungen in städtebaulich negative Auswirkungen – in Neuenhagen bei Berlin oder einer Nachbargemeinde umschlagen.

5 Mögliche Auswirkungen der Vorhaben

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie im Exkurs im Anhang beschrieben, ist die 10% -Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10% für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10% für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden.¹⁵

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbraucherna-**

¹⁵ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1% auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5% bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

he Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹⁶, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.**¹⁷

Ein entsprechendes Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.¹⁸

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- | | |
|---|---|
| ■ Lage im Stadtgefüge | ■ Qualität der Läden, des Straßenraumes |
| ■ Struktur des zentralen Versorgungsbereiches | ■ Einzelhandelsdichte |
| ■ Städtebauliche Qualität | ■ Magnetbetriebe |

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische** Funktionszuweisung (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel- und Grundzentren zueinander)¹⁹: Während Grundzentren eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.²⁰ Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu

¹⁶ Vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

¹⁷ Vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

¹⁸ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

¹⁹ Das zentralörtliche System der Länder Berlin und Brandenburg weist unterhalb der mittelzentrealen Ebene keine Funktionen mehr zu. Gemäß LEP B-B (S. 16) werden Kommunen die Elemente Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung zugewiesen. Zentren in der Nahbereichsebene werden nicht festgelegt.

²⁰ siehe dazu Blotevogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.²¹ So heißt es bei Uechtritz: „Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend davon aus, dass bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben.“ Allerdings kommt einem Grundzentrum weiterhin die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung zu. Grundversorgung ist dabei nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs zu verstehen, sondern sie umfasst in gewissem Umfang auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft der Vorhaben

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Planvorhaben wird durch ein städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen **Annahmen zur Höhe der Umsatzumverteilungen** im Untersuchungsraum getroffen.

Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3.1 aufgelisteten, maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (realitätsnaher Worst Case) des Planvorhabens zugrunde gelegt. Wie eingangs bereits erläutert, handelt es sich bei dem Planvorhaben – neben der feststehenden Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi – um die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Neuenhagen bei Berlin.

Entsprechend dieser Rahmenbedingungen gilt es spezifische Annahmen für die Modellrechnung zu treffen:

- Der prognostizierte Vorhabenumsatz des potenziell anzusiedelnden Lebensmittelanbieters Edeka in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird vollumfänglich in die Berechnung zur Umsatzumverteilung eingestellt.
- Der zu prognostizierende Bestandsumsatz des Lebensmittelanbieters Aldi im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird im Rahmen der Modellrechnung als sog. Δ -Betrachtung in Ansatz gebracht, da dieser bereits heute – und schon seit langem – im Untersuchungsraum der Planvorhaben wirksam ist. D.h. es wird nur der durch die Vorhaben zusätzlich generierte Umsatz in die Berechnung eingestellt, da sich die absatzwirtschaftlichen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Bestandsverkaufsflächen bereits niedergeschlagen haben. Daher wird der (geschätzte) Bestandsumsatz von dem zukünftigen Umsatzvolumen des Planvorhabens subtrahiert.

²¹ sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (<http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh>), BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz); UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBI 2005, 162-166; Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S.201, 224 f.

- Des Weiteren ist im vorliegenden Fall vor allem auch der potenzielle **Rückgewinn** von derzeit abfließender eigener Kaufkraft zu berücksichtigen. Im Rahmen der Zentralitätsbetrachtung (vgl. Kapitel 4.4) konnte aufgezeigt werden, dass die aktuell im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vorhandene Kaufkraft nicht vollumfänglich innerhalb des Gemeindegebietes gebunden wird. Bei der derzeit niedrigen Bestandszentralität von **0,56 bzw. 0,68** in dieser Warengruppe besteht prinzipiell die Möglichkeit, aufgrund des durch die Vorhabenrealisierung verbesserten Angebotes bislang abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen. In diesem Sinne wird ein potenzieller Kaufkraftrückgewinn von rund 20 % der aktuell abfließenden Kaufkraft zugrunde gelegt.²²
- Angesichts der üblicherweise vorherrschenden Distanzempfindlichkeit der Kunden bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs und der erforderlichen Worst-Case-Betrachtung wird im Folgenden davon ausgegangen, dass **100 %** des potenziellen Vorhabenumsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **innerhalb des definierten Untersuchungsraumes umverteilungswirksam** werden.

Damit sind sowohl die Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum als auch die rechtlichen Maßgaben berücksichtigt. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt Tabelle 6.

Tabelle 6: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes

Warengruppe	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. €)	Bestandsumsatz (in Mio. €)	Kaufkraftrückgewinn (in Mio. €)	umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum	Umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. €)
	worst case				worst case
Nahrungs- und Genussmittel	12,3	3,4*	2,8	100%	6,1

Quelle: eigene Berechnungen, alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

*der prognostizierte Umsatz des Lebensmitteldiscounters Aldi beläuft sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf rund 4,0 Mio. Euro; durch die beschlossene Ansiedlung eines Rewe-Marktes an der Niederheidenstraße ergibt sich eine zu berücksichtigende Umsatzumverteilung von rund 0,6 Mio. Euro an diesem Angebotsstandort

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch die Planvorhaben

Die Realisierung der Planvorhaben und die Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 7 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen.

²² Ausgangswert ist hierbei die Bestandszentralität von **0,68**, da die Ansiedlung eines **Rewe-Marktes** an der Niederheidenstraße beschlossen ist und zeitnah umgesetzt wird.

Die hier ausgewiesenen Werte wurden mithilfe des in Kapitel 2 erläuterten Gravitationsmodells ermittelt. Basierend auf zahlreichen Eingangswerten können anhand dieser Methode die raumwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens prognostiziert werden.

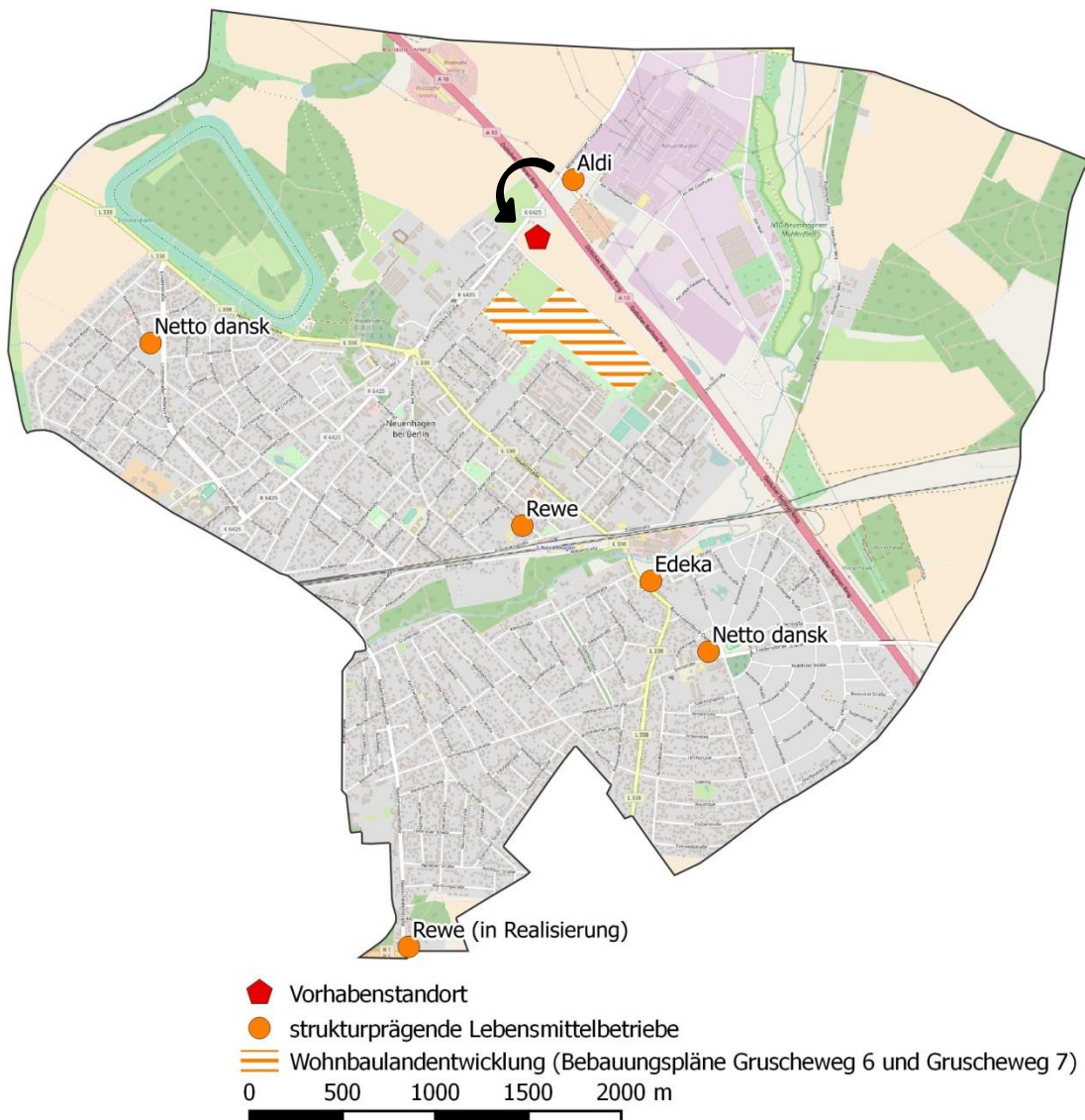
Tabelle 7: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Standort	Worst Case
Neuenhagen bei Berlin	
Zentraler Versorgungsbereich	10 %
integrierte Streulagen	9 %
Teilbereiche Altlandsberg	
integrierte Streulagen	10 %
Teilbereiche Berlin-Mahlsdorf	
integrierte Streulagen	4 %
Teilbereiche Dahlwitz-Hoppegarten (Hoppegarten)	
integrierte Streulagen	7 %
nicht integrierte Streulagen	6 %
Teilbereiche Hönower (Hoppegarten)	
Zentraler Versorgungsbereich	5 %
integrierte Streulagen	7 %

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

- Bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien in Neuenhagen bei Berlin zeigen die Berechnungsergebnisse Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die sich zwischen 9 % und 10 % bewegen.

Karte 4: Lage der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Neuenhagen bei Berlin



Quelle: eigene Darstellung, © Daten von OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich bereits die beschlossene Neuansiedlung eines Rewe-Marktes im südlichen Gemeindegebiet auf die Marktsituation ausgewirkt hat und zu Umsatzumverteilungen geführt hat.²³ Diese wurden der aktuellen Untersuchung zugrunde gelegt.

Die aktuell berechnete Umsatzumverteilung verteilt sich auf fünf Märkte in Neuenhagen, welche zum Teil seit Jahren marktgängig und stabil sind bzw. umfassend saniert oder neueröffnet wurden. Ein Betrieb befindet sich im zentralen Versorgungsbereich, die vier weiteren Betriebe sind in städtebaulich integrierten Lagen ansässig. Besonders der Betrieb im zentralen Versorgungsbereich ist von einer hohen Umsatzumverteilung von rund 10 % bzw. rund 1,0 Mio. Euro betroffen. Dieser Betrieb, ein Lebensmittelvollsortimenter, wurde zuletzt deut-

²³ Vgl. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2015): Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Neuenhagen bei Berlin, S. 33 ff.

lich vergrößert und modernisiert, weist jedoch aufgrund seiner zentralen Lage eine geringere Lagegunst auf als die übrigen Neuenhagener Angebotsstandorte, welche sich mehrheitlich an viel befahrenen (Durchgangs-)Straßen befinden. Wegen seiner Nahversorgungsfunktion und seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich ist insbesondere dieser Angebotsstandort schützenswert. Aufgrund der Höhe der berechneten Umsatzumverteilung kann ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Verlagerung bzw. Neuansiedlung der Vorhabenbetriebe kommt es somit zu einer Umleitung der Kundenströme, allerdings wird auch die Nahversorgungssituation in Neuenhagen bei Berlin deutlich gestärkt. Wie in Tabelle 5 in Kapitel 4.4 dargestellt wurde, ist die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel derzeit und auch nach einer potenziellen Vorhabenumsetzung unterhalb der Grenze einer sogenannten Vollversorgung (Zentralität 1). Zudem wird in Karte 4 ersichtlich, dass der Vorhabenstandort im Gegensatz zum Altstandort des Lebensmitteldiscounters Aldi an Wohnsiedlungsbereiche angeschlossen ist und an dieser Stelle eine Nahversorgungsfunktion für bestehende Siedlungsbereiche sowie für das in der Entwicklung befindliche Wohngebiet übernimmt. Im nordöstlichen Gemeindebereich befindet sich kein weiterer strukturprägender Lebensmittelbetrieb. Somit entspricht das Vorhaben auch der Leitvorstellung des Einzelhandelskonzeptes, dass die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Ortsteilen Neuenhagens dauerhaft gesichert werden soll.

- In der Stadt Altlandsberg sind zwei Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierter Lage ansässig. Hierbei handelt es sich um wichtige Anbieter der Grundversorgung, da es in Altlandsberg keinen zentralen Versorgungsbereich mit einem Magnetanbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt. Beide Anbieter zusammen sind von einer Umsatzumverteilung von rund 10 % bzw. 0,7 Mio. Euro betroffen. Es handelt sich nicht um systemgleiche Lebensmittelmärkte und beide Betriebe machen einen modern aufgestellten Eindruck, aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich negative städtebauliche Auswirkungen ergeben könnten.
- In Berlin-Mahlsdorf ist eine geringe Umsatzumverteilung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nachweisbar. Monetär beläuft sich dieser Wert auf rund 0,1 Mio. Euro. Am untersuchten Angebotsstandort ist ein Lebensmitteldiscounter ansässig, für welchen aufgrund der geringen monetären Umsatzumverteilung eine Betroffenheit, welche in negative städtebauliche Entwicklungen münden könnte, ausgeschlossen werden kann.
- Im untersuchungsrelevanten Gemeindegebiet des Hoppegartener Ortsteils Dahlwitz-Hoppegarten zeigen sich Umsatzumverteilungen von rund 6 % bis 7 %. Betroffen von dieser prognostizierten Umsatzumverteilung sind vier strukturprägende Lebensmittelmärkte, welche sich in städtebaulich integrierten Lagen (zwei Betriebe) sowie in städtebaulich nicht integrierten Lagen (zwei Betriebe) befinden. Monetär betrachtet verteilt sich eine Umsatzumverteilung von rund 1,0 Mio. Euro auf diese vier Anbieter. Da es sich bei zwei Anbietern an einem Verbundstandort um überwiegend auf den autokundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtete Lebensmittelbetriebe handelt, kommt diesen Anbietern keine städtebauliche Relevanz zu. Die beiden anderen Betriebe (ein gut aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter direkt an der örtlichen S-Bahn-Station sowie ein Lebensmitteldiscounter) tragen hingegen zur fußläufigen Nahversorgung bei. Aber auch aufgrund der eher geringen

monetären Höhe je Anbieter und deren moderner Ausstattung kann in diesem Gemeindeteil ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

- Der zweite Ortsteil Hoppegartens, welcher zum Teil im Untersuchungsraum enthalten ist, ist Hönow. Die Angebotsstandorte in Hönow, welche von einer Umsatzumverteilung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel betroffen sind, befinden sich in einem zentralen Versorgungsbereich bzw. in sonstigen integrierten Lagen. Für diese Standorte lassen sich Umsatzumverteilungen von 5 % bzw. 7 % prognostizieren. Pro Standort beläuft sich dies monetär betrachtet auf rund 0,9 Mio. Euro. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich zwei Anbieter – ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter –, in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sind drei Anbieter – zwei Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelvollsortimenter – ansässig. Alle fünf Anbieter machen einen modern aufgestellten, stabilen Eindruck. Besonders ein Verbundstandort aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter in städtebaulich integrierter Lage macht einen sehr neuwertigen Eindruck. Daher ist ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen nicht zu erwarten.

5.3 Empfehlungen zur Verkleinerung der Vorhaben

Für die ursprünglich untersuchte Verkaufsflächendimensionierung sind bei Realisierung der beiden geplanten Vorhaben (Ansiedlung Edeka mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche und Erweiterung / Verlagerung Aldi mit rund 400 m² Verkaufsfläche sowie unter Beachtung der geplanten Realisierung des Rewe-Marktes im Süden) an nahezu allen Standorten absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten, für die auch vereinzelt ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht auszuschließen ist (vgl. Kapitel 5.2).

Daher wird empfohlen, die betrieblichen und warengruppenspezifischen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsflächen zu reduzieren, um zum einen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstandorte zu verringern, damit ihre Versorgungsfunktion mittel- bis langfristig zu sichern sowie die ohnehin schon ausgeprägte Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel nicht übermäßig zu forcieren. Zum anderen können so negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die wohnungs- wie wohnortnahe Grundversorgung sowie auch auf den zentralen Versorgungsbereich Neuenhagens, ausgeschlossen werden.

Tabelle 8: Verkaufsflächenzuwächse durch die Vorhaben

	Gesamtverkaufsfläche (in m²)		
	Vorhaben	Notwendige Reduzierung	Maximal verträgliche Verkaufsfläche
Aldi	400	-	400
Edeka	1.600	~ 400	1.200
Gesamt	~ 2.000		~ 1.600

Quelle: eigene Berechnungen, Werte gerundet

Bei einer **Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche** aller Planvorhaben wie dargestellt auf in der Summe rund **1.600 m²** ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen:

Tabelle 9: Höhe des reduzierten umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes

Warengruppe	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. €)	Bestands- umsatz (in Mio. €)	Kaufkraft- rückgewinn (in Mio. €)	umverteilungs- relevanter Umsatzanteil im Untersuchungs- raum	Umverteilungsre- levanter Umsatz (in Mio. €)
	worst case				worst case
Nahrungs- und Genussmittel	10,6	3,4*	2,8	100%	4,4

Quelle: eigene Berechnungen, alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

*der prognostizierte Umsatz des Lebensmitteldiscounters Aldi beläuft sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf rund 4,0 Mio. Euro; durch die beschlossene Ansiedlung eines Rewe-Marktes an der Niederheidenstraße ergibt sich eine zu berücksichtigende Umsatzumverteilung von rund 0,6 Mio. Euro an diesem Angebotsstandort

Aus den dargestellten umzuverteilenden Umsätzen ergeben sich die nachfolgend dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen:

Tabelle 10 : Prognostizierte Umsatzumverteilungen bei reduzierter Vorhabendimensionierung

Standort	Worst Case
Neuenhagen bei Berlin	
Zentraler Versorgungsbereich	7 %
integrierte Streulagen	6 %
Teilbereiche Altlandsberg	
integrierte Streulagen	8 %
Teilbereiche Berlin-Mahlsdorf	
integrierte Streulagen	*
Teilbereiche Dahlwitz-Hoppegarten (Hoppegarten)	
integrierte Streulagen	5 %
nicht integrierte Streulagen	5 %
Teilbereiche Hönower (Hoppegarten)	
Zentraler Versorgungsbereich	4 %
integrierte Streulagen	5 %

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

*Umverteilungen von weniger als 100.000 Euro sind rechnerisch / methodisch nicht plausibel darstellbar

- Durch die empfohlene Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf **maximal rund 1.600 m²** (vgl. Tabelle 8), ergeben sich für den **zentralen Versorgungsbereich** in Neuenhagen bei Berlin absatzwirtschaftliche Auswirkungen von bis zu **maximal 7 %** beziehungsweise rund **0,7 Mio. Euro** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Auch auf die Anbieter in integrierten Lagen in Altlandsberg reduzieren sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf maximal **8 %** beziehungsweise **0,5 Mio. Euro**.
- Unter Berücksichtigung dieser Verkaufsflächenreduzierung ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen an den perspektivisch betroffenen Angebotsstandorten in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten. So wird zum einen der Neuenhagener Ortskern die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich weiterhin erfüllen können. Zum anderen ist nicht zu befürchten, dass durch Geschäftsaufgaben sonstiger Lebensmittelbetriebe an solitären Nahversorgungsstandorten das Netz der wohnungs- wie wohnortnahen Grundversorgung in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird.

6 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im **Kapitel 4.7** formulierten Ziele des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)²⁴. Dabei handelt es sich um die folgenden Festlegungen, die im vorliegenden Fall zu beachten sind:

- 1 Ziel** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (**Konzentrationsgebot**).
- 2 Ziel** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang der Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (**raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot**).
- 3 Ziel** Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (**Kongruenzgebot**).²⁵

In Bezug auf das avisierte Planvorhaben ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

Bewertung Konzentrationsgebot (Ziel 1)

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, welcher gemäß dem aktuell rechtskräftigen LEP B-B die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen ist. Folglich besteht eine Kompatibilität mit Ziel 1.

Bewertung Beeinträchtigungsverbot (Ziel 2)

Die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes wird vor allem an der Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte gemessen.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin bei maximal **7 %** und in den umliegenden Städten und Gemeinden bei Werten bis zu **8 %** bewegen werden. Da die prognostizierten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum zwischen 0,1 – 0,7 Mio. Euro liegen, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen – in Form von Betriebsaufgaben – zu erwarten. Höhe-

²⁴ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg in Kraft getreten am 15. Mai 2009

²⁵ Am 19. Juli 2016 wurde der Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin Brandenburg veröffentlicht. Dieser soll bis 2019 in Kraft treten und den LEP B-B ablösen. Auch in diesem sind die Ziele Kongruenzgebot, raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot enthalten (siehe Entwurf LEP HR, S. 36).

re Werte verteilen sich auf mehrere Anbieter. Vor diesem Hintergrund kann auch eine Erfüllung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes bestätigt werden. Es ist weder eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin zu erwarten. Noch wird in Anbetracht der Umsatzumverteilungen die verbrauchernahe Versorgung im Umland oder die Funktionsfähigkeit der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche außerhalb von Neuenhagen bei Berlin wesentlich beeinträchtigt.

Bewertung Kongruenzgebot (Ziel 3)

Gemäß dem landesplanerischen Kongruenzgebot sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Als Mittelzentrum stellt Neuenhagen bei Berlin grundsätzlich einen geeigneten Standort zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO dar. Der LEP B-B vom 15. Mai 2009²⁶ operationalisiert eine mögliche Verletzung des Kongruenzgebotes wie folgt:

„In der Regel ist eine Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes auszuschließen, wenn bei einem Ansiedlungsvorhaben in einem Mittelzentrum der erwartete sortimentsbezogene Umsatz des Vorhaben bei

- *zentrenrelevanten, aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 4 Nummer 1.2) der entsprechenden Kaufkraft im mittelzentralen Verflechtungsbereich,*
- *bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 2 der entsprechenden Kaufkraft im mittelzentralen Verflechtungsbereich entspricht. Bei Standorten in Oberzentren ist der relevante Verflechtungsbereich unter Beachtung anderer Oberzentren im Einzelfall einzuschätzen.“*

Wesentliche Beurteilungsgrundlage ist zum einen der zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz der Vorhaben sowie zum anderen die warengruppenspezifische Kaufkraft in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin. In der nachfolgenden Tabelle sind diese beiden Größen – warengruppenspezifisch differenziert – gegenübergestellt.

Tabelle 11: Gegenüberstellung von Umsatz zur Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Waren-/Sortimentsgruppe	Vorhabenumsatz worst case (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Verhältnis von Umsatz/Kaufkraft (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	12,9	44,3	29 %

Quelle: eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass sich der für die als verträglich einzustufende warengruppenspezifische Verkaufsfläche zu prognostizierende Umsatz (12,9 Mio. Euro) deutlich im Rahmen der warengruppenspezifischen Kaufkraft innerhalb des Gemeindegebietes (44,3 Mio. Euro) bewegt.²⁷ Der zu

²⁶ vgl. LEP B-B (2009), S. 41

²⁷ Zudem weist der LEP B-B (2009) dem Mittelbereich Neuenhagen bei Berlin die Gemeinden Hoppegarten, Petershagen / Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf zu.

prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz liegt bei einem Anteil von 71 % unter der in Neuenhagen bei Berlin lokalisierten Kaufkraft, was in erster Linie auf eine erhöhte Kaufkraftbindung in der Gemeinde bei Realisierung der Vorhaben schließen lässt. Das zeigt auch die Zentralität der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, welche nach der Vorhabenrealisierung bei 0,88 (Nahrungs- und Genussmittel) liegen würde.

Für die avisierten Vorhaben kann demnach die Kompatibilität mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot festgestellt werden.

Es ist demnach festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Planvorhabens mit den landesplanerischen Vor- und Maßgaben des LEP B-B gegeben ist.

7 Zusammenfassung und Fazit

In Bezug auf das untersuchte Erweiterungs- und Verlagerungs- sowie das Ansiedlungsvorhaben in städtebaulich integrierter Lage der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin sind im Rahmen einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Die Orientierung der Lebensmittelanbieter auf wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen bzw. deren Bestreben nach Standortsicherung durch Erweiterung ist städtebaulich wie versorgungsstrukturell sinnvoll.
- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** würde die **Zentralität** in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin von 0,56 bzw. 0,68 nach Realisierung der Vorhaben auf 0,88 steigen. Durch die Ansiedlung des Edeka-Marktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes würde ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zurückgewonnen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegen bei den städtebaulich relevanten Angebotsstandorten sämtlich zwischen 4 % und 10 %. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sowie die wohnortnahe Grundversorgung der Nachbargemeinden können daher an einigen Standorten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird eine Verkleinerung der Vorhabendimensionierung empfohlen. Bei einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Edeka-Marktes von rund 1.600 m² auf rund 1.200 m² fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen deutlich geringer aus. Werte von 4 % bis maximal 8 % lassen darauf schließen, dass keine negativen Auswirkungen durch die Vorhaben zu erwarten sind.
- Die geplanten Vorhaben sind mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg 2009²⁸ kompatibel.

²⁸ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg in Kraft getreten am 15. Mai 2009

Exkurs – Die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sogenannten „10%-Marke“.²⁹ Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10% zu Lasten des zentrenorientierten beziehungsweise nahversorgungsrelevanten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erwirkt. Folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches und / oder der betroffenen Nahversorgungsstrukturen lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher beziehungsweise versorgungsstruktureller Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10%-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10%-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10%-Marke“:

- Der Grenzwert von 10% basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie:³⁰ Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit zirka 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde.³¹
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10% und 20% Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu

²⁹ vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff.

³⁰ vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

³¹ vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.

- Fachwissenschaftlich ist die „10%-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „worst case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10% Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.³²
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10%** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10%³³, über 10% bis 20%³⁴ bis hin zu etwa 30%³⁵.
- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10%-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.³⁶

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster³⁷ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10% Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10% für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

³² vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

³³ vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

³⁴ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

³⁵ vgl. OVG Weimar, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

³⁶ vgl. z. B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

³⁷ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.³⁸

Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt zum Beispiel dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist³⁹ beziehungsweise
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.⁴⁰

³⁸ ebenda

³⁹ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁴⁰ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725