



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Der Standort Carl-Schmücke- Straße/Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin als Nahversorgungsstandort**

Plausibilitätsprüfung einer  
Auswirkungsanalyse der BBE  
Handelsberatung aus April 2021



## **Endbericht**

Im Auftrag der der REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost und  
der GbR Neuenhagen Matthias u. Bettina Holst  
Hamburg, 13.08.2021



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Der Standort Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin als Nahversorgungsstandort**

Plausibilitätsprüfung einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung aus April 2021

Projektnummer: 21DLP3036

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag von

**Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost**

**Rheinstraße 8**

**14513 Teltow**

und

**GbR Neuenhagen**

**Matthias u. Bettina Holst**

**Foßredder 64**

**22359 Hamburg**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	II
<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zur Projektplanung und den Projektdaten</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Zum Makrostandort Neuenhagen bei Berlin</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Zur Mikrostandortanalyse</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Zur Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Zur Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Zu den planungsrechtlichen und planerischen Beurteilungsgrundlagen</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Zur Auswirkungsanalyse</b>	<b>15</b>
8.1	Zur Umsatzprognose für das Vorhaben	15
8.2	Zu den Umsatzumlenkungseffekten	17
8.3	Zur städtebaulichen Einordnung des Projektstandorts	22
8.4	Zur landesplanerischen Bewertung des Projektvorhabens	23
<b>9</b>	<b>Fazit</b>	<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Textliche Festsetzungen B-Plan-Entwurf 2021	3
--	---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Angebotssituation im Untersuchungsraum, BBE 2021	9
Tabelle 2: Umsatzherkunft des Vorhabens, BBE 2021	19
Tabelle 3: Umlenkungsquoten durch das Vorhaben, BBE 2021	20

# 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Neuenhagen soll ein Aldi-Markt (derzeit etwas weiter nördlich) an den Standort Carl-Schmücke-Str. / Gruscheweg verlagert werden (inkl. Erweiterung auf 1.200 qm Verkaufsfläche). Darüber hinaus soll der Standort um einen Edeka-Verbrauchermarkt (inkl. Bäcker) mit rd. 1.660 qm Verkaufsfläche ergänzt werden. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Das Büro **BBE Handelsberatung** hat ein von der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH beauftragtes **Verträglichkeitsgutachten aus April 2021** in das Verfahren eingebracht. Diese Verträglichkeitsuntersuchung kommt zum Schluss, dass das Vorhaben verträglich integrierbar ist. Die Untersuchung der BBE Handelsberatung (i.F. auch „BBE“) sollte nunmehr von Dr. Lademann & Partner (i.F. auch „DLP“) im Rahmen einer **Plausibilitätsprüfung auf die fachliche Belastbarkeit geprüft** und in einer eigenen gutachterlichen Einschätzung kritisch hinterfragt werden. Im Vordergrund stand dabei die Untersuchungsfrage, ob die Verträglichkeitsuntersuchung der BBE als Grundlage für das Bauleitplanverfahren fungieren kann.

Hier wurden insbesondere folgende Fragen beantwortet:

1. Sind die gutachterlichen Annahmen der BBE plausibel und nachvollziehbar, z.B./u.a. hinsichtlich...,
  - a. der Flächenproduktivität des Vorhabens und des Bestands?
  - b. der Abgrenzung des Einzugsgebiets?
  - c. der Marktdurchdringung im Einzugsgebiet?
  - d. der Umsatzwirksamkeit zulasten der Standortlagen? Dabei insbesondere Einordnung der Auswirkungen auf den Ortskern von Neuenhagen.
2. Ist ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Effekten in Wirkungen städtebaulicher oder raumordnerischer Art zu erwarten? Wurden die relevanten Wettbewerber nachvollziehbar und sachgerecht hinsichtlich der Betroffenheit eingeschätzt? Sind die ermittelten Umsatzrückgänge tatsächlich verkraftbar?

## 2 Zur Projektplanung und den Projektdaten

Die BBE nennt folgende Verkaufsflächenzahlen für das Vorhaben:

- Aldi Bestand: 770 qm
- Edeka (inkl. Bäckerei) Plan: 1.660 qm
- Aldi Plan: 1.200 qm
- Gesamt: 2.860 qm
- Standortentwicklung: + 2.090 qm
- Standortentwicklung ggü. bestehendem B-Plan-Entwurf: + 460 qm

DLP: Für die aktuelle Bauleitplanung ist nur die die Standortentwicklung gegenüber dem aktuellen Bestand von Relevanz. Der Vergleich zum bestehenden B-Plan-Entwurf ist entbehrlich und „verharmlost“ bei raschem Lesen den geplanten Verkaufsflächenzuwachs. Die Verkaufsflächen aus dem B-Plan-Entwurf sind noch nicht an den Markt gegangen und haben dementsprechend auch noch nicht ihre Wirkungen entfaltet. Gleichwohl ist es überraschend, dass in 2017 Junker + Kruse noch eine Begrenzung der beiden Betriebe auf jeweils 1.200 qm Verkaufsfläche als notwendig für eine verträgliche Integration erachtet hat (obwohl Junker+ Kruse aus unserer Sicht seinerzeit die Auswirkungen sogar noch unterschätzt hat) und nun plötzlich für den Edeka-Verbrauchermarkt sogar 1.660 qm Verkaufsfläche problemlos integrierbar sind.

Hinsichtlich der Sortimentsstruktur legt die BBE folgende Verkaufsflächenanteile für aperiodische Randsortimente (Non-Food II-Sortimente) für die Berechnungen zugrunde:

- Edeka: 5 %
- Aldi: 9 %

Im B-Plan-Entwurf ist gleichwohl Folgendes festgehalten:

### § 1 - Art der baulichen Nutzung

Abs. 1: Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m<sup>2</sup> und ein weiterer großflächiger Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.660 m<sup>2</sup> zulässig, die jeweils auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogerieartikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf anbieten.

Abs. 2: Bis zur Baubeginnsanzeige gemäß § 72 Abs. 8 BbgBO für den zweiten großflächigen Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) ist die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen und die öffentliche Nutzung der Ein- und Ausfahrten des Sondergebiets zulässig.

#### Abbildung 1: Textliche Festsetzungen B-Plan-Entwurf 2021

DLP: Die geplanten B-Plan-Festsetzungen stimmen nicht mit den Annahmen aus der Verträglichkeitsuntersuchung der BBE überein. Nach den B-Plan-Festsetzungen wären deutlich höhere – zentrenrelevante – Randsortimentsanteile möglich (25 % im Vergleich zu 9% bzw. 5 % in der Verträglichkeitsuntersuchung). Diese Konstellation wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung gleichwohl nicht berücksichtigt.

Für eine rechtsichere Abwägung müssen die textlichen Festsetzungen und die zugrunde liegende Verträglichkeitsuntersuchung kongruent sein.

### 3 Zum Makrostandort Neuenhagen bei Berlin

Gemäß LEP HR ist Neuenhagen gemeinsames Mittelzentrum mit Hoppegarten; Damit verfügt Neuenhagen auch über Versorgungsfunktionen für umliegende Gemeinden. Die äußerst geringe Zentralitätskennziffer der Gemeinde Neuenhagen von 42,3 % spiegelt jedoch diese Funktion im Einzelhandelsbereich nicht wider und zeigt starke Abflüsse in umliegende Bereiche sowie nach Berlin aufgrund der Pendlerverflechtungen auf.

DLP: Die mittelzentrale Versorgungsfunktion gilt insbesondere im aperiodischen Bedarfsbereich. So heißt es im LEP HR: „In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren“.

Angebote des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs sind verbrauchernah anzubieten, ergänzend dazu auch in Kommunen unterhalb der Stufe der Mittelzentren. Die einzelhandelsrelevante Zentralität insgesamt (die in der Tat für Neuenhagen unterdurchschnittlich ist) ist für das Vorhaben am Gruschweg nur sehr bedingt aussagekräftig, weil sie Versorgungsaufgaben einbezieht, die durch das Vorhaben auch perspektivisch nicht übernommen werden. Defizite im aperiodischen (v.a. zentrenrelevanten) Bedarfsbereich werden durch das Vorhaben nicht abgebaut. Auch ist darauf zu verweisen, dass die Gemeinde Neuenhagen mittelzentrale Versorgungsfunktion gemeinsam mit Hoppegarten übernimmt. Dort liegt die Zentralitätskennziffer 2021 gemäß MB Research bei 92,9 %.

Zur Entwicklung in der Einwohnerzahlen in Neuenhagen hält die BBE Folgendes fest:

- Positive Einwohnerentwicklung seit 2011;
- 2020: 18.821

- Bevölkerungsprognose LBV (Basisjahr 2016) 2025: 18.610; 2030: 18.598; Prognose des LBV ist zu restriktiv. Die Einwohnerzahl war in 2020 schon höher als für 2025 prognostiziert wurde.
- Von der BBE erwartete Bevölkerungsentwicklung aufgrund der ausgewiesenen Baugebiete: 19.249

DLP: Es ist richtig, dass die von der BBE zitierte Einwohnerprognose des LBV bereit von der „Realität überholt“ wurde. In 2021 ist gleichwohl vom LBV eine neue Prognose mit Basisjahr 2019 veröffentlicht worden. Diese prognostiziert für Neuenhagen in 2025 rd. 19.350 Einwohner. In diese gesamtgemeindliche Prognose ordnet sich die Prognose der BBE ein. Gleichwohl ist die Frage zu stellen, ob das Einwohnerwachstum der nächsten Jahre tatsächlich überwiegend im direkten Umfeld des Vorhabenareals stattfinden wird und ob die neuen Einwohner auch in einem derart starken Maße auf das Vorhaben orientiert sein werden, wie von der BBE unterstellt.

Die BBE hält fest, dass es sich bei der Gemeinde Neuenhagen um eine klassische Auspendlergemeinde mit negativem Pendlersaldo von -3.224 handelt. Die Arbeitsplatzverflechtungen finden dabei überwiegend mit Berlin statt. Die daraus induzierten Nachfrageabflüsse sind in der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen.

DLP: Da es sich bei Neuenhagen um eine Auspendlergemeinde handelt, sind hohe Nachfrageabflüsse durch die regelmäßige Kopplung von Arbeits- und Versorgungsweg nicht unrealistisch und häufig auch nicht zu verhindern. Den Verbrauchern bieten sich auf dem Arbeitsweg zahlreiche Versorgungsalternativen.

## 4 Zur Mikrostandortanalyse

Im direkten Standortumfeld wird nach Beschreibung der BBE die Entwicklung mehrerer Baugebiete angestrebt:

- Südlich und östlich: Schulcampus mit anschließenden Sportanlagen
- Südwestlich des Schulcampus: Wohngebiet Gruscheweg 7
- Südöstlich des Schulcampus: Wohngebiet Gruscheweg 6 (teilweise bereits umgesetzt)
- Westlich des Standorts: Seniorenwohnheim
- Aus Gruscheweg 6 und 7 ergeben sich 428 neue Einwohner.

Der Projektstandort zeichnet sich durch eine allumfassend gute Erreichbarkeit aus.

Der geplante Nahversorgungsstandort in Neuenhagen bei Berlin weist sowohl wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für das direkte Umfeld als auch wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Gemeindegebiet sowie für die Kernstadt von Altlandsberg auf: Fußläufiges Umfeld: aktuell rd. 900 bis 1.000 Einwohner + Wohnbauvorhaben.

**DLP:** Im Standortumfeld sind Wohnungsbauentwicklungen geplant, die die Integration des Standorts verbessern werden. Gleichwohl handelt es sich auch weiterhin um eine Siedlungsrandlage. Im fußläufigen Umfeld leben rd. 4 % (ohne Berücksichtigung der Wohnungsbauentwicklung) bzw. rd. 6 % (mit Berücksichtigung der Wohnungsbauentwicklung) der Einwohner des Einzugsgebiets. Damit ist klar ersichtlich, dass die Dimensionierung des Vorhabens deutlich über eine fußläufige Versorgungsfunktion hinausgeht und auf eine gemeindliche bzw. übergemeindliche Ausstrahlung abzielt.

## 5 Zur Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Zu den Erhebungen führt die BBE einleitend Folgendes aus:

- Erhoben wurden alle Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Systemwettbewerber sind jedoch am stärksten betroffen.
- Als Hauptwettbewerber sind der Rewe-Supermarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Neuenhagen sowie aufgrund des gleichen Anbieters der Edeka-Supermarkt am Rosa-Luxemburg-Damm in Neuenhagen zu bewerten.

DLP: Es ist sachgerecht, dass die Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment erhoben wurden, da sie von dem Vorhaben im Wesentlichen betroffen sein werden. Zur besseren Transparenz wäre es jedoch sachgerechter, nicht die jeweilige Gesamtverkaufsfläche der Lagen/erhobenen Betriebe zu nennen, sondern wie bei den Umsätzen zwischen Gesamtumsatz und nahversorgungsrelevantem Umsatz zu unterscheiden. So ist nicht vollständig nachzuvollziehen, welche nahversorgungsrelevanten Flächenproduktivitäten von der BBE zugrunde gelegt wurden und damit ist auch nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Annahmen für das Planvorhaben gegeben.

Insbesondere Rewe im Ortskern von Neuenhagen wird vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe aus unserer Sicht am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Gleichwohl wirken laut Modellrechnung der BBE nur rd. 7 % des Vorhabenumsatzes gegen den ZVB von Neuenhagen - Eine Folge des zu groß abgegrenzten Untersuchungsraums. Die Wirkungen werden zu stark nivelliert bzw. treffen auf eine zu große Anzahl an „Schultern“:

Damit werden nach Aussage der BBE auch Wettbewerbsstandorte außerhalb eines potenziellen Einzugsgebietes mit einbezogen, deren Kundenherkunft jedoch Überschneidungen mit dem Projektstandort erwarten lässt.

DLP: Es ist richtig, dass nicht nur die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets eines Planvorhabens von einer Ansiedlung/Entwicklung betroffen sein können. Durch die Umlenkung aktueller Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet, die heute diesen Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets zugutekommen, wirkt ein Vorhaben auch gegen diese. Hier ist es jedoch entscheidend, den Untersuchungsraum nicht zu groß zu ziehen, um die tatsächlichen Austauschbeziehungen sachgerecht abzubilden zu können. So muss festgehalten, dass bei einem Einbezug zu vieler und zu weit entfernter Wettbewerbsstandorte die tatsächlichen Auswirkungen eines Vorhabens zu „verwässert“ was die tatsächlichen Auswirkungen - auch insbesondere innerhalb des Einzugsgebiets - unterschätzt.

Eine Auswertung der von der BBE dargestellten Verkaufsflächen- und Umsatzdaten zeigt folgendes Bild:

Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsraum nach Standorten

	Verkaufsfläche in qm (gesamt, inkl. Randsortimente)	Umsatz in Tausend € gesamt	Flächenproduktivität in € je qm gesamt
<b>Neuenhagen bei Berlin</b>			
ZVB Neuenhagen	2.680	14.070	5.250
Edeka	1.200	5.760	4.800
Netto Lindenstraße	1.230	4.760	3.870
Rewe Niederrheidenstraße	1.630	8.240	5.060
Aldi	770	4.850	6.300
Netto Schäferplatz	720	3.680	5.110
sonstige Anbieter Neuenhagen	270	1.360	5.040
<b>Altlandsberg</b>			
ZVB Altlandsberg	70	530	7.570
Netto	800	3.740	4.680
Netto-Markendiscout	770	3.760	4.880
Rewe	1.928	9.410	4.880
sonstige Anbieter Altlandsberg	220	1.380	6.270
<b>Berlin</b>			
Netto Dahlwitzer Straße	740	3.600	4.860
sonstige Anbieter Berlin	70	320	4.570
<b>Fredersdorf-Vogelsdorf</b>			
Fredersdorf-Nord	1.980	9.200	4.650
Netto	770	3.710	4.820
Rewe	2.010	10.290	5.120
Lidl	1.740	9.440	5.430
Multicenter	4.880	22.070	4.520
Netto Markendiscout	800	3.870	4.840
Sonstige Anbieter Fredersorf-Vogelsdorf	1.530	4.660	3.050
<b>Hoppegarten</b>			
ZVB Hönow	3.480	17.030	4.890
Rewe/Aldi, Lindenallee	1.940	10.580	5.450
Rewe Hönower Weg	1.930	10.460	5.420
Rewe/Penny	2.420	12.480	5.160
Netto-Marken-Discout	800	3.980	4.980
Lidl	1.265	7.590	6.000
sonstige Anbieter Hoppegarten	190	1.440	7.580
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>38.833</b>	<b>192.260</b>	<b>4.950</b>
davon Verkaufsfläche im Einzugsgebiet	10.140 qm, 26 % der VKF im Untersuchungsraum		

Quelle: Auswirkungsanalyse BBE, 2021 und eigene Berechnungen (Flächenproduktivität). Lagen innerhalb des Einzugsgebiets sind grau hinterlegt.

**Tabelle 1: Angebotssituation im Untersuchungsraum, BBE 2021**

DLP: Diese Auflistung zeigt bereits auf, dass der Untersuchungsraum sehr groß abgegrenzt wurde. Nur ein relativ geringer Bestand (rd. 26 % der Verkaufsfläche) entfällt auf das tatsächliche Einzugsgebiet (grau hinterlegte Standortlagen). Auch fällt auf, dass tendenziell für den bestehenden Einzelhandel höhere Flächenproduktivitäten angenommen wurden als für das Vorhaben. Dies zeigt sich insbesondere im Vergleich zwischen dem geplanten Edeka-Markt (4.800 €/qm Verkaufsfläche) und den bestehenden Rewe-Märkten. Auf dieser Berechnungsgrundlage trifft das Vorhaben auf eine höhere Umsatzplattform (z.B. im Ortskern von Neuenhagen, dessen wesentlichster Magnetbetrieb ein Rewe-Verbrauchermarkt ist), was die prozentualen Umsatzrückgänge im Einzugsgebiet in weiterer Folge rechnerisch reduziert.

## 6 Zur Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets werden von der BBE folgende Faktoren berücksichtigt:

- Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand
- die relevante Wettbewerbssituation
- die Attraktivität der Einzelhandelslage
- die Qualität des Mikrostandorts
- Barrierewirkungen

DLP: Bei den genannten Faktoren handelt es sich um übliche Einflussgrößen, die die Ausdehnung eines Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Die Methodik ist daher plausibel.

Im nächsten Schritt wird das Einzugsgebiet für das Vorhaben am Gruscheweg definiert:

- Kerneinzugsgebiet Zone 1: Gemeindegebiet nördlich der Bahnlinie: 10.100 Einwohner
- Zone 2: weiteres Gemeindegebiet von Neuenhagen: 8.700 Einwohner
- Zone 3: Kernstadt von Altlandsberg: 4.900 Einwohner
- Einzugsgebiet gesamt: 23.700 Einwohner

DLP: Die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist aus unserer Erfahrung nachvollziehbar und plausibel. Die Zahlen verdeutlichen gleichwohl, dass das Vorhaben sehr deutlich über eine fußläufige Nahversorgung hinausgeht. Die BBE nennt an anderer Stelle rd. 1.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld (bzw. rd. 1.430 inkl. Berücksichtigung des Wohnungsbaus im direkten Umfeld). Das sind rd. 4 bzw. rd. 6 % (inkl. Einbezug der Wohnungsbauvorhaben) der Einwohner innerhalb des Einzugsgebiets.

Zudem hält die BBE bezogen auf das Nachfragepotenzial Folgendes fest: Durch die neuen Einwohner errechnet sich im Einzugsgebiet ein zusätzliches Nachfragepotenzial

von ca. 1,3 Mio. €, das durch alle Anbieter im Einzugsgebiet abgeschöpft werden kann. Unbeachtet bleiben in dieser Berechnung weitere Potenziale durch den nahegelegenen perspektivischen Sport- und Schulcampus sowie des künftigen Seniorenwohnheims.

DLP: Letzten Endes wird das zusätzliche Nachfragepotenzial durch den Wohnungsbau im Standortumfeld in der BBE-Wirkungsanalyse jedoch nahezu vollständig zugunsten des Vorhabens (rd. 95 %) gerechnet. Das heißt, die BBE geht davon aus, dass die neuen Einwohner etwa 95 % ihrer Ausgaben im nahversorgungsrelevanten Bedarf an dem Planstandort tätigen werden. Vor dem Hintergrund der vielfältigen Einkaufsorientierungen der Verbraucher ist diese Annahme nicht realistisch.

Es wäre zudem auch nicht sachgerecht gewesen, den Schulcampus (lt. Presse ist die Realisierung auch nicht vollständig gesichert) im Nachfragepotenzial zu berücksichtigen. Die künftigen Schüler (und damit auch deren Eltern) werden v.a. aus Neuenhagen kommen und damit bereits über das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet berücksichtigt sein. Auch bei den künftigen Bewohnern des Seniorenwohnheims ist die Frage zu stellen, ob es sich dabei wirklich um „neue“ Bewohner handelt oder um Einwohner, die lediglich innerhalb Neuenhagens umziehen und dann auch eine „Vollversorgung“ haben werden und damit weniger einkaufen werden. Der Nicht-Einbezug ist also sachlich geboten und nicht nur eine worst-Case-Annahme aus Vorsichtsgründen. Nichtsdestotrotz rechnet in die BBE dennoch in weiterer Folge mit 5 % Streuumsätzen, die räumlich nicht genau zuordenbar sind.

Aus der Gegenüberstellung der jeweiligen Umsätze und Nachfragepotenziale errechnet die BBE folgende nahversorgungsrelevante Kaufkraftbindungsquoten:

- Kaufkraftbindung Zone 1: 74,3 %
- Kaufkraftbindung Zone 2: 65,8 %
- Kaufkraftbindung Neuenhagen gesamt (Zonen 1 und 2): 70,3 %
- Kaufkraftbindung Zone 3: 60,0 %
- Kaufkraftbindung Einzugsgebiet gesamt: 68,3 %

DLP: Eine Zentralität bzw. Kaufkraftbindung von 70 % (Wert für Neuenhagen insgesamt, also die Zonen 1 und 2) weist unbestritten auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Gleichwohl ist kritisch zu hinterfragen, ob es in Anbetracht der hohen Auspendlerzahlen und der vielfältigen Verknüpfungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg realistisch ist, dass das Vorhaben in einem so umfassenden Maße zur Rückholung von Nachfrageabflüssen und damit zu einer Veränderung des Einkaufsverhaltens beitragen kann, wie von der BBE in ihrer Wirkungsanalyse unterstellt.

## 7 Zu den planungsrechtlichen und planerischen Beurteilungsgrundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich nach Angabe der BBE klar um ein großflächiges Vorhaben. Damit ist neben dem § 11 Abs. 3 der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg mit folgenden Vorgaben als Prüfmaßstab anzusetzen:

- Konzentrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtungsverbot
- Integrationsgebot

DLP: Prüfungsmaßstab im Rahmen einer Bauleitplanung für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben ist § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen. Nach den Regelungen des BauGB ist somit neben den raumordnerischen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

## 8 Zur Auswirkungsanalyse

### 8.1 Zur Umsatzprognose für das Vorhaben

Die BBE ermittelt folgende Umsatzprognose für das Vorhaben:

- Aldi Bestand: rd. 4,9 Mio. € bei rd. 770 qm Verkaufsfläche (rd. 6.300 € je qm VKF)
- Aldi nach Vorhabenrealisierung: rd. 6,5 Mio. € bei rd. 1.200 qm Verkaufsfläche (rd. 5.450 € je qm Verkaufsfläche)
- Das entspricht einem Umsatzzuwachs von rd. 1,6 Mio. € bei einem Verkaufsflächenzuwachs mit gleichzeitiger Lageverbesserung von rd. 430 qm
- Edeka inkl. Bäckerei: rd. 8,0 Mio. € bei rd. 1.200 qm Verkaufsfläche (rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche)
- Insgesamt wird am Standort künftige bei einer Verkaufsfläche von rd. 2.860 qm ein Umsatz von 14,5 Mio. € generiert (Flächenproduktivität von etwa 5.070 € je qm Verkaufsfläche)

DLP: Das deutsche Baurecht sieht die Betrachtung eines realitätsnahen Worst-case-Ansatzes in der Umsatzschätzung vor. Das heißt, es ist zu prüfen, welchen maximalen Umsatz ein konkretes Vorhaben in seinem konkreten Kontext generieren kann. Vor diesem Kontext ist es nicht sachgerecht, über durchschnittliche Filialumsätze eines Betreibers (diese hängen schließlich u.a. von der durchschnittlichen Größe der Betriebe ab; auch ist darauf zu verweisen, dass die BBE als Vergleichswert für die Aldi-Region Werneuchen einen Nettoumsatz nennt, in Auswirkungsanalysen gleichwohl der Bruttoumsatz des Einzelhandels zugrunde gelegt wird) oder durchschnittliche Flächenleistungen eines Betreibers in ganz Deutschland zu argumentieren, auch wenn von der BBE selbst konstatiert wird, dass diese von Region zu Region und in Abhängigkeit von der Größe sehr stark schwanken.

Das Vorhaben in Neuenhagen trifft auf eine tragfähige und weiterhin wachsende Einwohnerplattform mit überdurchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft bei gleichzeitig entspannter Wettbewerbssituation. Vor diesem Hintergrund unterschätzt die BBE die Umsatzpotenziale des Vorhabens im konkreten Einzugsgebiet, insbesondere in der Zone 2 des Einzugsgebiets.

Zudem ist auffällig, dass die Flächenleistung des Aldi-Markts nach Vorhabenrealisierung so deutlich absinken soll (Rückgang um rd. 18 %). Auch wenn bei Erweiterungen der Umsatz in der Regel nicht linear zur Verkaufsfläche anwächst, so ist doch zu berücksichtigen, dass der Aldi-Markt von einer deutlichen Lageverbesserung und Agglomerationsvorteilen profitieren wird. Ein dermaßen unterdurchschnittlicher Umsatzzuwachs ist nicht plausibel und unterschätzt in späterer Folge die vorhabeninduzierten Auswirkungen. Zudem ist wie bereits festgehalten zu konstatieren, dass von der BBE an den meisten übrigen Standorten mit „Verbrauchermarkteteiligung“ (v.a. Rewe) deutlich höhere Flächenleistungen (rd. 4.900 bis 5.100 € je Verkaufsfläche) unterstellt werden als für das Edeka-Vorhaben. Für den Rewe/Aldi-Standort in Hoppegarten wurde eine durchschnittliche Flächenproduktivität von etwa 5.500 € ermittelt, während die durchschnittliche Flächenleistung des Vorhabens nach BBE-Prognose bei knapp 5.100 € je qm Verkaufsfläche liegt. Durch diese Unterschätzung des Vorhabenumsatzes auch im Verhältnis zum Bestandsumsatz werden die Umverteilungswirkungen ebenfalls rechnerisch unterschätzt, da das Vorhaben auf eine im Verhältnis zu große Umsatzplattform trifft.

Bei der Würdigung der Produktivitätseckdaten ist auch zu berücksichtigen, dass insbesondere Verbrauchermärkte und aber auch Discounter Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (LEH) sind. Infolgedessen sind die Flächenleistungen bei Lebensmitteln im Vergleich zu anderen Betriebsformen des LEH sehr hoch, im Nonfoodbereich dagegen unterdurchschnittlich. Vor diesem Hintergrund ist es nicht sachgerecht, sowohl für den nahversorgungsrelevanten Bedarf als auch für die Nonfood-Sortimente (aperiodischer Bedarf) eine identische Flächenleistung anzusetzen- Was aber der Fall ist, wenn die BBE sowohl für die aperiodische Verkaufsfläche als auch den aperiodischen Umsatz einen Anteil von 5 bzw. 9 % nennt.

Die BBE gibt im nächsten Schritt für das Vorhaben folgende Marktanteile bzw. Abschöpfungsquoten im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich an:

- Zone 1: 14,5 % (Edeka) + 11,7% (Aldi) = 26,2 %
- Zone 2: 5,0 % (Edeka) + 3,5 % (Aldi) = 8,5 %
- Zone 3: 8,0 % (Edeka) + 5,5 % (Aldi) = 13,5 %
- Einzugsgebiet: 9,8 % (Edeka) + 7,5 % (Aldi) = 17,3 %
- Dazu kommen weitere 5 % Streuumsätze als räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze
- Dazu kommt der Umsatzanteil im aperiodischen Bedarf: Edeka:5 %, Aldi: 9%
- Gesamtumsatz der Betriebe: 8,0Mio. € (Edeka) + 6,5 Mio. € (Aldi) =14,5 Mio. €

DLP: Insbesondere in der Zone2 des Einzugsgebiets scheint die angenommene Marktabschöpfung des Vorhabens zu gering – auch im Verhältnis zu den beiden übrigen Einzugsgebietszonen. Die BBE schreibt ja auch selbst, dass in der Zone 2 (65,8 %) die aktuelle Nachfragebindung sogar noch unter der Nachfragebindung in der Zone 1 liegt (74,3 %).

## 8.2 Zu den Umsatzumlenkungseffekten

Einleitend schreibt die BBE zu den Umsatzumlenkungseffekten:

Auch zukünftig ist von einer weiteren Erhöhung der Einwohnerzahl in Neuenhagen bei Berlin und in umliegenden Gemeinden auszugehen, weshalb das Nachfragepotenzial weiter steigen wird. Die positive Einwohnerentwicklung wird in nachfolgender Modellrechnung aber nur bezogen auf die Wohngebietsentwicklungen im direkten Umfeld berücksichtigt, sodass die Umverteilungen einem worst-case-Szenario entsprechen. Die tatsächlichen Auswirkungen werden voraussichtlich deutlich geringer ausfallen.

Im Hinblick auf das zusätzliche Potenzial im direkten Umfeld wird erwartet, dass 95 % der entstehenden Nachfrage von den Anbietern in Neuenhagen und im weiteren Untersuchungsraum gebunden werden kann, das weitere Potenzial fließt durch Einkäufe bspw. auf dem Weg zur Arbeit nach Berlin ab. Somit ergibt sich für den Lebensmittelhandel im Einzugsgebiet ein zusätzliches Marktpotenzial von 1,3 Mio. €. Hiervon können die beiden Märkte von Edeka und Aldi besonders profitieren, was auch in der Umsatzprognose einberechnet wurde. Jedoch können die beiden Lebensmittelmärkte nur einen Teil der Kunden binden, für die weiteren Anbieter im Umfeld mindert das zusätzliche Potenzial die Wettbewerbseffekte.

DLP: An dieser Stelle schreibt die BBE noch, dass nicht das komplette perspektivisch im Untersuchungsraum gebundene Nachfragewachstum durch Einwohnergewinne von 1,3 Mio. € Edeka und Aldi zugutekommt, sondern dass auch die anderen Betriebe im Umfeld davon profitieren werden. In weiterer Folge werden jedoch die vollständigen 1,3 Mio. € in die Umsatzherkunft des Planvorhabens eingestellt. Oder mit anderen Worten, die BBE unterstellt in ihren Berechnungen, dass die neuen Einwohner im Standortumfeld rd. 95 % ihrer Ausgaben im nahversorgungsrelevanten Bedarf tätigen werden. Für eine sachgerechte Berücksichtigung des Nachfragewachstums hätte zumindest ein Teil der 1,3 Mio. € die Umsatzplattform der Bestandsbetriebe erhöhen müssen und nicht nur wirkungsmildernd in die Umsatzherkunft des Vorhabens. .

Die Umsatzherkunft des Planvorhabens resultiert dementsprechend nach Angaben der BBE aus verschiedenen Faktoren:

- Zusätzliche Potenziale, welche durch die Wohngebietsentwicklung im direkten Umfeld entstehen
- Umverteilungen gegenüber den weiteren Standorten innerhalb des Einzugsgebiets
- Umverteilungen innerhalb des weiteren Untersuchungsraums durch die stärkere, legitime Eigenbindung bisher abfließender Kaufkraft in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin
- Rückgewinnung der Kaufkraft aus bestehenden Abflüssen aus Pendlerverflechtungen nach Berlin (begrenzt auf 10 % des Mehrumsatzes),
- Nonfood II-Umsätze

DLP: Grundsätzlich sind das die richtigen „Quellen“, aus denen sich der Umsatz des Vorhabens speist. Entscheidend dabei sind dabei dann jedoch der Anteil bzw. die Gewichtung der einzelnen Faktoren. Dies wird im nachfolgenden zu plausibilisieren sein.

## Umsatzherkunft des Vorhabens

Umsatzquelle	Umsatz in Mio. €	Anteil am Vorhaben- umsatz
Partizipation an zusätzlichem Nachfragepotenzial durch Wohnungsbau	1,3	9%
Umverteilung in Neuenhagen	2,4	17%
Umverteilung in Altlandsberg (EZG)	0,5	3%
Umverteilung in Altlandsberg (außerhalb EZG)	0,5	3%
Umverteilung in Berlin (Untersuchungsraum)	0,0	0%
Umverteilung in Fredersdorf-Vogelsdorf	1,2	8%
Umverteilung Hoppegarten	2,3	16%
Rückgewinnung aus Pendlerverflechtung	1,0	7%
Nonfood-Umsatz	0,5	4%
Bestandsumsatz Aldi	4,9	34%
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>14,5</b>	<b>100%</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach BBE, 2021.

**Tabelle 2: Umsatzherkunft des Vorhabens, BBE 2021**

DLP: Auf den ersten Blick auffällig ist, dass nur rd. 17 % des Vorhabenumsatzes gegen Standorte in Neuenhagen und weitere etwa 3 % gegen den Altlandsberger Teil innerhalb des Einzugsgebiets umverteilt werden. Etwa 27 % des Vorhabenumsatzes stammen hingegen aus einer Umverteilung im weiteren Untersuchungsraum – also deutlich mehr als innerhalb des Einzugsgebiets selbst. Für weitere 7 % des Vorhabenumsatzes wird konstatiert, dass sie gegen räumlich nicht genau zuordenbarere Standorte v.a. innerhalb Berlins wirken und aus der – aus unserer Sicht in dieser Höhe nicht realistischen Rückholung – aus den Pendlerverflechtungen stammen; zumal die Rückholung von aktuellen Abflüssen in den weiteren Untersuchungsraum ohnehin schon die Pendlerverflechtungen berücksichtigt.

Durch den Einbezug zu vieler Standorte werden die Auswirkungen gegen den Einzelhandel in Neuenhagen nivelliert“ bzw. deutlich unterschätzt. Die Last des Vorhabens wird auf „zu viele Schultern“ verteilt. Die Belastung des Nahbereichs (insbesondere des Ortskerns von Neuenhagen) ist demnach deutlich höher einzuschätzen als von der BBE prognostiziert.

An dieser Stelle sei auch noch einmal erwähnt, dass die BBE 95 % des Nachfragewachstums durch die Wohnungsbauentwicklung zugunsten des Vorhabens in die Modellrechnungen eingestellt hat. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die „neuen Einwohner“, mit so hoher Intensität auf das Planvorhaben orientiert sein werden.

Innerhalb des Untersuchungsraums ermittelt die BBE folgende Umsatzzumlenkungsquoten:

Umlenkungsquoten durch den geplanten Nahversorgungsstandort			
	Umsatzumverteilung Edeka	Umsatzumverteilung Aldi	Umsatzumverteilung gesamt
<b>Neuenhagen bei Berlin</b>			
ZVB Neuenhagen	7,0%	1,0%	8,0%
Edeka	12,0%	0,5%	12,5%
Netto Lindenstraße	5,0%	2,0%	7,0%
Rewe Niederrheidenstraße	2,0%		2,0%
Netto Schäferplatz	3,0%	1,0%	4,0%
sonstige Anbieter Neuenhagen	1,0%		1,0%
<b>Altlandsberg</b>			
ZVB Altlandsberg			
Netto	4,0%	2,5%	6,5%
Netto-Markendiscout	4,0%	2,5%	6,5%
Rewe	5,0%		5,0%
sonstige Anbieter Altlandsberg			
<b>Berlin</b>			
Netto Dahlewitzer Straße	1,0%		1,0%
sonstige Anbieter Berlin			
<b>Fredersdorf-Vogelsdorf</b>			
Fredersdorf-Nord	2,0%		2,0%
Netto	1,0%		1,0%
Rewe	2,0%		2,0%
Lidl	1,0%		1,0%
Multicenter	3,0%		3,0%
Netto Markendiscout	1,0%		1,0%
Sonstige Anbieter Fredersorf-Vogelsdorf			
<b>Hoppegarten</b>			
ZVB Hönow	3,0%	0,5%	3,5%
Rewe/Aldi, Lindenallee	5,0%	1,0%	6,0%
Rewe Hönower Weg	2,0%		2,0%
Rewe/Penny	4,0%	0,8%	4,8%
Netto-Marken-Discout	2,0%	0,5%	2,5%
Lidl	2,0%	0,5%	2,5%
sonstige Anbieter Hoppegarten			

Quelle: Eigene Darstellung nach BBE, 2021

**Tabelle 3: Umlenkungsquoten durch das Vorhaben, BBE 2021**

Diese werden von der BBE dann u.a. wie folgt kommentiert:

Höchste Umverteilungswirkungen bezogen auf den Standort Edeka mit 12,5 %; In Anbetracht des Potenzialwachstums in Neuenhagen in den letzten Jahren ist jedoch keine vorhabeninduzierte Schließung des leistungsstarken Lebensmittelmarkts zu erwarten.

Ebenfalls überdurchschnittlich vom Projektvorhaben betroffen ist der zentrale Versorgungsbereich von Neuenhagen bei Berlin. Mit dem Vollsortimenter Rewe sowie dem Drogeriemarkt Rossmann als Magnetanbieter.

Durch die Kopplungspotenziale mit weiteren Einzelhandelsbetrieben aus anderen Branchen, Dienstleistern und Gastronomen präsentiert sich der Standort als sehr attraktiv und verfügt zudem durch die Angebotsvielfalt mit hoher städtebaulicher Qualität sowie der Lage an der S-Bahnhaltestelle über eine andere Ausrichtung. Bei einer Umverteilungsquote von 7 % durch den Edeka-Markt und 1,0 % durch den Aldi sind bei einer summarischen Umverteilungsquote von 8 % und prognostizierten Umsatzrückgängen über mehre Anbieter von 1,1 Mio. € keine existenziellen Wirkungen zu erwarten. Hierfür sprechen die dominante Wettbewerbsstellung des Standorts im Gemeindegebiet Neuenhagen und ebenfalls die weiterhin offenen Potenziale.

DLP: Die Belastung des Nahbereichs ist - wie bereits dargestellt - deutlich höher einzuschätzen als von BBE prognostiziert. Zusätzlich ist zu erwarten, dass der Ortskern von Neuenhagen aufgrund der räumlichen Nähe aber auch zentralen Lage innerhalb der Gemeinde am stärksten von der Realisierung des Vorhabens betroffen sein wird. Hierzu möchten wir auf unsere eigene - parallel zu dieser Plausibilitätsprüfung erstellte - Verträglichkeitsanalyse zu dem Vorhaben verweisen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst einen Rewe-Verbrauchermarkt, einen Rossmann-Drogeriemarkt und weitere kleinteilige Einzelhandelsangebote. Der zentrale Versorgungsbereich wird hauptsächlich von dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt getragen. Dazu gewährleistet der Standort für die zentral gelegenen Wohngebiete der Gemeinde Neuenhagen die fußläufige Versorgungsfunktion. Es besteht somit die Gefahr, dass der wesentliche Frequenzbringer der Standortlage im Zuge der Neuansiedlung des geplanten Verbrauchermarkts im Zusammenhang mit der Erweiterung von Aldi „wegbricht“.

Nach Realisierung des Vorhabens verliert der Ortskern seine Position als wichtigster Nahversorgungsstandort innerhalb der Gemeinde. Die nahversorgungsrelevanten Betriebe im Ortskern verfügen über weniger Verkaufsfläche als die beiden geplanten Betriebe am Planstandort.

### 8.3 Zur städtebaulichen Einordnung des Projektstandorts

Zu den städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens hält die BBE fest:

- Eigenständige, funktional abgestimmte Versorgungsfunktion des Vorhabenstandorts innerhalb der Nahversorgungsstrukturen im Gemeindegebiet Neuenhagen bei Berlin
- Standort kann nahversorgungsrelevante Kaufkraftabflüsse des Mittelzentrums Neuenhagen bei Berlin teilweise binden. [...] Die geringen Bindungsquoten zeigen deutlich auf, dass die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ihre Versorgungsfunktion als Teil des Mittelzentrums aktuell nicht gerecht wird und Entwicklungspotenziale bestehen, welche durch den geplanten Nahversorgungsstandort aufgegriffen werden können.
- Umsatzverluste gegenüber zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten bleiben ohne städtebauliche Relevanz [...] Im Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin gibt es einen zentralen Versorgungsbereich, welcher mit den Magnetbetrieben Rewe und Rossmann sowie zahlreichen weiteren ergänzenden Nahversorgungsanbietern zugleich den dominanten Nahversorgungsstandort im Gemeindegebiet bildet. Der zentrale Versorgungsbereich kann dazu von den weiteren Einzelhandelsbetrieben weiterer Branchen, Dienstleistern, Gastronomen sowie der höheren städtebaulichen Qualität und dem frequentierten S-Bahnhof profitieren. Bei errechneten Umsatzumverteilungswirkungen von 8 % sind bei der Wettbewerbsfähigkeit des Standorts keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

DLP: Das Vorhaben steht in einem direkten Wettbewerb mit dem Ortskern und wird künftig den dominierenden Nahversorgungsstandort innerhalb der Gemeinde bilden.

Eine Zentralität bzw. Kaufkraftbindung von 70 % weist unbestritten auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Gleichwohl ist kritisch zu hinterfragen, ob es in Anbetracht der hohen Auspendlerzahlen und der vielfältigen Verknüpfungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg realistisch ist, dass das Vorhaben in einem so umfassenden Maße zur Rückholung von Nachfrageabflüssen und damit zu einer Veränderung des Einkaufsverhaltens beitragen kann, wie von der BBE in ihrer Wirkungsanalyse unterstellt. Denn auch die Rückholung von Abflüssen, die heute an Standorten im weiteren Untersuchungsraum gebunden werden, ist stark mit den Pendlerverflechtungen verknüpft. Die Verbraucher werden auch weiterhin in einem sehr starken Maße ihren Versorgungseinkauf auf dem Arbeitsweg „erledigen“, mit der Folge, dass die Vorhabenumsätze in einem deutlich größeren Umfang aus Umverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets (v.a. Ortskern) rekrutiert werden.

## 8.4 Zur landesplanerischen Bewertung des Projektvorhabens

Das Kerneinzugsgebiet des Projektstandorts bleibt auf das Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin beschränkt., im erweiterten Einzugsgebiet Altlandsberg (Zone 3) existieren mit einem Bäcker und einem Weingeschäft lediglich zwei spezialisierte Nahversorgungsanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, mit dem nur marginale Wettbewerbsbeziehungen bestehen. Zwar sind Wechselwirkungen mit weiteren Standorten außerhalb von Neuenhagen von Berlin zu erkennen, die Umverteilungswirkungsquoten resultieren jedoch aus einer legitimen Rückgewinnung bisher abfließender Nahversorgungspotenziale und verbleiben stets auf vertretbarem Niveau. Die verbrauchernahe Grundversorgung ist in den umliegenden Gemeinden in keinem Fall gefährdet.

DLP: Wie bereits dargestellt, unterschätzt die BBE die prospektiven Auswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets. Damit können auch außerhalb Neuenhagens insbesondere in Altlandsberg mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der LEP HR sowie das BauGB schützen dabei explizit nicht nur zentrale Versorgungsbereiche, sondern auch die verbrauchernahe Versorgung vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen.

Wie aus dem Einzugsgebiet deutlich wird, weist das Vorhaben innerhalb des Mittelzentrums Neuenhagen bei Berlin auch eine angemessene Größendimensionierung im Sinne des Grundsatzes 2.8 auf, sodass dem Kongruenzgebot entsprochen wird.

Strukturverträgliche Kaufkraftabschöpfung: Aus den Abschöpfungsquoten wird deutlich, dass selbst im Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin die Abschöpfungsquote mit 18,2 % deutlich unter dieser Schwelle liegt. Im weiteren Verflechtungsbereich ist die sortimentspezifische Bindung der Kaufkraft folglich noch geringer.

DLP: Vom Grundsatz her entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums wird nicht zu einer gravierenden raumordnerischen Schiefelage führen. Dennoch sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestandseinzelhandel nicht auszuschließen.

Bei den beiden Lebensmittelmärkten von Aldi und Edeka handelt es sich zweifelsfrei um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment für die Nahversorgung, sodass auch das Vorhaben mit dem Ziel 2.13 (Integrationsgebot) kompatibel ist.

DLP: Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des LEP HR im Einklang, der eine Ausnahme für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorsieht. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass der Gesamtumfang des Vorhabens über die reine Nahversorgung hinausgeht. Das Vorhaben strahlt deutlich über die umliegenden Siedlungsbereiche hinaus. Zudem befindet sich der Standort in Siedlungsrandlage und verfügt damit nicht über eine vollständige Integration ins Siedlungsgefüge – trotz Wohnungsbaus im Umfeld. Auch ist darauf zu verweisen, dass der Planstandort perspektivisch mehr nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche umfassen wird als der Ortskern: Nahversorgungsbetriebe (inkl. Randsortimente) im ZVB: rd. 2.680 qm und am Planstandort: rd. 2.860 qm (inkl. Randsortimente). Am Planstandort gleichwohl als konzentrierter Verbundstandort mit modern aufgestellten Betrieben, in verkehrlich guter Erreichbarkeit.

## 9 Fazit

Dr. Lademann & Partner wurden beauftragt, das BBE-Gutachten zum geplanten Vorhaben (Aldi-Discounter und Edeka-Verbrauchermarkt) am Standort Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg auf Plausibilität zu prüfen. Die Einschätzungen zum BBE-Gutachten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**Die Untersuchung unterschätzt die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung:** Durch den Einbezug eines deutlich **zu großen Untersuchungsraums** werden die prospektiven Auswirkungen zulasten der bestehenden Anbieter im Einzugsgebiet (insbesondere im Ortskern) nivelliert.

Aber auch die **Umsatzprognose für das Vorhaben** ist zu gering – auch im Verhältnis zu den Annahmen der BBE: Das Vorhaben in Neuenhagen trifft auf eine tragfähige und weiterhin wachsende Einwohnerplattform mit überdurchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft bei gleichzeitig entspannter Wettbewerbssituation. Vor diesem Hintergrund unterschätzt die BBE die Umsatzpotenziale des Vorhabens im konkreten Einzugsgebiet. **Gleichzeitig wird dennoch der überwiegende Teil des Nachfragewachstums (95 %) durch den Wohnungsbau im Standortumfeld in die Umsatzgenerierung des Vorhabens eingespeist**, was wiederum zu einer Unterschätzung der Vorhabenwirkungen führt.

Eine Zentralität bzw. Kaufkraftbindung von 70 % weist unbestritten auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Gleichwohl ist kritisch zu hinterfragen, ob es in Anbetracht der hohen Auspendlerzahlen und der vielfältigen Verknüpfungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg realistisch ist, dass das Vorhaben in einem so umfassenden Maße zur Rückholung von Nachfrageabflüssen und damit zu einer Veränderung des Einkaufsverhaltens beitragen kann, wie von der BBE in ihrer Wirkungsanalyse unterstellt. Denn auch die Rückholung von Abflüssen, die heute an Standorten im weiteren Untersuchungsraum gebunden werden, ist stark mit den Pendlerverflechtungen verknüpft. **Die Verbraucher werden auch weiterhin in einem sehr starken Maße ihren Versorgungseinkauf auf dem Arbeitsweg „erledigen“, mit der Folge, dass die Vorhabenumsätze in einem deutlich stärkeren Maße aus Umverteilungswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets (v.a. Ortskern Neuenhagen) rekrutiert werden bzw. rekrutiert werden müssen.**

Der zentrale Versorgungsbereich von Neuenhagen umfasst einen Rewe-Verbrauchermarkt, einen Rossmann-Drogeriemarkt und weitere kleinteilige Einzelhandelsangebote. Der Ortskern wird dabei hauptsächlich von dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt getragen. In diesem Zusammenhang gewährleistet der Standort für die zentral gelegenen Wohngebiete der Gemeinde Neuenhagen die fußläufige Versorgungsfunktion. Es besteht somit die **Gefahr, dass der wesentliche Frequenzbringer der Standortlage im Zuge der Neuansiedlung des geplanten Verbrauchermarkts**

**im Zusammenhang mit der Erweiterung von Aldi „wegbricht“. Nach Realisierung des Vorhabens ist der Ortskern auch nicht mehr der dominierende Nahversorgungsstandort innerhalb der Gemeinde.**

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die im April 2021 vorgelegte **Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung nicht geeignet ist, als belastbare Bewertungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren zu fungieren.**

Hamburg, 13. August 2021

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH