



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

An
REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost und
GbR Neuenhagen

Hamburg, 2. Juni 2022

Erwiderung zur Stellungnahme der BBE Handelsberatung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die BBE Handelsberatung hat zu unserem eigenen Verträglichkeitsuntersuchung aus dem August 2021 zu einem Aldi-/Edeka-Vorhaben in Neuenhagen eine Stellungnahme verfasst. Hier möchten wir zu den genannten Kritikpunkten Stellung nehmen.

Entwicklung Nachfragepotenzial

Dr. Lademann & Partner verwendet, wie es dem üblichen gutachterlichen Standard entspricht, eine **dynamische Prognose für die Wirkungsmodellierung**. Bei einer dynamischen Prognose werden ausgewählte Daten auf der Angebots- und Nachfrageseite im Rechenmodell zur Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen bis zum Markteintritt des Vorhabens fortgeschrieben. Es wird im Rechenmodell also eine Ausprägung der Angebots- und Nachfragesituation simuliert, wie sie zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens zu erwarten ist. D.h. die Prognose erfolgt nicht bezogen auf den heutigen Status quo, sondern bezogen auf den zu erwartenden Markteintritt des Vorhabens.

Die dynamische Prognose sollte aber nur diejenigen Daten fortschreiben, die mit hinlänglicher Sicherheit bis zum Zeitpunkt des Markteintritts prognostiziert werden können. Hierzu gehört zum **Beispiel die Einwohnerentwicklung, die auf Basis amtlicher Bevölkerungsprognosen** in das Rechenmodell übernommen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurde auf die Prognose des Landesamts für Bauen und Verkehr aus 2021 zurückgegriffen. Anders als die sehr vereinfachende Herangehensweise „Geplante Wohneinheiten x Haushaltsgröße =

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königsstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



Einwohnerwachstum“ berücksichtigen amtliche Bevölkerungsprognosen z.B. auch innerkommunale Umzüge, Wanderungsbewegungen, Geburten- und Sterbebeurteilungen, Haushaltsgrößenverschiebungen etc. und können damit längerfristige Entwicklungstendenzen deutlich genauer abbilden.

Die BBE schreibt, dass die die aktuelle Entwicklung für das Jahr 2020 die tatsächliche Entwicklung die Prognose bereits überholt hat. Auch wenn eine Einwohnerprognose einen längeren Untersuchungshorizont im Blick hat und damit die Betrachtung der Entwicklung nur eines Jahres zu Ungenauigkeiten führen kann, so zeigt sich doch, dass für Neuenhagen bei einer Abweichung zwischen Prognose und Echtzahl für 2020 von 45 Personen bzw. 0,2 % nicht von einer fehlerhaften Interpretation der amtlichen Statistiken durch Dr. Lademann & Partner gesprochen werden kann.

Wir haben sowohl für Neuenhagen als auch für Altlandsberg die amtliche Bevölkerungsprognose des Landesamts für Bauen und Verkehr zugrunde gelegt (einheitliche Quelle und Vorgehensweise). Dass Dr. Lademann & Partner auch für den Altlandsberger Teil des Einzugsgebiets eine dynamische Einwohnerentwicklung berücksichtigt haben, zeigt die Tabelle zur Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet, die sowohl in der Zone 1 (Neuenhagen) als auch in der Zone 2 (Teilbereich von Altlandsberg) eine wachsende Einwohnerzahl aufweist.

Das von der BBE genannte Nachfragezuwachs im Gutachten von Dr. Lademann & Partner von knapp 2 Mio. € bezieht sich auf den vorhabenrelevanten Einzelhandel insgesamt. Davon entfallen rd. 1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Damit steht die Zahl auch nicht im Widerspruch zu den Entwicklungsannahmen der BBE, die unter Annahme eines stärkeren Einwohnerwachses einen Zuwachs des nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials von rd. 1,3 Mio. € nennt.

Wettbewerbssituation

Zunächst ist festzuhalten, dass die Analyse von Dr. Lademann & Partner nicht – wie von der BBE konstatiert – nur auf einer Desktop-Analyse beruht. Auf Seite 2 unserer 2021er-Untersuchung haben Dr. Lademann & Partner dazu Folgendes festgehalten:

„Im Jahr 2020 haben wir bereits eine Verträglichkeitsuntersuchung zu einem um 460 qm Verkaufsfläche kleineren Vorhaben durchgeführt. Für die hier vorgelegte Untersuchung wurden keine neuerlichen Bestandserhebungen



durchgeführt, sondern es wurde auf die Bestandsdaten aus 2020 zurückgegriffen, die auf Basis von Sekundärrecherchen aktualisiert wurden.“ In 2020 wurde eine vollständige Bestandserhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet und in den Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets durchgeführt. Zudem wurden intensive Begehungen und städtebauliche Bewertungen der Lagen durchgeführt. Eine einzelbetriebliche Darstellung der Verkaufsflächen und Umsätze innerhalb eines Gutachtens ist aus Datenschutzgründen gleichwohl unüblich und nicht erforderlich.

Sowohl der Rewe-Markt in Hoppegarten als auch der Rewe-Markt in Altlandsberg sind in unsere Analysen und Berechnungen eingegangen. Selbstverständlich ist auch der Edeka-Markt am Rosa-Luxemburg-Damm in die Analysen eingeflossen. Wir stimmen mit der BBE überein, dass auch dieser von der Ansiedlung betroffen sein wird. So haben wir in unserer Verträglichkeitsanalyse festgehalten, dass durch das Vorhaben sowohl die Funktionsfähigkeit und die Weiterentwicklung des Zentrums gefährdet ist als auch die ausgewogene verbrauchernahe Versorgung in den Streulagen, die die flächendeckende fußläufige Versorgung der Gemeinde übernimmt. Dabei geht es im Übrigen nicht um eine einzelbetriebliche Betroffenheit, sondern um die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung insgesamt.

Umsatzprognose

Das deutsche Baurecht sieht für die Ermittlung und Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen die Annahme eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes vor. Das heißt, es muss ermittelt werden, welchen maximalen Umsatz ein konkretes Vorhaben unter den spezifischen nachfrageseitigen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen erzielen kann.

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind geprägt durch eine positive Einwohnerentwicklung und eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Beides zählt in die Umsatzpotenziale eines Vorhabens ein.
- Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt gut 9.900 qm (ohne aperiodische Randsortimente) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 57,9 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die nahversorgungsrelevante Zentralität als auch Verkaufsflächendichte deuten auf Nachfrageabflüsse hin. Insgesamt ist also aktuell von einer moderaten Wettbewerbssituation in Neuenhagen auszugehen.



- Bei den beiden geplanten Betrieben handelt es sich perspektivisch um moderne und leistungsfähige Betriebe an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort.

Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die beiden Betriebe überdurchschnittliche Umsatzleistungen – wie von Dr. Lademann & Partner in der Untersuchung zugrunde gelegt – generieren können. Zumal der Vergleich mit dem durchschnittlichen absoluten Filialumsatz einer Aldi-Filiale in der Region Werneuchen nicht sachgerecht ist, da die geplante Verkaufsfläche mit rd. 1.200 qm deutlich über der einer Durchschnittsfiliale liegt.

Auch ist zu konstatieren, dass der Vorhabenumsatz „nicht möglichst hoch angesetzt wurde, um stärkere Auswirkungen im folgenden Abschnitt zu ermitteln“.

Auch für den Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet haben wir vor dem Hintergrund der günstigen Rahmenbedingungen eine überdurchschnittliche Umsatzleistung ermittelt. Würde man nun für das Vorhaben niedrigere Flächenleistungen zugrundlegen, müsste man dies auch für den Bestandseinzelhandel tun, um der worst-case-Betrachtung gerecht zu werden, mit der Folge, dass die prozentualen Umsatzumverteilungsquoten gar nicht signifikant sinken würden.

Umverteilungswirkungen

Zunächst ist festzuhalten, dass unsere **Analyse der Nachfrage- und Angebotssituation den üblichen gutachterlichen Standards entspricht** und damit die Aussagekraft unserer Umverteilungsberechnung nicht in Frage zu stellen ist.

Auch ist der Kritikpunkt, dass die Methodik unserer Wirkungsanalyse im Gutachten nicht erläutert ist, falsch. Hierzu möchten wir auf die Ausführungen auf Seite 30 ff unserer Analyse verweisen, wo die Vorgehensweise erläutert ist.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die **Ergebnisse Wirkungsprognose nicht anders wären, wenn wir die Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets noch weiter untergliedert hätten.** Die Auswirkungen insgesamt sind die gleichen. Zudem verlangt das Baurecht die Betrachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung insgesamt. Eine einzelbetriebliche Analyse der Auswirkungen auf einzelne Streulagen ist dabei nicht erforderlich.

Es ist unstrittig, dass auch der Edeka-Markt am Rosa-Luxemburg-Damm deutlich von dem Vorhaben betroffen sein wird. Gleichwohl ist vor dem Hintergrund der größeren Entfernung, der Lage im südlichen Stadtgebiet



verbunden mit der räumlichen Zäsur der Bahnlinie mit einer leicht abgeschwächten Vorhabenwirkung im Vergleich zum ZVB Ortskern auszugehen.

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.

Das **Nachfragewachstum** im nahversorgungsrelevanten Bedarf beziffert sich nicht, wie von der BBE genannt, auf rd. 2 Mio. €, sondern auf etwa 1 Mio. €. Davon sind knapp 0,8 Mio. € wirkungsmildernd in die Wirkungsprognose eingeflossen. Für das Vorhaben wurden dabei der Kompensationseffekt in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses, für die bereits vorhandenen Betriebe in Höhe der aktuellen prozentualen Bindung des Nachfragepotenzials berücksichtigt. Von dem übrigen Nachfragewachstum werden weiterhin die Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraums profitieren. **Die Kompensationseffekte durch das Nachfragewachstum wurden demnach von Dr. Lademann & Partner nicht unterschätzt.**

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 sowie der Umlenkung von Streuumsätzen, 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. Vor diesem Hintergrund wurden nur die drei nächst gelegenen Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebiets (ZVB Hönow und Hoppegarten sowie Rewe in Altlandsberg-Bruchmühle) in die Betrachtungen einbezogen. Dabei haben Dr. Lademann & Partner folgende Umverteilungsquoten ermittelt:

- ZVB Hönow: rd. 7 %
- ZVB Hoppegarten: rd. 8 %
- Rewe Altlandsberg-Bruchmühle: rd. 10 %



Die Umsatzrückgänge außerhalb des Einzugsgebiets werden damit durchaus spürbar sein, mehr als unwesentliche Auswirkungen sind nicht vollständig auszuschließen.

Eine aktuelle nahversorgungsrelevante Zentralität 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 eigenen Wirkungsanalyse unterstellt. 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 selbst prognostiziert. Wir hoffen, Ihnen mit dieser Einschätzung behilflich zu sein. Die Stellungnahme der BBE Handelsberatung zu unserem Verträglichkeitsgutachten aus dem August 2021 enthält keine Argumente, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen würden. Insgesamt lässt sich somit weiterhin festhalten, dass sich das Vorhaben insbesondere vor dem Hintergrund der prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen (v.a. bezogen auf den ZVB Ortskern Neuenhagen) und der damit verbundenen Verletzung des Beeinträchtigungsverbots in seiner geplanten Gesamtdimensionierung nicht verträglich in die bestehenden Strukturen integrieren lässt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ulrike Rehr

gez. David Kamin