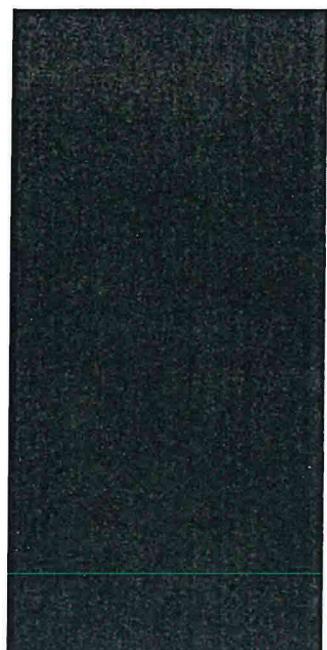


[REDACTED]

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin
Der Bürgermeister
Fachbereich III
Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin

per E-Mail: gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de
und per elektronischem Rechtsverkehr

*geä
R.L
6.6.23*



Freitag, 27. Januar 2023
PH/

*geä
R.L
6.6.23*

Öffentliche Auslegung des 6. Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin in der Fassung vom September 2022 im Bereich des Bebauungsplans „Einzelhandel Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg“
Hier: Stellungnahme



*geä
R.L
6.6.23*

Sehr geehrte Damen und Herren,



Zur derzeitigen FNP-Änderungs-Offenlage geben wir folgende Stellungnahme ab:

*geä
R.L
6.6.23*

Die diesseitig in den o.g. Stellungnahmen gerügten Fehler und Gesichtspunkte wurden bisher nicht vollständig abgearbeitet und korrigiert. Die Stellungnahmen bleiben daher vollständig aufrechterhalten. Sie gelten hiermit auch für die FNP-Änderung. Da der B-Plan nach wie vor unter sehr erheblichen Mängeln leidet, die zu seiner Rechtswidrigkeit führen werden, wird auch die gegenständliche FNP-Änderung abgelehnt.

Ergänzend tragen wir vor:

1. Formelle Fehler

Die derzeitige Auslegung der FNP-Änderung erfolgt, weil die Rechtsaufsicht bisher - völlig zutreffend - die Genehmigung verweigert hat. Die Beteiligung sei formell rechtswidrig gewesen.

Auch die derzeitige Beteiligung ist formell rechtswidrig. Sie muss erneut zur Verweigerung der Genehmigung führen:

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB gilt:

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; [...].

Gem. § 4a Abs. 4 sind die auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen, und zwar vollständig.

Diesen Anforderungen genügt Ihre Beteiligung erneut nicht. Ihre Änderungs begründung verweist u.a. auf folgende umweltrelevante Stellungnahmen und Gutachten und bezieht sich in der Bewertung auf letztere. Sie sind also entscheidungserheblich:

- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse Junker+Kruse sowie BBE Auswirkungsanalyse (S. 138 f. Planbegründung)
- Schalltechnisches Gutachten, Stand 2018 ((S. 143 f. Planbegründung)
- Faunistischer Fachbeitrag 2018, Nachkontrolle 2019, was im Übrigen ebenfalls schon zu alt ist, (S. 144 Planbegründung)

Keines dieser entscheidungserheblichen Gutachten wird in Ihrer Bekanntmachung angeführt. Es wird auch kein einziges Gutachten ausgelegt. Beides für sich genommen führt zur Rechtswidrigkeit.

2. Raumordnerische Beeinträchtigung und Verstoß gegen anderweitige – gemeindeeigene – Planungen

Dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot (Ziel 2.7., LEP HR) soll lt. der Planbegründung (S. 137 ff.) insb. durch die Verkaufsflächenbegrenzung Rechnung getragen werden. Da - wie zuletzt in der oben in Bezug genommenen B-Plan-Stellungnahme vom 13.06.2022 aufgezeigt - die diesbezüglich vorgesehenen Festsetzungen rechtsfehlerhaft sind, verstößt der Planentwurf gegen Ziele der Raumordnung bzw. ist schon deshalb nicht geeignet, dauerhaft konform zum LEP HR zu sein.

In unserer Stellungnahme ebenfalls oben in Bezug genommenen Stellungnahme vom 20.08.2021 (S. 3 ff.) hatten wir unter Rückgriff auf gutachterliche Ausführungen von Dr. Lademann im Einzelnen dargestellt, dass das Vorhaben - jedenfalls in der derzeitigen Dimensionierung, insb. mit den geplanten 1.660 m² für den Vollsortimentler [EDEKA] - gegen mindestens ein Ziel der Raumordnung verstößt und daher rechtswidrig ist. Zudem haben wir dargestellt, dass auch der Erhalt einer wohnnahen Versorgung im Ortszentrum von Neuenhagen selbst abwägungsrelevant ist und dass der Begründungsentwurf wegen dieser Aspekte auf die Auswirkungsprognose von BBE abstellt. Dies führe zu massiven Abwägungsfehlern, denn die Prognose unterliege einer Reihe von Fehlern und könne daher die Abwägungsansätze nicht tragen.

Die BBE-Handelsberatung hat am 27.09.2021 eine Stellungnahme vorgelegt und Dr. Lademann div. Fehler unterstellt. Diese liegen nicht vor, die BBE-Unterstellungen und Annahmen sind und bleiben gravierend fehlerhaft, weshalb auch unsere o.g. Ausführungen samt Dr. Lademanngutachten vollständig aufrecht zu erhalten sind. Mit der als

- Anlage 03 -

beigefügten Stellungnahme vom 02.06.2022 gehen Dr. Lademann dezidiert auf die BBE-Kritik ein und entkräften diese vollständig. Das vorgenannte Schreiben Dr. Lademann machen wir **vollständig und vollinhaltlich** zum Gegenstand unserer hiesigen Stellungnahme. Das gilt auch für die ursprüngliche Stellungnahmen Dr. Lademann, die wir ebenfalls als - **Anlage 01 und 02** - beifügen. Wir erwarten, dass Sie dieses nicht nur zur Kenntnis nehmen, sondern inhaltlich berücksichtigen und beachten. Schließlich geht es um nicht weniger als die Frage, ob Neuenhagen künftig noch einen funktionierenden *zentralen* Versorgungsbereich im Ortskern haben wird oder - lt. Dr. Lademann - wohl nicht mehr. Einige der zentralen Ausführungen des Schreibens Dr. Lademann lauten wir folgt (wobei die Kenntnisnahme dieser Sätze die Ausführungen bei weitem nicht vollständig wiedergeben können, vielmehr eine Befassung mit dem gesamten Schreiben notwendig ist) [Hervorhebungen im Original]:

S. 6: 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.

S. 2: 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. Lade-mann & Partner gesprochen werden kann.

Wir haben sowohl für Neuenhagen als auch für Altlandberg die amtliche Bevölkerungsprognose des Landesamts für Bauen und Verkehr zugrunde gelegt (einheitliche Quelle und Vorgehensweise).

S. 2: 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: [es folgen Darstellungen über die umfangreichen Begehungen / Bestandsermittlungen etc.]

S. 3: 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.

S. 4: 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.

S. 4: *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.*

S. 4 f.: *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.*

S. 6: *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.*

Insgesamt bleibt es daher dabei, dass entgegen BBE durch das Vorhaben sowohl die **Funktionsfähigkeit und die Weiterentwicklung des Zentrums gefährdet** ist als auch die ausgewogene verbrauchernahe Versorgung in den Streulagen. U.a. dadurch, dass alle nahversorgungsrelevanten Betriebe im **Ortskern** zusammen über **weniger Verkaufsfläche** verfügen, als der neu geplante Aldi und Edeka, verliert der Ortskern seine Position als wichtigster Nahversorgungsstandort der Gemeinde. Ihre Funktion als Frequenzbringer für den Versorgungsbereich im Zentrum wird geringer oder geht - bei der nicht unwahrscheinlichen Geschäftsaufgabe - ganz verloren. **Dass dadurch die Funktionsfähigkeit, Weiterentwicklung und damit letztlich der Bestand des Zentrums gefährdet ist, ist nachvollziehbar.**

Wie bereits im Einzelnen in der Stellungnahme vom August 2021 dargelegt, ist ein solches Ergebnis weder mit den Anforderungen der Raumordnung noch mit denen der Abwägung in Übereinstimmung zu bringen. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB lautet:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

[...]

*4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die **Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,***

Gegen diese besondere Anforderung verstößt der Planentwurf diametral. Es gilt nach dem zuvor Gesagten diesbezüglich nach wie vor, was in den Gutachten von Dr. Lademann herausgearbeitet wurde:

- a) Die Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Handelsberatung ist nicht geeignet, als belastbare Bewertungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren zu fungieren.
- b) Das Vorhaben ist 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 integrierbar.
- c) Daraus folgt, dass ein Verzicht, jedenfalls aber eine deutliche Verkleinerung der Verkaufsfläche des geplanten Vollsortimentlers (EDEKA) erforderlich ist. Zu erinnern ist daran, dass Anfangs für letzteren eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² geplant war. Auch hieran gab es bereits begründete Kritik. Aber anstatt diese zu berücksichtigen, wurde die Verkaufsfläche nochmals und ohne tragfähige Gründe sowie mit schwerwiegenden Konsequenzen u.a. für den Ortskern und ggf. Nachbargemeinden um ca. 400 m² erhöht.
- d) Bei Umsetzung der Planung in der derzeitigen Gestalt droht die Schließung des Rewe im Ortskern - und damit des wesentlichen Frequenzbringers für den Ortskern - was dort zu weiteren Schließungen führen kann.**

Im Einzelnen: Auf S. 139 oben des Begründungsentwurfs wird festgehalten, dass **der Investor** nach der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf knapp 1.660 m² ein eigenes Gutachten beauftragt habe. Anschließend werden die Ergebnisse dieses **Parteigutachtens** einfach zitiert. Eine Auseinandersetzung mit diesem findet nicht statt, eine Abwägung auch nicht. Dabei sind der Gemeinde die **massiven Mängel** an diesem Gutachten aus dem B-Plan-Verfahren bekannt. Wir stellen sie nochmals dar, wie folgt. Entsprechend den oben in Bezug genommenen Ausführungen des Gutachterbüros Dr. Lademann sind die Ausführungen nach wie vor zutreffend, die BBE-Kritik ist unberechtigt:

Die der Bewertung in der Planbegründung zu Grunde gelegte Auswirkungsanalyse von BBE (Dr. Kollatz, Ulrich; Engel, Richard & Missol, Johannes: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Leipzig 2021) ist fehlerhaft. U.a. die Auswirkungen auf bestehende wohnnahe Versorgungsbereiche werden klar unterschätzt. Das ergibt sich aus dem als

- Anlage 01 -

beigefügten Gutachten „Der Standort Carl-Schmücke-Straße/Gruscheweg in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin als Nahversorgungsstandort - Plausibilitätsprüfung einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung aus April 2021, Hamburg, August 2021“ des Büros Dr. Lademann, welches wir zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen. Dieses kommt auf S. 25 f. zu folgendem 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 einzelhandels-relevanter 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.

Dieses Ergebnis ist deutlich. Die (negativen) Auswirkungen auf benachbarte Zentren, insb. aber auch auf das bestehende Nahversorgungszentrum im Bereich des Bahnhofs in Neuenhagen werden systematisch unterschätzt. Wie sogleich ein weiteres Gutachten aufzeigt, ist ein Umsatzverlust von ca. 16 % im zentralen Bereich von Neuenhagen realistisch. Das ist ein etwa doppelt so starker Umsatzverlust wie durch BBE prognostiziert. Bekanntlich wird es ab einem

Umsatzverlust von ca. 10 % für bestehende Versorgungsbereich tatsächlich und damit auch rechtlich kritisch.

D.h.: Durch das gegenständliche Vorhaben steht insb. der zentral gelegene REWE Vollsortimentler in der Ernst-Thälmann-Straße stark zur Disposition. Die Qualität und Beschaffenheit der Erschließungsstraßen und die Objektanlage dieses Marktes sind bereits derzeit nicht unproblematisch: U.a. die Kopfsteinpflasterstraße und der Parkplatz hinter dem Markt führen (für Kunden, die Pkws nutzen) zu einer schwierigeren Erreichbarkeit und langen Wegen.

Hieraus folgt: Im Falle der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens, insb. eines neuen Vollsortimentlers in der geplanten Größe von 1.660 m² Verkaufsfläche muss ernsthaft mit einer Schließung des REWE Marktes im Ortskern (Bahnhof, Bürgerhaus, Bibliothek, etc.) gerechnet werden.

Damit würde nicht nur der einzige Vollsortimentler in diesem Bereich verloren gehen, was sich negativ auf die wohnnahe Versorgung auswirkt, sondern auch ein (der einzige größere) Frequenzbringer würde dort wegfallen - was zu negativen Folgen für weitere dortige Einzelhandelsbetriebe wie Rossmann u.a. führen könnte.

Das Problem ist insbesondere die Größe des neu geplanten Vollsortimentlers. **Dieser ist überdimensioniert und wäre deutlich zu verkleinern oder auf diesen zu verzichten, um die Einzelhandelsstrukturen im Ortskern erhalten zu können.** Das sowie die zuvor dargelegten Aspekte ergeben sich auch aus einem weiteren Gutachten, welches als

- Anlage 02 -

beigefügt und zum Gegenstand unserer Stellungnahme gemacht wird. Das Gutachten „Die Carl-Schmücke-Str./Gruscheweg als Standort für Lebensmittelmärkte - Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Hamburg, August 2021“ des Büros Dr. Lademann, kommt auf S. 42 f. zu folgendem Fazit:

In der brandenburgischen Gemeinde Neuenhagen bei Berlin ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Aldi-Marktes (von heute rd. 800 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche) im Bereich Carl-Schmücke-Str./Gruscheweg geplant. Zusätzlich soll ein Edeka-Verbrauchermarkt mit rd. 1.660 qm Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei mit rd. 60 qm Verkaufsfläche) neu angesiedelt werden. Die Realisierung des Vorhabens soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Prüfungsmaßstab waren damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landesplanerischen Vorgaben aus dem LEP HR.

Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet von Neuenhagen und umfasst zusätzlich südwestliche Teile der benachbarten Gemeinde Altlandsberg. Das Kundenpotenzial des Vorhabens beläuft sich im Jahr 2023 auf rd. 23.330 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird rd. 163,6 Mio. € betragen. Damit geht das Vorhaben über seine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche hinaus.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.930 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden aktuell rd. 57,9 Mio. € Umsatz erwirtschaftet. Die unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte sowie die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 70 % im Einzugsgebiet deuten auf Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich im worst-case für die Verkaufsflächenerweiterung bzw. Neuansiedlung von insgesamt rd. 2.060 qm (zusätzliche Verkaufsfläche) ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 11,5 Mio. €, wovon rd. 11,0 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen. Dies entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 12 %-Punkten bezogen auf den periodischen Bedarf. Insgesamt werden somit nach der Vorhabenrealisierung am Standort rd. 17,0 Mio. € generiert werden.

Nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner resultieren daraus die folgenden Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich:

■ *Bezogen auf die Standortlagen innerhalb des ermittelten Einzugsgebiets ergibt sich eine Umverteilungsquote von im Schnitt rd. 13 %. Am stärksten betroffen sind aufgrund der räumlichen Nähe die Betriebe in der Zone 1, insbesondere der ZVB Ortskern Neuenhagen (rd. 16 %). Hier befindet sich mit einem Rewe-Verbrauchermarkt ein strukturprägender Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer, der die Grundversorgung und Funktionsfähigkeit des Ortskerns sicherstellt. Auch die Angebote der Streulagen Neuenhagens sind mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 14 % betroffen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich bei Umsatzrückgängen von bis zu 16 % nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die Angebote im zentralen Versorgungsbereich von Neuenhagen (Zone 1).*

■ *Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der Nahversorgung können in der Zone 2 (rd. 7 % Umsatzumverteilung) sind hingegen nicht zu erwarten, wenngleich der Ortskern von Altlandsberg mit rd. 8 % ebenfalls spürbar betroffen sein wird.*

■ *Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf rd. 7 bis 10 % und fallen damit ebenfalls erhöht aus. Somit sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den ZVB Hönow und den ZVB Hoppegarten bzw. den Rewe-Markt in Altlandsberg-Bruchmühlen nicht vollständig auszuschließen. Das Vorhaben wird von diesen Standorten im Wesentlichen aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft wieder zurückholen.*

Für die Versorgungsstandorte innerhalb sowie außerhalb des Einzugsgebiets kann demnach ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung und des raumordnerischen Gleichgewichts somit nicht ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte

Schließung von ansonsten marktfähigen Betrieben kann insbesondere bezogen auf den Neuenhagener Ortskern nicht ausgeschlossen werden.

Die beiden Lebensmittelmärkte werden jeweils auf mindestens rd. 93 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Außerdem werden die Märkte in einen Umsatz erzielen, der im periodischen Bedarf knapp unter dem 25 %-Schwellenwert der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung liegt, was einer strukturverträglichen Kaufkraftbindung entspricht. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich zudem ganz überwiegend auf das Gemeindegebiet von Neuenhagen. Das Vorhaben wird damit wesentlich durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Sowohl dem Konzentrations- als auch dem Kongruenzgebot kann somit entsprochen werden. Das Vorhaben steht mit seinem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des LEP HR zwar im Einklang. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass der Gesamtumfang des Vorhabens über die reine Nahversorgung (deutlich größeres Einzugsgebiet als die umliegenden Siedlungsbereiche) hinausgeht. 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.

Zusammenfassend lässt sich somit 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.

Weiterhin muss die Gemeinde von ihr beschlossene städtebaulichen Entwicklungskonzepte und sonstige städtebaulichen Planungen bei der Abwägung besonders berücksichtigen, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Ein solches liegt mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin“ vor. Eine rechtlich nicht zu beanstandende Abwägung bedarf zunächst einer zutreffenden Ermittlung. Diese ist aus den o.g. Gründen bisher nicht gegeben. Unabhängig davon fehlt es an einer ausreichenden Abwägung mit dem vorg. städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Mit freundlichen Grüßen



grä.
M.L.
6.6.23