

Verträglichkeitsgutachten Ortsteilzentrum Niederlehme

Stadt Königs Wusterhausen



06. August 2025

Vorhabenträger:

Lutra GmbH

Hafenstraße 18, 15711 Königs Wusterhausen

Tel. +49 (0) 3375 671 0

www.hafenkw.de

Verfasser:

**Consilium Gesellschaft für Planungs-
und Entwicklungsmanagement mbH**

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 07 140

office@consilium-strategie.de

www.consilium-strategie.de

Herr Dipl.-Ing. Marc Schwade-Johns

Projektnummer: LutraKWOTZNLV060825-01

Datenstand: Oktober 2024

© Consilium 2025 Das Gutachten unterliegt nach § 2 Abs. 1 und § 35 Abs. 2 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urhebergesetz) dem Urheberrecht der Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH (Consilium GmbH) und ist unter der benannten Projektnummer registriert. Allein dem benannten Auftraggeber wurde das einfache Nutzungsrecht eingeräumt, das den eigenen Gebrauch zur Erfüllung der gemäß Auftrag vereinbarten Zweckbestimmung umfasst.

Die Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Consilium GmbH gestattet und mit der Angabe der Originalquelle zu versehen. Sämtliche Rechte, hier insbesondere die Urheber- und Nutzungsrechte, verbleiben bei der Consilium GmbH.

Die dargelegten Ermittlungen, Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der gebotenen Sorgfalt auf Grundlage vorhandener und in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Neben den von der Consilium GmbH erhobenen Daten und dem vorliegenden Erfahrungswissen wird auf Veröffentlichungen und Rechtsprechungen verschiedener Institutionen zurückgegriffen. Trotz aller Sorgfalt kann keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben und einer etwaigen Rechtseinschätzung übernommen werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung und Methodik.....	4
PLANVORHABEN	7
2. Räumliche & Funktionale Einordnung des Standortes	8
2.1 Makrolage & Makrolage	8
2.2 Zentraler Versorgungsbereich: Ortsteilzentrum „Niederlehme“	9
3. Umstrukturierungskonzept	10
3.1 Bauliches Ensemble.....	10
3.2 Verkehrliche Erschließung.....	12
3.3 Verkaufsflächen.....	12
3.4 Lebensmittelmärkte: Untersuchungsrelevante Sortimente	13
3.5 Drogerie-Vollsortimenter: Untersuchungsrelevante Sortimente	15
4. Einzugsgebiet (Untersuchungsraum).....	17
4.1 Nahrungs- und Genussmittel.....	17
4.2 Drogeriewaren.....	18
WIRTSCHAFTLICHE ANALYSE.....	21
5. Versorgungsstruktur Nahrungs- und Genussmittel.....	22
5.1 Nachfrage & Kaufkraft: Aktuell	22
5.2 Leistungsdaten Bestandsbetriebe: Aktuell	24
5.3 Kaufkraftbindung: Aktuell.....	24
6. Versorgungsstruktur Drogeriewaren.....	27
6.1 Nachfrage & Kaufkraft: Aktuell	27
6.2 Leistungsdaten Bestandsbetriebe: Aktuell	28
6.3 Kaufkraftbindung: Aktuell.....	29
7. Umsatzzugewinn	31
7.1 Lebensmittel-Vollsortimenter: Gesamtumsatz & Verkaufsflächenproduktivität	31
7.2 Lebensmittel-Discounter: Gesamtumsatz & Verkaufsflächenproduktivität.....	34
7.3 Drogeriefachmarkt: Gesamtumsatz & Verkaufsflächenproduktivität	37
7.4 Planvorhaben: Gesamtumsatz	41
7.5 Planvorhaben: Warengruppen-Umsatz.....	43
7.6 Planvorhaben: Umverteilungsrelevanter Umsatz	44
STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	46
8. Rechtlicher Prüfauftrag.....	47
8.1 Kriterien für großflächige Einzelhandelsbetriebe.....	47
8.2 Schwere der Auswirkungen: Zentrale Versorgungsbereiche.....	48
8.3 Schwere der Auswirkungen: Verbrauchernahe Versorgung	49
8.4 Landesplanung und Raumordnung.....	50
9. Untersuchungsrelevante Standorte.....	51
9.1 Mittelzentrum Königs Wusterhausen.....	51
9.2 Mittelzentrum Wildau (in Funktionsteilung).....	51
9.3 Umland	53
10. Wechselwirkungen.....	54
10.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Hauptzentren (HZ)	57
10.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Ortsteilzentren (OTZ) & Nahversorgungszentren (NV/NVZ)	66
10.3 Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte	75

10.4	Weiteres Stadtgebiet.....	77
10.5	Umland & Benachbarte Städte/Gemeinden (Streuumsätze).....	82
11.	Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen.....	83
11.1	Vereinbarkeit mit Raumordnung: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	83
11.2	Vereinbarkeit mit Raumordnung: Regionalplan Lausitz-Spreewald	88
	VEREINBARKEIT MIT EINZELHANDELSKONZEPT KÖNIGS WUSTERHAUSEN 2019.....	90
12.	Lebensmittelmärkte im Ortsteilzentrum Niederlehme.....	91
12.1	Zielstellungen Einzelhandelskonzept 2019.....	91
12.2	Bedarfsnachweis Lebensmittelmärkte.....	92
12.3	Verträglichkeitsnachweis Lebensmittelmärkte	96
12.4	Städtebauliche Zielstellung Einzelhandelsentwicklung im OTZ Niederlehme 2024 (Lebensmittelmärkte)	96
13.	Drogeriemarkt im Ortsteilzentrum Niederlehme.....	98
13.1	Zielstellungen Einzelhandelskonzept 2019.....	98
13.2	Bedarfsnachweis Drogerie-Vollsortimenter	101
13.3	Verträglichkeitsnachweis Drogeriemarkt.....	105
13.4	Städtebauliche Zielstellung Einzelhandelsentwicklung im OTZ Niederlehme 2024 (Drogeriefachmarkt)	107
13.5	Standortabwägung „Drogerie-Vollsortimenter Östlich der Dahme“	108
14.	Empfehlungen für Bebauungsplan OTZ Niederlehme	116
14.1	Lebensmittelmärkte	116
14.2	Drogeriemarkt.....	123
	ZUSAMMENFASSUNG	127
	ANHANG	137
15.	Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019.....	138
16.	Planungskonzept (Oktober 2024)	139
17.	Abbildungsverzeichnis	140
18.	Glossar	142

1. AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK

Planvorhaben: Die Lutra GmbH beabsichtigt als Eigentümerin des bestehenden Einzelhandelsstandortes „Ortsteilzentrum Niederlehme“ die dem Ortsteilzentrum mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen (2019) zugewiesene Versorgungsfunktion langfristig sicherzustellen und hierfür die Bestandsbetriebe im Rahmen einer umfassenden Umstrukturierung zeitgemäß modern und damit zukunfts- und wettbewerbsfähig aufzustellen. So soll der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter auf den Gebäudetyp „Green Building“ umgestellt, in diesem Zuge in seiner Verkaufsfläche auf rund 1.940 m² erweitert und auf die Flächen des aktuellen Penny-Standortes verlagert werden. In das freiwerdende Bestandsgebäude des Lebensmittel-Vollsortimenters soll wiederum der bestehende Lebensmittel-Discounter (Penny) mit einer erweiterten Verkaufsfläche von rund 970 m² umziehen und in dem verbleibenden Gebäudeteil die Neuansiedlung eines Drogerie-Vollsortimenters (dm-drogerie markt) auf künftig rund 660 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Der bestehende Bäckerbetrieb wird mit dem neuen Konzept weiterhin im Eingangsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenters auf gleichbleibender Verkaufsfläche verbleiben (rund 30 m²).

Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ ist innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst“ gelegen und umfasst Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan mittlerweile in seiner rechtskräftigen 2. und 3. Änderungsfassung vorliegt. Für die Genehmigung des Planvorhabens wird ein Baugenehmigungsverfahren nach § 30 BauGB in Verbindung mit einem 4. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Hafenhorst“ angestrebt. Zur Realisierung des Planvorhabens (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter, Erweiterung Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter) wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für dieses 4. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Hafenhorst“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen am 22.11.2023 gefasst.

Aufgabenstellung: Für das Planvorhaben ist gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung zu überprüfen.

Methodisches Vorgehen: Die Erwägungen des vorliegenden CONSILIUM-Gutachtens ergeben sich aus mehreren Analyse- und Bewertungsschritten:

- Für das Planvorhaben ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob mit dem geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter und Drogerie-Vollsortimenter negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für zentrale Versorgungsbereiche oder Standorte der verbrauchernahen Versorgung verbunden sein werden.
- Dies erfolgt für die untersuchungsrelevanten Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Drogeriewaren“ anhand einer Modellrechnung, mit der die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Veränderungen für die Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum mit dem Markteintritt des Planvorhabens prognostiziert und nachvollzogen werden.
- Anschließend werden die aus den Wechselwirkungen resultierenden städtebaulichen Auswirkungen für jeden einzelnen zentralen Versorgungsbereich und Standort der verbrauchernahen Versorgung analysiert und bewertet.

- In diese Bewertung fließt für jeden einzelnen Standort die quantitative Angebotsausstattung in dieser Warengruppe ein, die insbesondere durch seinen warengruppenspezifischen Angebots- und Verkaufsflächenumfang, die von ihm bereitgehaltene Sortimentsbreite und -tiefe sowie durch seine Betriebstypenzusammensetzung bestimmt werden. Ebenfalls berücksichtigt wird seine Standortqualität, sowohl hinsichtlich seiner qualitativen Angebotsstruktur, der Markt-/Wettbewerbsfähigkeit seiner betrieblichen Flächenkonzepte, die Betriebsführung (Warenpräsentation, Warenbestückung, inneres Erscheinungsbild, Modernisierungsstand etc.) und die Synergien mit umliegenden Anbietern als auch hinsichtlich seiner verkehrlichen Anbindung, Stellplatzversorgung, seines äußeren baulichen und werblichen Erscheinungsbildes sowie seiner Aufenthaltsqualität. In der Zusammenschau mit seinem Wettbewerbsumfeld wird die aktuelle Versorgungsfunktion des Standortes und seine Versorgungsreichweite bestimmt und die Umsatzleistung seiner Bestandsbetreiber ermittelt.
- Mit Blick auf die Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen erfolgt im letzten Schritt eine Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes Königs Wusterhausen 2019 sowie mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.
- Den rechtlichen Anforderungen entsprechend wird stets der für das Planvorhaben ungünstigste Fall zugrunde gelegt (Worst-Case-Bewertung).
- Betrachtungszeitraum der Modellrechnung und der städtebaulichen Bewertung ist das Eröffnungsjahr, in dem das Planvorhaben voraussichtlich in den Markt eintritt und damit seine Wechselwirkungen einsetzen werden.

Kennziffern: Die Bewertungen und Einschätzungen des vorliegenden CONSILIUM-Gutachtens basieren auf mehreren Primär- und Sekundäranalysen, insbesondere auf

- einer flächendeckenden Bestandserhebung der Betriebsstätten mit grund-/nahversorgungsrelevanten oder anderen Kernsortimenten in der Stadt Königs Wusterhausen (inkl. Ortsteile) in der Kernstadt Wildau sowie in der vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Region durch persönliche Inaugenscheinnahme und professionell geschultes Personal. Sie umfasst die betrieblichen Verkaufsflächen, differenziert nach Kern-/Haupt- und Randsortiment und dies nach Warengruppen und Einzelsortimenten. Letztmalige Fortschreibung im Oktober 2024. Der Verkaufsflächendefinition liegen die Abgrenzungskriterien gemäß aktueller Rechtsprechung zugrunde (v.a. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04; zuletzt ergänzt um BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 – 4 B 9.19).
- branchen- und betriebsformentypischen Leistungskennziffern und standortbezogenen Wirtschaftsdaten auf Basis einschlägiger, seriöser Datenquellen renommierter Unternehmen, insbesondere EHI-Handelsdaten des EHI Retail-Institutes, GfK-Marktdaten der Gesellschaft für Konsumforschung, Hahn Retail Real Estate Report, Veröffentlichungen der Branchenverbände, Industrie- und Handelskammer, Handelsverband Deutschland.
- sozioökonomischen Gesamtrahmendaten, insbesondere Einwohnermeldeämter der Stadt Königs Wusterhausen und Wildau sowie der vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Städte, ifo-Konjunkturprognose des Institutes für Wirtschaftsforschung, destatis des Statistischen Bundesamtes, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.
- Direktinformationen der vor Ort und im Wettbewerbsumfeld ansässigen Betriebe.

- Erfahrungswerten und der Marktkennntnis der CONSILIUM, gestützt durch das CONSILIUM-Research mit stetig aktualisierten Datenbanken.

sowie auf den nachfolgenden Unterlagen

- Planvorhaben: Lageplan vom 21.10.2024 (Keintzel Architekten)
- Planvorhaben: Ansichten von 04.11 2024 (Keintzel Architekten)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Juli 2019
- Regionalplan „Region Lausitz-Spreewald“, 2. Entwurf, Gliederungsübersicht, November 2018
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen 2019, vom 21.10.2019
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Wildau, Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes, vom Oktober 2015
- Infrastrukturkonzept für den Zeitraum bis 2023 Königs Wusterhausen, Planungsgruppe Werkstadt, Entwurf, Stand Juli 2023
- Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung: behutsames Wachstum gestalten, steuern und begrenzen, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2023, Beschluss Nr. 10-23-125
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).

PLANVORHABEN

2. RÄUMLICHE & FUNKTIONALE EINORDNUNG DES STANDORTES

2.1 MAKROLAGE & MAKROLAGE

Königs Wusterhausen: Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ ist in der Kernstadt Königs Wusterhausen östlich des Flussverlaufs der Dahme im Ortsteil Niederlehme gelegen und hat sich in zentraler Lage des Ortsteiles südlich der Autobahn A 10 im Hafengebiet Königs Wusterhausen etabliert. Der Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an der „Karl-Marx-Straße“, die als Haupteerschließung für den Ortsteil Niederlehme und als Verbindungsachse für die Ortsteile östlich der Dahme fungiert.

Niederlehme: Der Hafen Königs Wusterhausen erstreckt sich beidseitig der Dahme. Sein östlich der Dahme gelegener Hafenbereich gehört dem Ortsteil Niederlehme an und umfasst ein Gewerbegebiet, das vom Dahmeufer zur Karl-Marx-Straße hin bis an das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ heranreicht.

Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ formuliert mit seiner Lage an der Karl-Marx-Straße städtebaulich zugleich den Eingangsbereich in den Hafenteil östlich der Dahme und in das Gewerbegebiet.

Das Nahumfeld des zentralen Versorgungsbereiches ist beidseitig der Karl-Marx-Straße durch eine aufgelockerte Wohnbebauung vorrangig mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit starker Durchgrünung gekennzeichnet. Im Westen schließt unmittelbar das Gewerbegebiet des Hafens mit Hallenbauten für gewerbliche, hafenauffine Nutzungen an (Bootshaus, Bootsverleih, Bootsbau etc.), hinter deren Höhenentwicklung die bestehenden Gewerbebauten des Ortsteilzentrums deutlich zurückbleiben.

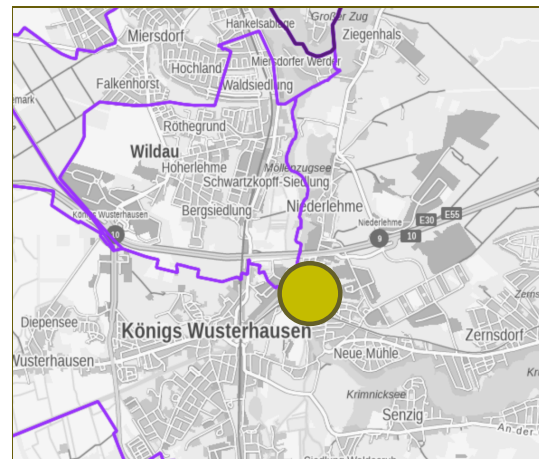


Abbildung 1: Makrolage Planvorhaben
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0, (Daten geändert)



Abbildung 2: Makrolage Planvorhaben
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0, (Daten geändert)

2.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH: ORTSTEILZENTRUM „NIEDERLEHME“

Ortsteilzentrum: Der Standort ist Bestandteil des Zentren- und Standortstrukturmodells des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königs Wusterhausen 2019 und dort als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ausgewiesen (Stand: 21.10.2019, Seiten 87 und 103).

Der zentrale Versorgungsbereich umspannt gemäß Einzelhandelskonzept 2019 den Bestandsstandort des Lebensmittel-Vollsortimenters mit Bäcker und den Bestandsstandort des Lebensmittel-Discounters und setzt sich auf der gegenüberliegenden Seite der Karl-Marx-Straße mit dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb fort (aktuell: Blumenfachgeschäft). Das Ortsteilzentrum ist verkehrsgünstig an der Karl-Marx-Straße gelegen und mit einer Haltestelle des ÖPNV ausgestattet.

Mit seiner Aufnahme in das Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen 2019 und seiner Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich wird die hervorgehobene funktionale Bedeutung des Ortsteilzentrums Niederlehme in der zukünftigen Einzelhandelsstruktur und Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt Königs Wusterhausen herausgestellt. In der für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen angestrebten Funktionsteilung ergänzt das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ das übergeordnete Hauptzentrum „Innenstadt“ und Nebenzentrum „Fontane-Center“ in der Versorgung auf der Ortsteilebene. In der weiteren Feindifferenzierung der gesamtstädtischen Funktionsteilung ist das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ von vorrangiger Versorgungsfunktion gegenüber den nachgeordneten städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen und weiteren Standortlagen der Stadt.

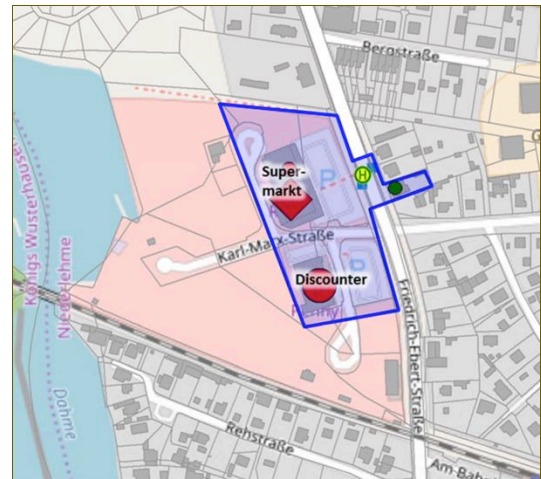


Abbildung 3: Ortsteilzentrum „Niederlehme“
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 103, Ausschnitt

Grundversorgung: Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ wird durch die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte (aktuell: Rewe, Penny) geprägt, die für das Ortsteilzentrum die Magnetfunktion übernehmen. Die Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 umfasst die Sicherung und Stärkung des Ortsteilzentrums durch Erhalt und bedarfsangepassten Ausbau des Einzelhandels zur Gewährleistung der Grundversorgung (Seite 75). Die Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums soll nach den Zielstellungen des EZK 2019 die Grundversorgung mit überwiegend Lebensmitteln und teilweise ergänzenden Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs umfassen (Seite 88).

Das Ortsteilzentrum hat sich im Ortsteil Niederlehme als bedeutendster Einkaufsschwerpunkt mit Gewicht etabliert und wird gegenwärtig von den Einwohnern des Ortsteiles Niederlehme und der angrenzenden Ortsteile für die ihm zugewiesene Grundversorgungsfunktion aufgesucht. Mit der Aufnahme des Ortsteilzentrums in das Einzelhandelskonzeptes 2019 soll es seine Grundversorgungsfunktion auch künftig fortsetzen. Hierzu dient das zu prüfende Planvorhaben.

3. UMSTRUKTURIERUNGSKONZEPT

3.1 BAULICHES ENSEMBLE

Ensemble: Die beiden im Ortsteilzentrum ansässigen Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny) werden den Marktanforderungen nicht mehr gerecht und sollen daher im Rahmen einer umfassenden Standortumstrukturierung durch zeitgemäße moderne Betriebskonzepte ersetzt und damit sowohl sie als auch das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ als Ganzes zukunfts- und wettbewerbsfähig aufgestellt werden. Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter soll dabei auf den Gebäudetyp „Green Building“ mit modernen Flächenkonzept umgestellt und hierfür auf rund 1.940 m² Verkaufsfläche erweitert werden (inkl. Bäcker: 1.970 m²). Dieses Flächenkonzept samt Stellplatzanlage und Anlieferung lässt sich innerhalb des Bestandsgrundstückes Karl-Marx-Straße 169 allerdings nicht umsetzen und soll nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, 21.10.2024) innerhalb des Ortsteilzentrums „Niederlehme“ auf das benachbarte Grundstück des bestehenden Lebensmittel-Discounters (Penny) verlagert werden. Hierfür wird die gegenwärtige Bestandsbebauung des Discounters dem Neubau des modernen Lebensmittel-Vollsortimenters weichen sowie die ihm vorgelagerte Stellplatzanlage und Erschließung des Grundstücks neu ausgebildet.

Im Eingangsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenters wird weiterhin ein Bäcker als Nebenbetrieb des Lebensmittelmarktes auf rund 30 m² Verkaufsfläche vorgesehen und damit auch die Nutzung des bestehenden Bäckers weiter fortgesetzt.

Für den mit der Vollsortimenter-Verlagerung freiwerdenden Bestandsbaukörper Karl-Marx-Straße 169 wird eine nachhaltige Nachnutzung vorgesehen und im Austausch der Lebensmittel-Discounters (Penny) vorgesehen, der in diesem Zuge ebenfalls auf ein modernes und zukunftsfähiges Flächenkonzept mit einer Verkaufsfläche von rund 970 m² umgestellt wird. Die verbleibenden, nicht durch den Lebensmittelmarkt belegten Flächen sollen



Abbildung 4: Planvorhaben: Lageplan (Ausschnitt)
Quelle: Keintzel Architekten, Stand 21.10.2024

ebenfalls nachhaltig nachgenutzt und mit einer dem Ortsteilzentrum entsprechenden Nutzung belegt werden. Vorgesehen wird ein Drogerie-Vollsortimenter mit einem modernen Flächenkonzept auf rund 660 m² Verkaufsfläche.



Abbildung 5: Planvorhaben: Ansicht (Ausschnitt)
Quelle: Keintzel Architekten, Stand November 2024

Die den Baukörpern vorgelagerten beiden Stellplatzanlagen werden künftig stärker durchgrünt ausgebildet, so dass beide Baukörper sowie das Ortsteilzentrum als Ganzes attraktiver in das städtebauliche Umfeld entlang der Karl-Marx-Straße eingebettet, zugleich das Ortsbild sowie der Hafeneingang aufgewertet und der Klimaschutz gefördert wird. Die technische Ausstattung beider geplanten Lebensmittelmärkte ist wesentlich stärker auf den Umweltschutz und die Reduktion von Treibhausgasen ausgerichtet und dient zugleich ebenfalls dem Klimaschutz. So dienen die Photovoltaikanlagen auf beiden Baukörpern sowie auf der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Überdachung der Stellplätze einer klimaschonenden Energiegewinnung und wird die Abwärme der Kälteaggregate beider Lebensmittelmärkte zur Raumbeheizung eingesetzt. Auch werden zur Förderung der E-Mobilität einige Stellplätze mit E-Ladesäulen ausgestattet und zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs ausreichende Fahrradstellplätze unmittelbar vor den Eingängen vorgesehen.

Der Neubaukörper des Vollsortimenters wird wie im Bestand eingeschossig ausgebildet und aufgrund seines Flachdaches in seiner Höhenentwicklung etwas niedriger ausfallen als der benachbarte Bestandsbaukörper. Der Bestandsbaukörper behält seine eingeschossige Kubatur mit Satteldach weiterhin bei.

Der Anschluss zur benachbarten, nördlichen Bebauung wird weiterhin durch einen grünen Übergangsraum formuliert, der den bestehenden Entwässerungsgraben aufnimmt und für Anpflanzungen vorgesehen wird und damit nicht nur dem Naturhaushalt dient, sondern auch nachbarschützend wirkt.

Im Süden wird der Übergangsraum von der Stellplatzanlage bis zur Bahntrasse nach Abriss der gegenwärtigen Bauruine künftig durch zahlreiche Baumbepflanzungen ergänzt, zugleich Entwässerungsmulden aufnehmen und in seiner Funktion für den Naturhaushalt und Klimaschutz aufgewertet.

3.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Kundenverkehr: Die verkehrliche Erschließung für den Kundenverkehr erfolgt gemäß Planungskonzept (Keintzel Architekten, Oktober 2024) wie bereits im Bestand über die Erschließungsstraße des Hafens mit Anschluss an die übergeordnete Karl-Marx-Straße. Die Ein-/Ausfahrt für die beiden Stellplatzanlagen des Bestandsbaukörpers und des Neubaus bleiben ebenfalls an der Erschließungsstraße des Hafens gelegen.

Anlieferung: Die Anlieferung der Betriebe erfolgt ebenfalls weiterhin über die beiden an der Erschließungsstraße des Hafens gelegenen Ein-/ Ausfahrten (Keintzel Architekten, Oktober 2024).

Ruhender Verkehr: Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ ist bereits im Bestand mit einer umfassenden Stellplatzanlage ausgestattet, die im Rahmen der Neuplanung umfassend umstrukturiert wird. Künftig wird der Standort mit mehr als 180 Stellplätzen ausgestattet sein, davon auch behindertengerechte Parkplätze und Eltern-Kind-Parkplätze unmittelbar an den beiden Eingängen der beiden Lebensmittelmärkte (Keintzel Architekten, Oktober 2024). Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr auch den Bedarf für die Mitarbeiter der im Ensemble gelegenen Betriebe auf. Für die Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums bzw. für den Siedlungsraum östlich der Dahme ist die Stellplatzanlage für die künftige für die Betriebe zu erwartenden Kundenfrequenz ausreichend bemessen.

Beide Stellplatzanlagen bleiben ebenerdig ohne Höhenversprung, schließen ebenfalls ebenerdig an die Eingänge/Ausgänge der Betriebe an und sind damit barrierefrei ausgebildet.

3.3 VERKAUFSFLÄCHEN

Definition: In diesem CONSILIUM-Gutachten genannte Verkaufsflächen berücksichtigen stets alle nach aktueller Rechtsprechung zugrunde zu legenden Verkaufsflächenbestandteile. Zur Verkaufsfläche zählen danach alle Flächen, auf der Ware präsentiert und gekauft werden können, sowie alle vom Kunden betretbaren Flächen einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzone einschließlich Durchgänge, Pack- und Entsorgungszone sowie die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Hinzu treten Aufstellfläche für Einkaufswagen und vom Kunden begehbare Flächen der Pfandrückgabe. Die räumliche Grenze der Verkaufsfläche bildet das Innere des Gebäudes, sie beginnt erst dort, wo der Kunde das Gebäude betritt. Nicht hingegen zur Verkaufsfläche zählen der außerhalb gelegene Weg zum Gebäude sowie Einrichtungen des Marktes entlang dieses Weges, wie etwa eine Einkaufswagenbox (seit BVerwG, Urteil vom

24.11.2005 - 4 C 14.04; s.a. BVerwG, Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16), sowie im Gebäudeinneren nicht die Türrahmeninnenflächen vor Notausgängen (BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 – 4 B 9.19).

Bestand: Auf Grundlage der vom Vorhabenträger ausgehändigten Unterlagen ist nach bestandskräftiger Baugenehmigung von Mai/November 2014 ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell Rewe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.500 m² (inkl. Kassenzone, Ein-/Ausgang/Windfang, Pfandraum) im Bestand vertreten, mit einem Nebenbetrieb (Bäcker) im Kassenbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 50 m², sowie mit separater Baugenehmigung ein nicht-großflächiger Lebensmittel-Discounter (aktuell Penny) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 790 m² (inkl. Kassenzone, Ein-/Ausgang/Windfang, Pfandraum) im Bestand vertreten.

Zuwachs Verkaufsfläche: Mit der geplanten Umstrukturierung wird die Gesamtverkaufsfläche der drei bestehenden Betriebe (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker) künftig rund 2.940 m² umfassen und damit gegenüber dem ursprünglichen Bestand um rund 600 m² Verkaufsfläche zunehmen.

Betriebstypen	Verkaufsfläche
Bestand gem. Baugenehmigung	
Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe)	ca. 1.500 m ²
Bäcker (Heider)	ca. 50 m ²
Lebensmittel-Discounter (Penny)	ca. 790 m ²
Bestand gesamt	ca. 2.340 m²
Neuplanung	
Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe)	ca. 1.940 m ²
Bäcker (Heider)	ca. 30 m ²
Lebensmittel-Discounter (Penny)	ca. 970 m ²
Drogeriefachmarkt	ca. 660 m ²
Planvorhaben gesamt	ca. 3.600 m²
Veränderung gegenüber Bestand	ca. + 1.260 m²

Abbildung 6: Planvorhaben: Verkaufsflächen
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Baugenehmigung und Neuplanung gemäß Keintzel Architekten, Genehmigungsplanung Grundriss, Oktober 2024)

Hinzutreten wird ein Drogerie-Vollsortimenter mit rund 660 m² Verkaufsfläche. In der Zusammenschau soll mit dem geplanten Gesamtensemble die Verkaufsfläche des Ortsteilzentrums „Niederlehme“ künftig rund 3.600 m² betragen bzw. um rund 1.260 m² erweitert werden.

3.4 LEBENSMITTELMÄRKTE: UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Hauptsortiment: Der Angebotsschwerpunkt beider Lebensmittelmärkte liegt auf der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ (Nahrungsmittel, Getränke, Genussmittel), deren Sortimente bei einem Lebensmittel-Vollsortimenter (LM-VS) des Unternehmens „Rewe“ in der geplanten Größe erfahrungsgemäß bis zu 86% der Verkaufsfläche und bei einem Lebensmittel-Discountmarkt (LM-Disc) des Unternehmens „Penny“ in der geplanten Größe erfahrungsgemäß bis zu 83% der Verkaufsfläche belegen und damit zugleich das Hauptsortiment des jeweiligen Marktes bilden und die Magnetwirkung des Betriebes bestimmen. Bei dem Bäcker nehmen „Nahrungs- und Genussmittel“ rund 100% der Verkaufsfläche ein und bilden ebenfalls das Hauptsortiment des Betriebes.

Die Sortimente der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 (N) zuzuordnen (siehe Kapitel 15). Angesichts ihrer Dominanz und ihrer damit verbundenen Magnetwirkung für den jeweiligen Betrieb ist

diese Warengruppe für die Wechselwirkungen des Planvorhabens bestimmend und findet daher Eingang in die nachfolgenden Analysen und Bewertungen.

Randsortimente: Das Hauptsortiment der Betriebe wird durch Randsortimente flankiert, die ihm in Verkaufsflächen- und Umsatzumfang deutlich untergeordnet sind, das Angebot abrunden und den Kunden zu Ergänzungskäufen einladen sollen, selbst jedoch nicht die Magnetfunktion wie die „Nahrungs- und Genussmittel“ wahrnehmen (Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Schnittblumen, Heim-/Kleintiernahrung etc.).

Unter den Randsortimenten weisen bei den geplanten Lebensmittelmärkten der vorgesehenen Größe die „Drogeriewaren“ erfahrungsgemäß mit 4% bzw. 5% den höchsten Verkaufsflächenanteil aller Randsortimente auf, fallen aber dennoch so gering aus, dass sie in der Modellrechnung unterhalb der kalkulatorischen Nachweisbarkeit verbleiben und eine Ermittlung ihrer Umverteilungswirkung nicht möglich ist. Mit Blick auf den geplanten Drogerie-Vollsortimenter sind Drogeriewaren allerdings für die Wechselwirkungen des Planvorhabens bestimmend, so dass die Drogeriewaren der beiden Lebensmittelmärkte als Ergänzung zum Drogerie-Vollsortimenter dennoch Eingang in die nachfolgenden Analysen und Bewertungen finden.

Sortimente		Anteil VK	
		LM-VS	LM-Disc
Hauptsortiment			
Nahrungsmittel, Getränke, Genussmittel	N	86%	83%
Randsortiment			
Drogeriewaren	N	4%	5%
Tiernahrung	Nz	<1%	1%
Schnittblumen	N	<1%	<1%
Zeitung/Zeitschriften	N	<1%	<1%
Buch	Z	<1%	<1%
Papier-/Schreibwaren	Z	<1%	<1%
Bild-/Tonträger	Z	<1%	<1%
Bekleidung	Z	<1%	<1%
Spielwaren	Z	<1%	<1%
Haushaltswaren	Z	<1%	<1%
Andere, jeweils maximal	Z / Nz	<1%	<1%
Gesamt		100%	100%

Abbildung 7: Lebensmittelmärkte Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile
Quelle: Consilium GmbH sowie Angabe Betreiber

Ihre weiteren Randsortimente nehmen bei den geplanten Lebensmittelmärkten in der vorgesehenen Größe erfahrungsgemäß einen Anteil von maximal 1% und ansonsten weniger als 1% ein und sind mit diesem sehr geringen Flächenanteil ebenfalls einer kalkulatorischen Nachweisführung entzogen. Städtebaulich negative Auswirkungen können daher für diese Randsortimente mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Von einer Analyse und Bewertung dieser Randsortimente wird in diesem CONSILIUM-Gutachten daher Abstand genommen, auch wenn einige von ihnen gemäß der Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 als nahversorgungsrelevant (N) oder zentrenrelevant (Z) einzustufen sind.

Die weiteren Randsortimente der beiden Lebensmittelmärkte umfassen die „Nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ gemäß der Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 (Nz), die für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich irrelevant bleiben, da mit ihnen der Definition nach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte verbunden sind.

Warengruppenabgrenzung: Unter der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ werden mit dem CONSILIUM-Gutachten folgende Sortimente vereinigt:

Lebensmittel, inkl.	Getränke, inkl.
Backwaren, Konditoreiwaren (Bäckerei, Konditorei)	Bier-, Wein-, Spirituosen-, Sektwaren
Fleisch- und Metzgereiwaren, Fischwaren	Tee, Kaffee
Obst & Gemüse	Tabakwaren
Feinkost	
Reformwaren (ohne Drogeriewaren)	
Süßwaren	
<i>Nicht jedoch: Drogeriewaren, Klein-/Heimtiernahrung/-bedarf, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften</i>	

Abbildung 8: Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Quelle: Consilium GmbH

3.5 DROGERIE-VOLLSORTIMENTER: UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Hauptsortiment: Der Angebotsschwerpunkt eines Drogerie-Vollsortimenters liegt auf der Warengruppe „Drogeriewaren“, die bei einem Markt des Unternehmens „dm-drogerie markt“ in der geplanten Größe erfahrungsgemäß bis zu 73% der Verkaufsfläche belegt und damit zu seinem Hauptsortiment zählt. Die „Drogeriewaren“ sind gemäß der Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (N) zuzuordnen (siehe Kapitel 15). Angesichts ihrer Dominanz und ihrer damit verbundenen Magnetwirkung für den Drogerie-Vollsortimenter ist diese Warengruppe für die Wechselwirkungen des Planvorhabens bestimmend und findet daher Eingang in die nachfolgenden Analysen und Bewertungen.

Randsortimente: Von den Randsortimenten weisen bei einem Drogerie-Vollsortimenter des Unternehmens „dm-drogerie markt“ in der geplanten Größe erfahrungsgemäß die „Nahrungs- und Genussmittel“ mit ca. 9% den höchsten Verkaufsflächenanteil der Randsortimente auf, fallen aber so gering aus, dass sie in der Modellrechnung unterhalb der kalkulatorischen Nachweisbarkeit verbleiben, so dass eine Ermittlung ihrer Umverteilungswirkung nicht möglich ist. Sie sind mit Blick auf die Lebensmittelmärkte allerdings für die Wechselwirkungen des Planvorhabens bestimmend und finden daher als Ergänzung zu dem Hauptsortiment der beiden Lebensmittelmärkte dennoch Eingang in die nachfolgenden Analysen und Bewertungen.

Die weiteren, dem Hauptsortiment untergeordneten Randsortimente weisen bei einem Drogerie-Vollsortimenter des Unternehmens „dm-drogerie markt“ in der geplanten Größe erfahrungsgemäß mit einem Anteil von maximal 4% einen so geringen Flächenanteil auf, dass sie in der Modellrechnung unterhalb der kalkulatorischen Nachweisbarkeit verbleiben und damit eine Ermittlung ihrer Umverteilungswirkung nicht mehr möglich ist. Städtebaulich negative Auswirkungen können daher für diese Randsortimente

Sortimente		Anteil VK
Hauptsortiment		
Drogeriewaren	N	73%
Randsortiment		
Nahrungsmittel, Getränke	N	9%
Tiernahrung	Nz	3%
Schnittblumen	N	<1%
Zeitung/Zeitschriften	N	<1%
Buch	Z	<1%
Papier-/Schreibwaren	Z	<1%
Bild-/Tonträger	Z	<1%
Bekleidung	Z	4%
Spielwaren	Z	1%
Haushaltswaren	Z	2%
Andere, jeweils maximal	Z/ Nz	<1%
Gesamt		100%

Abbildung 9: Drogeriefachmarkt Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile
Quelle: Consilium GmbH sowie Angabe Betreiber

mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Von einer Analyse und Bewertung dieser Randsortimente wird in diesem CONSILIUM-Gutachten daher Abstand genommen, auch wenn einige von ihnen gemäß der Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 als nahversorgungsrelevant (N) oder zentrenrelevant (Z) einzustufen sind.

Die weiteren Randsortimente umfassen „Nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ gemäß der Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 (Nz), die für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich irrelevant bleiben, da mit ihnen der Definition nach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte verbunden sind.

Warengruppenabgrenzung: Unter der Warengruppe „Drogeriewaren“ werden mit dem CONSILIUM-Gutachten folgende Sortimente vereinigt:

Körperpflege- und Körperhygieneartikel, Kosmetikartikel u. Naturkosmetik
Wasch-, Haushaltspflegeartikel/-reinigungsartikel/-hygieneartikel
Parfümeriewaren
frei verkäufliche Apothekenartikel inkl. pharmazeutische Artikel

Nicht jedoch: Nahrungs- und Genussmittel, Klein-/Heimtiernahrung/-bedarf, Haushaltswaren, Modeschmuck, Spielwaren, Wohnaccessoires, Elektrowaren, Papier- und Schreibwaren etc.

Abbildung 10: Warengruppe Drogeriewaren
Quelle: Consilium GmbH

4. EINZUGSGEBIET (UNTERSUCHUNGSRAUM)

4.1 NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Ortsteil Niederlehme: Entsprechend des Versorgungsauftrages des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ gemäß Einzelhandelskonzept 2019, die Grundversorgung sicherzustellen, konzentriert sich auch das Einzugsgebiet des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters und Lebensmittel-Discounters insbesondere auf den Ortsteil Niederlehme. Es handelt sich um bestehende Betriebe, die bereits im Marktgebiet Königs Wusterhausens etabliert sind. Mit ihrer (moderaten) Erweiterung wird das Ortsteilzentrum Niederlehme zukunftsfähig ausgerichtet, so dass die beiden Lebensmittelmärkte auch zukünftig die Grundversorgung im Ortsteil Niederlehme sicherstellen werden.

Ortsteile östlich der Dahme: Der benachbarte Ortsteil „Wernsdorf“ schließt unmittelbar nördlich an den Ortsteil Niederlehme an. Mit seiner geringen Bevölkerungsdichte (ca. 1.760 Einwohner) lässt sich für einen modernen Lebensmittelmarkt keine wirtschaftliche Tragfähigkeit erzielen, so dass sich die Wernsdorfer Einwohner für ihren Versorgungseinkauf ebenfalls dem Ortsteilzentrum Niederlehme zugewendet haben. Dieses Einkaufsverhalten ist mit der prognostisch weiterhin zu erwartenden geringen Bevölkerungsdichte auch für die Zukunft realistisch (ca. 1.840 Einwohner; Infrastrukturkonzept Königs Wusterhausen, Entwurf, Stand Juli 2023).

Das benachbarte Wohnquartier „Neue Mühle“ des Ortsteiles „Königs Wusterhausen“ schließt im südlich an den Ortsteil Niederlehme an und weist mit rund 930 Einwohnern ebenfalls eine sehr geringe Bevölkerungsdichte auf und verfügt über keinen Betrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln in nennenswerten Umfang. Auch für dieses Wohnquartier ist für die Zukunft zu erwarten, dass die Einwohner für ihren Versorgungseinkauf weiterhin das Ortsteilzentrum Niederlehme ansteuern. Aufgrund der räumlichen Nähe ist für dieses Wohnquartier in besonderem Maße davon auszugehen, dass sich die Einwohner ebenfalls in dem östlich gelegenen Ortsteilzentrum Zernsdorf versorgen (aktuell: Aldi, Netto Marken-Discount u.a.).

Bei dem Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Rewe) handelt es sich zugleich um den einzigen Vollsortimenter in den Ortsteilen östlich der Dahme. Im Einkaufsverhalten der Einwohnern der östlich anschließenden Ortsteile Zernsdorf und Kablow hat sich daher zusätzlich zum Versorgungseinkauf im Ortsteilzentrum Zernsdorf auch eine Versorgung im Ortsteilzentrum Niederlehme etabliert. Dieses ist auch für die Zukunft zu erwarten.

Eine Reichweite über den Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ hinaus ist jedoch mit Blick auf die Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld nicht zu erwarten. Die dort ansässigen betriebstypengleichen Lebensmittel-Vollsortimenter und Betriebstypen mit umfangreichen Angeboten an Nahrungs- und Genussmitteln, wie SB-Warenhäuser, setzen der Reichweite enge Grenzen und schränken die Ausdehnung im Norden (Kaufland A10 Center Wildau, Rewe Müggelpark Gosen), im Osten (Edeka Friedersdorf), südlich der Dahme (Edeka Senzig) und westlich der Dahme (Kaufland Innenstadt Königs Wusterhausen) ein. Da auch die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters moderat bleibt, setzt auch keine solche Attraktivitätssteigerung ein, dass sich das Einkaufsverhalten nennenswert verändern und sich dadurch die Reichweite des Ortsteilzentrums Niederlehme ausdehnen wird.

In der Zusammenschau bleibt das erweiterte Einzugsgebiet der beiden Lebensmittelmärkte weiterhin auf die bestehende Reichweite (Ortsteile östlich der Dahme) beschränkt.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes basiert auf einer örtlichen Bestandsaufnahme in der Region von Oktober 2024 sowie unter Berücksichtigung der für den jeweiligen Standort zu überwindenden Raum-Zeit-Distanz (inkl. Einfluss der Streckenführung, topographischer Barrieren, Verkehrsfließgeschwindigkeit etc.).

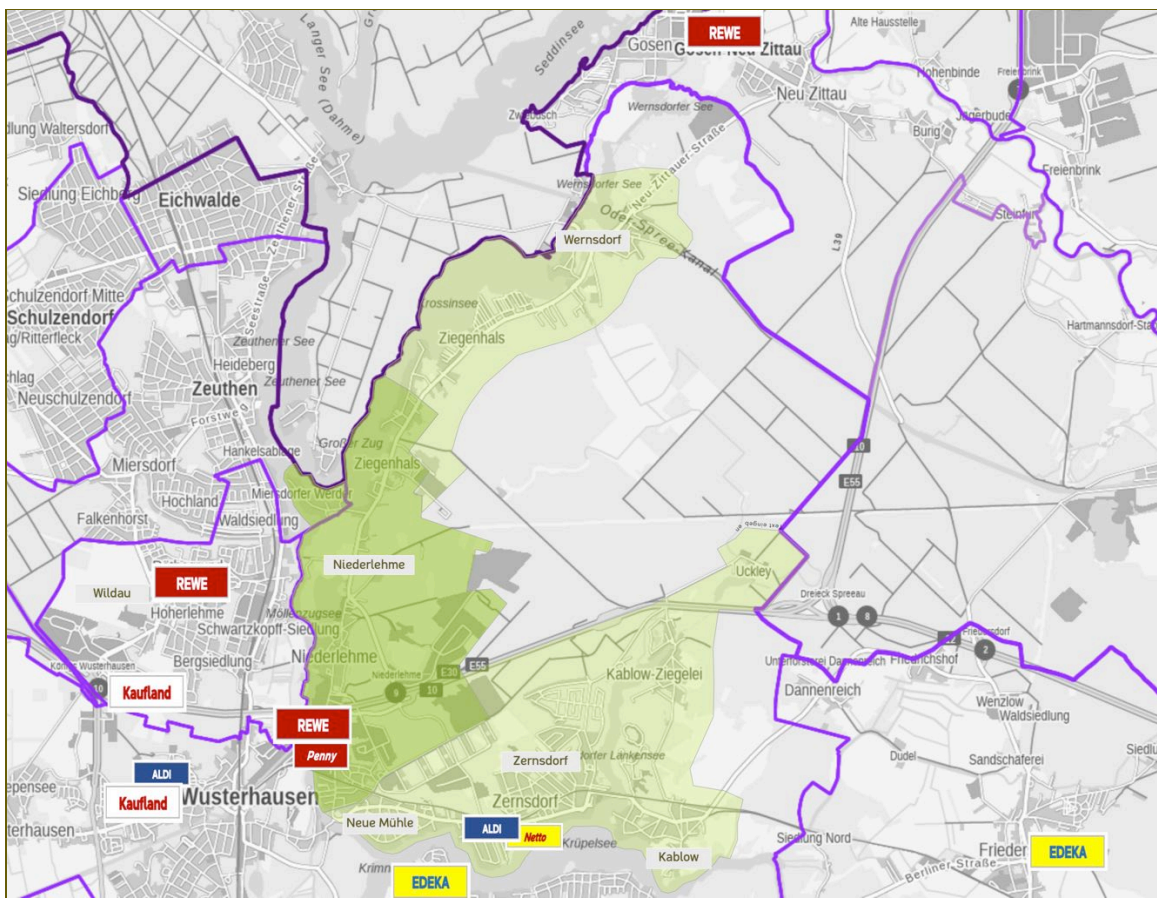


Abbildung 11: Planvorhaben: Einzugsgebiet - Nahrungs- und Genussmittel
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0, (Daten geändert)

4.2 DROGERIEWAREN

Monopolstellung Drogerie-Vollsortimenter Hauptzentrum: Bei den Drogeriewaren nimmt gegenwärtig der im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ gelegene Drogerie-Vollsortimenter (aktuell: Rossmann) eine Monopolstellung in der Stadt Königs Wusterhausen und darüber hinaus auch im südlich angrenzenden Umland ein, da ein weiterer Drogeriefachmarkt weder in der Stadt Königs Wusterhausen noch in dem südlich angrenzenden, vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Umland (Stadt Mittenwalde, Gemeinde Bestensee, Gemeinde Heidesee) ansässig ist. Drogeriewaren werden in diesen Versorgungsräumen insbesondere als Randsortiment der Lebensmittelmärkte und in Einzelfällen durch kleinteilige Betriebsformate mit Drogeriewaren im

Hauptsortiment (insbesondere Apotheken) angeboten. In der Konsequenz übernimmt der Drogerie-Vollsortimenter des Hauptzentrums eine der Versorgungsfunktion der Innenstadt entsprechende Versorgung der Gesamtstadt und des vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Umlandes (Stadt Mittenwalde, Gemeinde Bestensee, Gemeinde Heidesee).

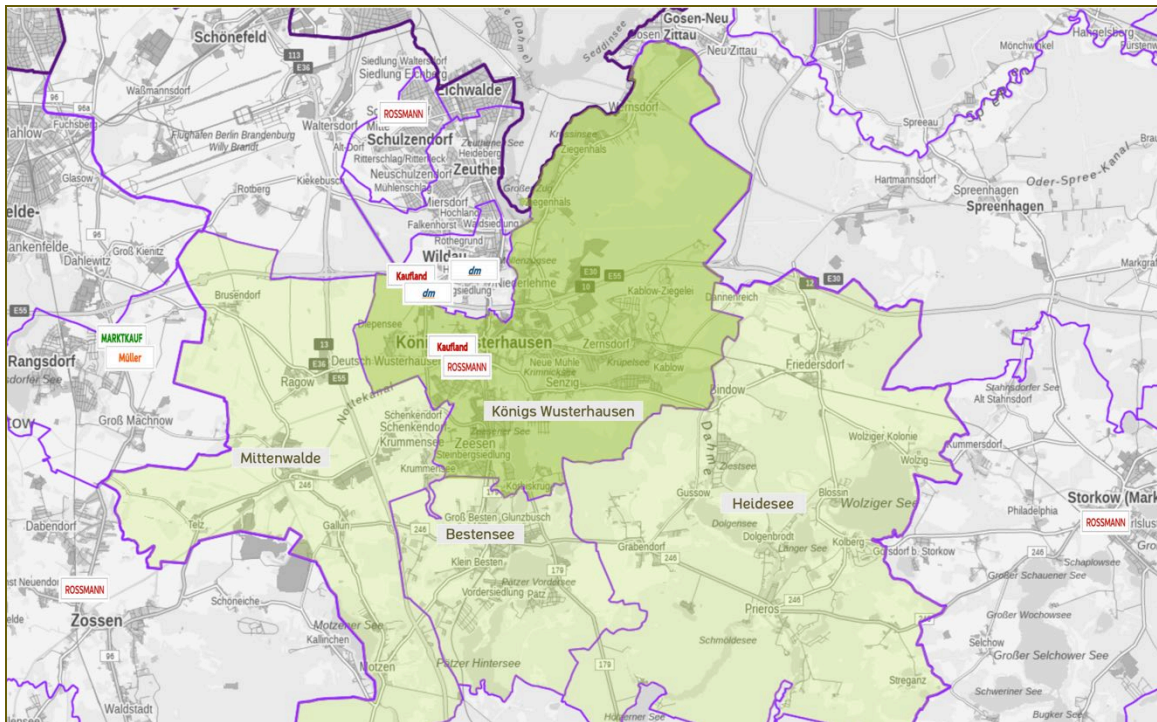


Abbildung 12: Versorgungsraum „Mittelzentrum Königs Wusterhausen“ – Drogeriewaren (strukturprägende Betriebe mit Hauptsortiment und Randsortiment Drogeriewaren)

Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0, (Daten geändert)

Ortsteil Niederlehme & Ortsteile östlich der Dahme: In diese Monopolstellung tritt künftig der im Ortsteilzentrum Niederlehme geplante Drogerie-Vollsortimenter ein. Entsprechend des Vorstehenden ist weder im Ortsteil Niederlehme noch in den Ortsteilen östlich der Dahme ein Drogeriefachmarkt vertreten. Das Angebot an Drogeriewaren bleibt insbesondere auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte und auf wenige kleinteilige Betriebsformate mit Drogeriewaren (Apotheken) beschränkt, so dass sich das Einzugsgebiet des geplanten Drogerie-Vollsortimenters auf den Ortsteil Niederlehme und die weiteren Ortsteile östlich der Dahme erstrecken wird.

Die im weiteren Umfeld ansässigen betriebstypengleichen Drogerie-Vollsortimenter und Betriebstypen mit umfangreichen Angeboten an Drogeriewaren beschränken die Reichweite des geplanten Drogerie-Vollsortimenters im Westen (Rossmann & Kaufland Innenstadt Königs Wusterhausen) und im Norden (dm-drogerie markt & Kaufland A10 Center Wildau / dm-drogerie markt Oberes Wildau).

Darüber hinaus strahlt das A10 Center Wildau aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage in das gesamte Stadtgebiet Königs Wusterhausen sowie in den Versorgungsraum des Mittelzentrums Königs Wusterhausens (Stadt Mittenwalde, Gemeinde Bestensee, Gemeinde Heidesee) ein und wird von den dort lebenden Einwohnern gegenwärtig häufig für ihre Grundbedarfsversorgung angesteuert. Der

Drogerie-Vollsortimenter des A10 Centers gehört demselben Unternehmen an (dm-drogerie markt) wie der im Ortsteilzentrum Niederlehme geplante Drogerie-Vollsortimenter. Damit bietet die dm-Filiale des A10 Centers den Kunden dieser Versorgungsräume ein nahezu identisches Angebot, das allerdings zusätzlich durch weiterer Anbieter des A10 Centers ergänzt wird (z.B. Drogerieabteilung Kaufland, Cosmo, Douglas etc.). Die Einwohner des westlich der Dahme gelegenen Stadtgebietes Königs Wusterhausen werden sich daher auch künftig im A10 Center versorgen, so dass für diesen Teil der Stadt Königs Wusterhausen nicht von nennenswerten Veränderungen des Einkaufsverhaltens auszugehen sein wird. Dieses gilt auch für den mittelzentralen Versorgungsraum (Stadt Mittenwalde, Gemeinde Bestensee, Gemeinde Heidesee), dessen Einwohner für ihre Drogeriewarenversorgung zusätzlich zum A10 Center auch auf die Drogerie-Vollsortimenter im weiteren Umland ausweichen können (Rossmann Storkow, Müller-Drogerie Südringcenter Rangsdorf, Rossmann Zossen). Diese sind im Vergleich zu dem in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter gerade für die Siedlungsräume am Rand des mittelzentralen Versorgungsraumes entweder vergleichbar verkehrsgünstig oder gar in geringerer Fahrdistanz gelegen.

In der Zusammenschau bleibt das Einzugsgebiet des geplanten Drogerie-Vollsortimenter auf den Ortsteil Niederlehme und die Ortsteile östlich der Dahme beschränkt. Dies entspricht zugleich der bestehenden Reichweite des Ortsteilzentrums Niederlehme (Ortsteile östlich der Dahme; siehe vorstehendes Kapitel 4.1).

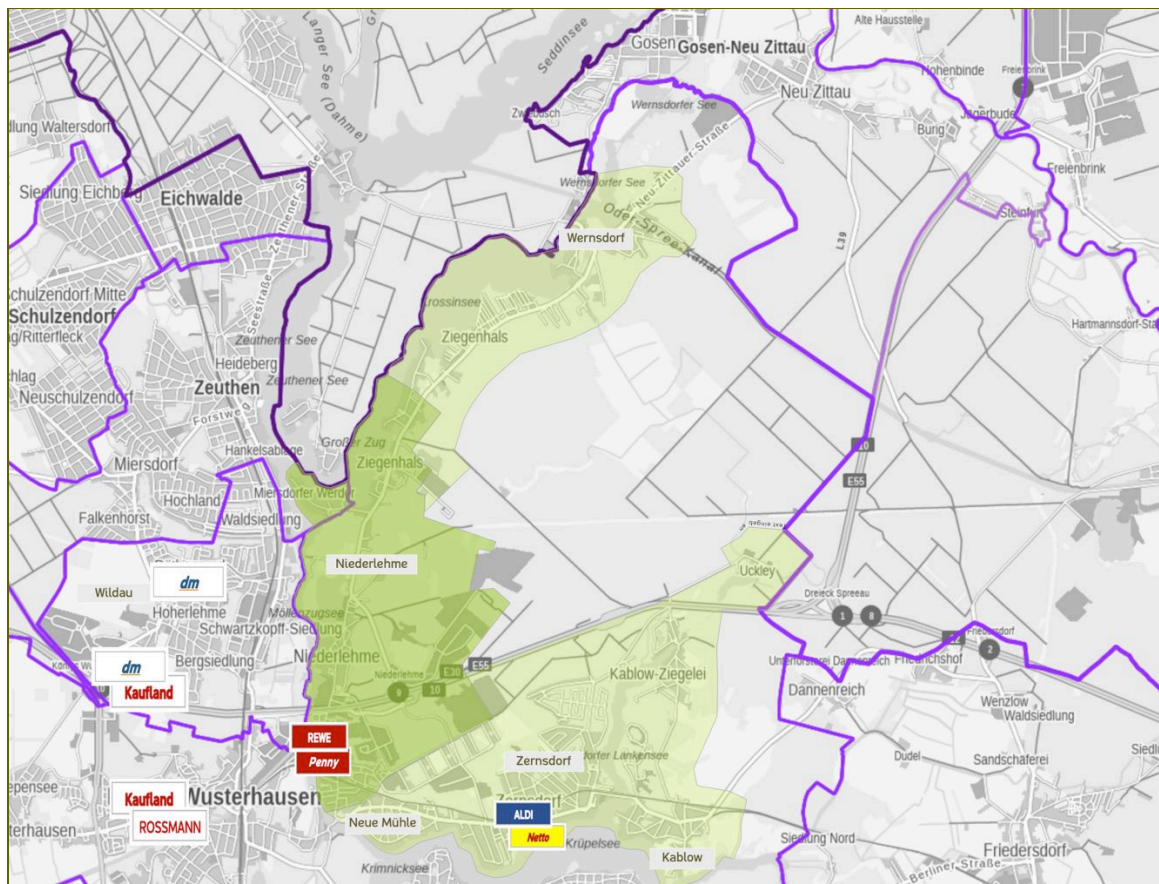


Abbildung 13: Planvorhaben: Einzugsgebiet – Drogeriewaren (Betriebe mit Hauptsortiment und Randsortiment Drogeriewaren)
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0, (Daten geändert)

WIRTSCHAFTLICHE ANALYSE

5. VERSORGUNGSSTRUKTUR NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

5.1 NACHFRAGE & KAUFKRAFT: AKTUELL

Nachfrage NuG Niederlehme 2024: Für den Ortsteil Niederlehme ist aus dem aktuellen Bestand heraus ein Nachfragepotenzial für „Nahrungs- und Genussmittel“ von ca. 21,4 Mio. € zu erwarten. Das Nachfragepotenzial ermittelt sich aus mehreren Nachfragegruppen:

- **Einwohner Niederlehme:** Im Ortsteil Niederlehme sind gegenwärtig rund 3.240 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Einwohnermeldeamt Königs Wusterhausen, Stand 31.03.2024).

Bei der feinmaßstäblichen Analyse des Ortsteiles Niederlehme werden mehrere Nutzergruppen sichtbar, die mit der Makroebene des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes 2019 nicht abgebildet werden konnten, mit denen allerdings ein zusätzliches Nachfragepotenzial von bedeutsamen Gewicht verbunden ist:

- **Einwohner Zeuthen:** Das Wohngebiet „Kurt-Hoffmann-Straße“ ist dem Stadtgebiet Zeuthen zuzurechnen, liegt allerdings am Ostufer der Dahme und ist durch die Dahme von dem Zeuthener Stadtgebiet räumlich abgetrennt. Es istverkehrlich allein über den Ortsteil Niederlehme zu erreichen und geht in seiner baulichen Struktur fließend in das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Niederlehme über. Die Einwohner versorgen sich daher historisch gewachsen wie die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme und sind dem Ortsteil zuzuordnen (ca. 110-120 Wohngebäude; durchschnittliche Belegung von ca. 2,0 Personen/Haushalt analog den Auswertungsergebnissen gemäß Infrastrukturkonzept Königs Wusterhausen, Entwurf, Juli 2023).
- **Kleingartenanlagen:** Entlang dem Ostufer der Dahme haben sich im Ortsteil Niederlehme mehrere Kleingartenanlagen etabliert, die fließend ineinander übergehen und zusammen ein weiträumig zusammenhängendes Areal zwischen Dahme und Wernsdorfer Straße sowie über die Wernsdorfer Straße hinüberreichend bilden (u.a. KGV Sonnenschein, KGV Möllenzugsee, KGV Energie, Gartenkolonie Inselblick, KGA Waldhöhe u.a.). Dieses Areal umfasst rund 2.000 Parzellen und zählt zu den größten Kleingartenarealen Deutschlands.
Die Kleingartenparzellen werden für das Ganzjahreswohnen, das saisonale Ganzmonatswohnen sowie für die saisonale Wochenendbewohnung belegt. Als zurückhaltender Ansatz wird für das Ganzmonatswohnen ein Parzellenanteil von maximal 35% mit einer NuG-Nachfrage von ca. 2,0 Personen/Parzelle für einen Saisonzeitraum von maximal 6 Monaten angesetzt; für die saisonale Wochenendbewohnung wird ein Parzellenanteil von maximal 65% mit einer NuG-Nachfrage von ca. 2,0 Personen/Parzelle für einen Saisonzeitraum von maximal 6 Monaten, jedoch beschränkt auf das Wochenende zugrunde gelegt.

Nachfrage NuG Niederlehme – Aktuell		
Nachfragegruppe	Nahrungs- u. Genussmittel	
	Einwohner (Äquivalent)	Nachfrage (in Mio. €)
Einwohner Niederlehme	3.240	9,8
Einwohner Kurt-Hoffm.-Str.	220	0,7
Kleingartenanl. Niederlehme	1.160	3,5
Beschäftigte Niederlehme	1.700	5,2
Hafen		
Wassertankstelle	680	2,1
Hausboote / Bootsanleger	30	0,1
Gesamt	7.030	21,4

Abbildung 14: Nachfrage NuG Niederlehme - Aktuell
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Quellen siehe nebenstehender Erläuterungstext

Wie in anderen Kleingartenanlage ebenfalls üblich, ist auch für die Kleingartenanlagen in Niederlehme zu erwarten, dass eine Parzellenanteil auch durch Ganzjahresnutzer belegt wird, die eine über das gesamte Kalenderjahr durchgängige NuG-Versorgung nachfragen. Der Anteil dieser Ganzjahresnutzer wurde in den Berechnungen jedoch ausgespart (Worst-Case-Fall).

- **Beschäftigte:** Für die rund 340 in Niederlehme ansässigen Betriebe (Gewerbestatistik Königs Wusterhausen, Stand 14.11.2022) werden durchschnittlich ca. 15 Mitarbeiter/Betrieb und eine NuG-Versorgung im Ortsteil von rund 33% zugrunde gelegt. Bei den Betrieben Niederlehmes sind auch mehrere Großbetriebe mit einer deutlich höheren Mitarbeiteranzahl vertreten, so dass in Realität ein höheres Mitarbeiteranteil als Nachfragepotenzial zu erwarten ist. Für die Modellrechnung wurde dennoch ein defensiver Ansatz gewählt (Worst-Case-Fall).
- **Hafen:** In den Hafenanlagen an der östlichen Uferseite der Dahme, sind im Ortsteil Niederlehme mehrere Nutzungen etabliert, die eine NuG-Nachfrage auslösen und hierfür das unmittelbar an der Hafenzufahrt gelegene Ortsteilzentrum aufgrund seiner benachbarten räumlichen Nähe und seines umfassenden Angebotes aufsuchen.

Die Wassertankstelle an der Dahme in Niederlehme wird in der Region sehr stark nachgefragt. Aus der Betreiberstatistik wird die Wassertankstelle in der Hauptsaison (7 Monate) im 4-Jahresmittel für durchschnittlich 4.550 Tankvorgänge angesteuert, die Boote aus der gesamten Region umfassen. Die Bootsnutzer verbinden zusammen mit dem Tankvorgang erfahrungsgemäß auch eine NuG-Versorgung am benachbarten Standort des Planvorhabens. Mit defensivem Ansatz wird für nur ca. 15% der Tankvorgänge auch eine NuG-Nachfrage angenommen. Aus der Betreiber-Beobachtung heraus dürfte eine höhere NuG-Versorgung anzunehmen sein, die in der Modellrechnung jedoch ebenso unberücksichtigt bleibt wie die Nachfrage aus der Nebensaison (Worst-Case-Fall).

Der im Hafen ansässige Hausboote-Verleih umfasst rund 50 Hausboote, die ihren Liegeplatz in der Hafenanlage in Niederlehme haben. Sie werden zumeist für den Tagesausflug gebucht und nehmen für ihre NuG-Tagesversorgung den benachbarten Standort des Planvorhabens in Anspruch. Für den Verleih ergeben sich aus der Betreiberstatistik im 4-Jahresmittel ca. 4 Personen/Buchung, eine Buchungsauslastung der Hausboote von ca. 65% über die Dauer der Hauptsaison von 7 Monaten (Statistik Verleih, Stand 31.12.2023). Für dieses Nutzergruppe wird eine NuG-Nachfrage von ca. 35% angenommen. Eine NuG-Nachfrage resultiert auch aus dem Bootsverleih über die Nachsaison sowie aus der ebenfalls dokumentierten höheren Buchungsauslastung, die in der Modellrechnung jedoch nicht berücksichtigt wurden (Worst-Case-Fall).

Der Hafen verfügt ebenfalls über einen Bootsanleger mit Liegeplätzen für Privatboote in Niederlehme. Die Kurzzeitanleger, die den Bootsanleger bei ihrer Durchreise ansteuern, versorgen sich vor ihrer Weiterfahrt am Standort des Planvorhabens mit NuG und weiteren Angeboten. Die Kurzzeitparker weisen gemäß Betreiberstatistik im 4-Jahresmittel in der Hauptsaison (7 Monate) eine durchschnittliche Belegung von ca. 20 Booten auf. Für die NuG-Versorgung wird eine Nachfrage für ca. 15% der Kurzzeitanleger angenommen. Die NuG-Nachfrage in der Nachsaison und die nach der Betreiber-Beobachtung höhere NuG-Versorgung werden in der Modellrechnung jedoch nicht berücksichtigt (Worst-Case-Fall).

Bereinigte Einzelhandelsausgaben: Für die Einwohner ermittelt sich die örtliche Kaufkraft bzw. das Nachfragepotenzial aus den Einzelhandelsausgaben je Einwohner für den Einzelhandel im engeren

Sinne¹. Die Bezugswerte liegen für Gesamtdeutschland vor (Quelle: Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Gesellschaft für Konsumforschung 2024) und betragen für „Nahrungs- und Genussmittel“ nach Abzug der Ausgaben für Online- und Versandhandelseinkauf rund 2.904 € je Einwohner pro Jahr.

Örtliche Kaufkraft: Die für ganz Deutschland erfassten Einzelhandelsausgaben sind anhand des regionalen Kaufkraftniveaus für den Einzelhandel² zu gewichten. Das Kaufkraftniveau wird auf den Durchschnitt aller Bundesländer (=100) bezogen. Das Kaufkraftniveau über alle Branchen hinweg fällt in der Stadt Königs Wusterhausen mit 104,4 leicht überdurchschnittlich aus.

5.2 LEISTUNGSDATEN BESTANDSBETRIEBE: AKTUELL

Warengruppenrelevanz: Die nachfolgenden Verkaufsflächen- und Umsatzdarstellungen stellen nur den Ausschnitt der Warengruppe, nicht jedoch die gesamte Verkaufsfläche und den gesamten Umsatz der Betriebe dar. Warengruppenfremde Verkaufsflächen- oder Umsatzanteile würden die Bewertungsergebnisse abschwächen und sind daher in den nachfolgenden Werten nicht enthalten.

Umsatz Niederlehme NuG: Innerhalb des Ortsteiles Niederlehme führen rund 9 Bestandsbetriebe „Nahrungs- und Genussmittel“ als Haupt- oder Randsortiment auf rund 2.470 m² Verkaufsfläche und erwirtschaften mit ihnen einen Umsatz von rund 15,8 Mio. €. Der überwiegende Anteil entfällt auf das Ortsteilzentrum Niederlehme mit seinen beiden Lebensmittelmärkten (aktuell: Rewe, Penny) und Bäcker. Im weiteren Ortsteil ist das Angebot auf kleinformative Anbieter beschränkt, wie Lebensmittel-Handwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer) und andere Vertriebsformate (z.B. Outlet, Tankstelle).

Bestandsbetriebe Niederlehme NuG Aktuell			
Standortlage	Nahrungs- u. Genussmittel		
	Betriebe	Verkaufsfl. (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
<u>Ortsteil Niederlehme</u>			
OTZ Niederlehme*	3	2.060	12,5
Weiterer Ortsteil	6	410	3,3
Gesamt	9	2.470	15,8

* inkl. Bestand Rewe, Penny

Abbildung 15: Bestandsbetriebe NuG Niederlehme Aktuell
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Stand: Oktober 2024

5.3 KAUFKRAFTBINDUNG: AKTUELL

Methodik: Die Kaufkraftbindung gibt darüber Aufschluss, welcher Anteil der Nachfrage des Untersuchungsraumes durch die Bestandsbetriebe des Untersuchungsraumes gebunden wird. Bezugsgröße ist das NuG-Nachfragepotenzial des Ortsteiles Niederlehme (21,4 Mio. €), das dem bereinigte NuG-Umsatz der Bestandsbetriebe des Ortsteiles Niederlehme gegenübergestellt wird.

Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist der bereinigte Bestandsumsatz maßgeblich, d.h. nur der Umsatz mit Kunden aus dem Ortsteil Niederlehme ohne Umsätze mit Auswärtigen, die z.B. ihren Wohnort

¹ Einzelhandelsumsatz ohne Kfz, Tankstellen u. Apotheken (verschreibungspflichtige Medikamente/Hilfsmittel) u. ohne Versandhandel
² Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Nürnberg, Stand 01.01.2024.

außerhalb des Ortsteiles Niederlehme haben, wie etwa mit Kunden aus benachbarten Ortsteilen oder aus dem Durchgangsverkehr der Karl-Marx-Straße.

Kaufkraftabflüsse: In der Zusammenschau erzielen die Bestandsbetriebe mit Kunden aus dem Ortsteil Niederlehme im Segment „Nahrungs- und Genussmittel“ einen Umsatz von ca. 12,3 Mio. € und damit eine Bindung von rund 57% der NuG-Kaufkraft des Ortsteiles Niederlehme. Vom Nachfragevolumen des Ortsteiles Niederlehme gehen damit rund 43% bzw. 9,1 Mio. € an Standorte außerhalb des Ortsteiles Niederlehme verloren.

Nahrungs- und Genussmitteln werden aufgrund ihres kurzfristigen Beschaffungsrhythmus und der Transportsensibilität (z.B. Tiefkühlprodukte) bevorzugt wohnortnah nachgefragt und sind damit durch einen hohen lokal Ortsbezug gekennzeichnet. Erfahrungsgemäß binden die Bestandsbetriebe das NuG-Nachfragepotenzial jedoch nicht vollständig, etwa weil die Einwohner des Ortsteiles ihre Einkäufe auch auf dem Nachhauseweg außerhalb des Untersuchungsraumes erledigen. Im Regelfall ist für Nahrungs- und Genussmittel das Maximum mit einer Kaufkraftbindung von ca. 95% erreicht.³ Gemessen daran fällt die Kaufkraftbindung für den Ortsteil Niederlehme mit ca. 57% auffallend gering aus. Rechnerisch ließe sich eine höhere Kaufkraftbindung erzielen, die mit Blick auf das 95%-Maximum noch ein Bindungspotenzial von ca. 38% umfasst (ca. 8,1 Mio. €).

Kaufkraftbindung NuG Aktuell	
Einzugsgebiet	NuG
Nachfragevolumen/ Kaufkraft	21,4 Mio. €
Bestandsbetriebe: Umsatz Ortsteil	12,3 Mio. €
Kaufkraftbindung	57%
Kaufkraftabfluss	-9,1 Mio. €

Abbildung 16: Kaufkraftbindung NuG Niederlehme Aktuell
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungen möglich

Die hohen Kaufkraftabflüsse begründen sich insbesondere aus Einkäufen für den NuG-Monatseinkauf in dem nahe gelegenen „Großen Supermarkt“ im Hauptzentrum Innenstadt (Kaufland) und dem SB-Warenhaus im „A10 Center“ Wildau (Kaufland). Während die Lebensmittelmärkte Niederlehmes vorrangig den Tages- und Wocheneinkauf bedienen (Rewe, Penny), bieten die Betriebstypen „SB-Warenhaus“ und „Großer Supermarkt“ ihre Nahrungs- und Genussmittel auf einer erheblich höheren Verkaufsfläche und damit in einer weitaus umfassenderen Sortimentsbreite und -tiefe an, die den Kunden einen vollumfassenden Monatseinkauf ermöglicht. Mit dem „SB-Warenhaus“ des „A10 Centers“ (Kaufland) fällt das Angebot mit ca. 6.700 m² Verkaufsfläche allein bei Nahrungs- und Genussmitteln auch deutlich höher aus als bei den in Nuthetal ansässigen Lebensmittelmärkten und Betrieben zusammen (ca. 2.470 m²). Auch profitiert Kaufland aus der für ein Einkaufszentrum typischen Synergie mit weiteren Anbietern des kurzfristigen Bedarfs (u.a. Fleischer, dm-drogerie markt etc.) sowie mit weiteren vielfältigen Angeboten aus anderen Einkaufsanlässen und Dienstleistungen. Aus dieser Vielfalt begründet sich zugleich auch die Monopolstellung des „A10 Centers“ Wildau in der Region und seine Ausstrahlungskraft in den Ortsteil Niederlehme und die gesamte Stadt Königs Wusterhausen hinein. Begünstigt werden die Kaufkraftabflüsse durch den Autobahnanschluss des Ortsteils Niederlehme, von dem das „A10 Center“ bereits mit der nächsten Abfahrt in wenigen Fahrminuten zu erreichen ist.

³ Consilium Research 1999-2024 sowie Angaben der Betreiber

Der „Große Supermarkt“ im Hauptzentrum Innenstadt (Kaufland) bleibt mit seinen Nahrungs- und Genussmitteln auf ca. 1.500 m² Verkaufsfläche zwar leicht hinter dem Angebot der beiden Niederlehmer Lebensmittelmärkte zurück, allerdings steht der Einkauf bei ihm ebenfalls im Verbund mit weiteren Betrieben der Innenstadt, wie etwa zusammen mit dem benachbarten Aldi, oder mit den Betrieben aus anderen Einkaufsanlässen (z.B. Rossmann, Woolworth etc.).

Weitere Kaufkraftabflüsse haben sich aufgrund der räumlichen Nähe zum ebenfalls östlich der Dahme gelegenen Ortsteilzentrum Zernsdorf herausgebildet, das mit seinen beiden Lebensmittelmärkten (aktuell Aldi, Netto Marken-Discount) den zweiten Angebotsschwerpunkt mit Nahrungs- und Genussmitteln für die Ortsteile östlich der Dahme bildet und für die Einwohner des benachbarten Niederlehme ebenfalls in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen ist.

Die ermittelte Kaufkraftbindungsquote von ca. 57% bildet den von den Bestandsbetrieben erzielten Wert für die Gesamtheit der Nachfragegruppen des Ortsteiles Niederlehme ab. Sie ist zugleich identisch mit der Kaufkraftbindung, die mit der um die besonderen Nachfragegruppen des Ortsteiles Niederlehme (Kleingartenanlage, Beschäftigte, Hafen) reduzierten Nachfrage erzielt wird, da diese besonderen Nachfragegruppen sowohl auf der Nachfrageseite als auch auf der Umsatzseite der Bestandsbetriebe gleichermaßen anteilig abzuziehen wäre.

6. VERSORGUNGSSTRUKTUR DROGERIEWAREN

6.1 NACHFRAGE & KAUFKRAFT: AKTUELL

Nachfrage Drogerie KW 2024: Für die Warengruppe „Drogeriewaren“ umfasst der Untersuchungsraum das gesamte Stadtgebiet Königs Wusterhausen sowie das vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgende Umland:

- **Einwohner KW:** In der Gesamtstadt Königs Wusterhausen sind gegenwärtig rund 39.350 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Einwohnermeldeamt Königs Wusterhausen, Stand 31.03.2024). Davon entfallen auf die Ortsteile östlich der Dahme rund 11.510 Einwohner und auf das restliche Stadtgebiet Königs Wusterhausen rund 27.840 Einwohner.
- **Einwohner mittelzentrales Umland:** In dem vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen raumordnerisch zu versorgenden Umland umfasst das Einzugsgebiet der Stadt Königs Wusterhausen vorrangig das Stadtgebiet Mittenwalde (Kernstadt und Ortsteile), das Gemeindegebiet Bestensee (Kernort und Ortsteile) und das Gemeindegebiet Heidesee (Kernort und Ortsteile). In diesen drei Gebietskörperschaften sind gegenwärtig rund 26.730 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2024, Stand 31.12.2023).

Für die Ortsteile östlich der Dahme wären die Einwohner Zeuthens (Karl-Hoffmann-Straße) sowie die besonderen Nachfragegruppen, wie sie für den Ortsteil Niederlehme ermittelt wurden (siehe Kapitel 5.1, Hafen etc.) ebenfalls einzurechnen, bleiben jedoch an dieser Stelle zunächst unberücksichtigt (Worst-Case).

Bereinigte Einzelhandelsausgaben: Für die Einwohner ermittelt sich die örtliche Kaufkraft bzw. das Nachfragepotenzial aus den Einzelhandelsausgaben je Einwohner für den Einzelhandel im engeren Sinne⁴. Die Bezugswerte liegen für Gesamtdeutschland vor (Quelle: Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Gesellschaft für Konsumforschung 2024) und betragen für „Drogeriewaren“ nach Abzug der Ausgaben für Online- und Versandhandelseinkauf rund 361 € je Einwohner pro Jahr.

Örtliche Kaufkraft: Die für ganz Deutschland erfassten Einzelhandelsausgaben sind anhand des regionalen Kaufkraftniveaus für den Einzelhandel⁵ zu gewichten. Das Kaufkraftniveau wird auf den Durchschnitt aller Bundesländer (=100) bezogen. Das Kaufkraftniveau über alle Branchen hinweg fällt

Nachfrage Drog Mittelzentrum KW – Aktuell		
Nachfragegruppe	Drogeriewaren	
	Einwohner	Nachfrage (in Mio. €)
Einwohner Königs Wusterhausen		
Ortsteile östl. Dahme	11.510	4,3
Ortsteile westl. Dahme	27.840	10,5
Einwohner Umland		
Mittenwalde	10.080	3,7
Bestensee	9.210	3,4
Heidesee	7.440	2,7
Gesamt	66.080	24,7

Abbildung 17: Nachfrage Drog Mittezentrum KW - Aktuell
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Quellen siehe nebenstehender Erläuterungstext

⁴ Einzelhandelsumsatz ohne Kfz, Tankstellen u. Apotheken (verschreibungspflichtige Medikamente/Hilfsmittel) u. ohne Versandhandel
⁵ Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Nürnberg, Stand 01.01.2024.

für die Stadt Königs Wusterhausen mit 104,4 und die Städte/Gemeinden des Umlandes mit rund 102 leicht überdurchschnittlich aus.

In der Zusammenschau verfügen die Einwohner im Untersuchungsraum über eine Kaufkraft von rund 24,7 Mio. € für Drogeriewaren.

6.2 LEISTUNGSDATEN BESTANDBSBETRIEBE: AKTUELL

Warengruppenrelevanz: Die nachfolgenden Verkaufsflächen- und Umsatzdarstellungen stellen nur den Ausschnitt der Warengruppe „Drogeriewaren“, nicht jedoch die gesamte Verkaufsfläche und den gesamten Umsatz der Betriebe dar. Warengruppenfremde Verkaufsflächen- oder Umsatzanteile würden die Bewertungsergebnisse abschwächen und sind daher in den nachfolgenden Werten nicht enthalten.

Untersuchungsraum: Innerhalb des Untersuchungsraumes führen rund 45 Bestandsbetriebe „Drogeriewaren“ als Haupt- und Randsortiment auf rund 2.670 m² Verkaufsfläche und erwirtschaften mit ihnen einen Umsatz von rund 15,9 Mio. €.

Das „Hauptzentrum Innenstadt“ erwirtschaftet mit ca. 6,9 Mio. € rund 43% des Gesamtumsatzes aus dem gesamten Untersuchungsraum mit „Drogeriewaren“ und übernimmt damit eine hervor-

gehobene Bedeutung für die mittelzentrale Versorgung. Diese hervorgehobene Bedeutung übernimmt das Hauptzentrum für die Drogeriewarenversorgung auch bezogen auf die Gesamtstadt Königs Wusterhausen (rund 53% des Drog-Umsatzes aller Bestandsbetriebe der Stadt). Sie resultiert vorrangig aus der Monopolstellung des im Hauptzentrum ansässigen Drogerie-Vollsortimenters (Rossmann) als einziger Drogerie-Vollsortimenter des Untersuchungsraumes (ca. 380 m² Verkaufsfläche Drogeriewaren) und ergänzend aus der Monopolstellung des ebenfalls im Hauptzentrum ansässigen „Großen Supermarktes“ (Kaufland) für den Monateinkauf und seinem zweitgrößten Angebotsumfang an Drogeriewaren sowohl in der Stadt als auch in dem mittelzentralen Umland der Stadt Königs Wusterhausen (ca. 190 m² Verkaufsfläche Drogeriewaren).

Das weitere Angebot an Drogeriewaren wird sowohl in der Stadt Königs Wusterhausen als auch in den mittelzentralen Umlandstädten/-gemeinden Königs Wusterhausens ganz überwiegend durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte geprägt, vereinzelt ergänzt durch kleinformatige Betriebe (z.B. Apotheken).

Bestandsbetriebe Mittelzentrum KW - Aktuell			
Standortlage	Drogeriewaren		
	Betriebe	Verkaufsfl. (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
<u>Königs Wusterhausen</u>			
Gesamtstadt	31	2.110	12,9
davon HZ Innenstadt	7	850	6,9
<u>Umland</u>			
davon Mittenwalde	3	130	
davon Bestensee	6	240	
davon Heidesee	5	190	
Gesamt	45	2.670	15,9

Abbildung 18: Bestandsbetriebe Drog Mittelzentrum KW Aktuell
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Stand: Oktober 2024

6.3 KAUFKRAFTBINDUNG: AKTUELL

Methodik: Die Kaufkraftbindung gibt darüber Aufschluss, welcher Anteil der Drog-Nachfrage des Untersuchungsraumes durch die Bestandsbetriebe des Untersuchungsraumes gebunden wird. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 5.3.

Kaufkraftabflüsse Drog: Im Untersuchungsraum erwirtschaften die Bestandsbetriebe mit Kunden aus dem Mittelzentrum Königs Wusterhausen einen Umsatz von ca. 14,4 Mio. € mit „Drogeriewaren“. Mit Blick auf das Nachfragevolumen des Mittelzentrums Königs Wusterhausen von rund 24,7 Mio. € erzielen sie eine Kaufkraftbindung von rund 58%. Vom Nachfragevolumen des Mittelzentrums gehen damit rund 42% bzw. 10,3 Mio. € an Standorte außerhalb des Untersuchungsraumes verloren.

Kaufkraftbindung Drog Aktuell	
Einzugsgebiet	Drog
Nachfragevolumen/ Kaufkraft	24,7 Mio. €
Bestandsbetriebe: Umsatz MZ	14,4 Mio. €
Kaufkraftbindung	58%
Kaufkraftabfluss	-10,3 Mio. €

Abbildung 19: Kaufkraftbindung Drog Mittelzentrum KW
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungen möglich

Auch die Drogerie werden aufgrund ihres kurzfristigen Beschaffungsrhythmus bevorzugt wohnortnah nachgefragt und sind damit durch einen hohen lokalen Ortsbezug gekennzeichnet. Dennoch binden Bestandsbetriebe mit Drogeriewaren das Nachfragepotenzial nicht vollständig, etwa weil die Einwohner auch Einkäufe außerhalb des Untersuchungsraumes auf ihrem Nachhauseweg erledigen, so dass für Drogeriewaren im Regelfall nur eine Kaufkraftbindung von maximal 95% erzielt werden kann.⁶ Die Kaufkraftbindung fällt für den Untersuchungsraum damit sehr gering aus und weist mit rund 10,3 Mio. € einen hohen Kaufkraftabfluss aus. Rechnerisch ließe sich eine höhere Kaufkraftbindung erzielen, die mit Blick auf das 95%-Maximum noch ein Bindungspotenzial von ca. 37% umfasst (ca. 9,0 Mio. €).

Den Kunden aus der Stadt Königs Wusterhausen und aus dem mittelzentralen Umland bietet sich mit dem nahe gelegenen A10 Center in Wildau eine weitere Alternative für den Einkauf von Drogeriewaren mit dem dortigen dm-drogerie markt und der Drogerie-Fachabteilung des SB-Warenhauses (Kaufland). Im A10 Center fällt das Angebot an Drogeriewaren zugleich umfangreicher aus als im Hauptzentrum, dieses sowohl bei einem Vergleich der Drogeriewaren-Verkaufsfläche der beiden Drogerie-Vollsortimenter (dm A10 Center: ca. 470 m² / Rossmann KW: ca. 380 m²) und der beiden Kaufland-Filialen (Kaufland A10 Center: ca. 480 m² / Kaufland KW: ca. 190 m²) als auch in der Zusammenschau mit den zusätzlichen Anbietern des A10 Centers, die ebenfalls Drogeriewaren als Hauptsortiment oder Randsortiment führen (z.B. Cosmo, Douglas, Parfümerie Krüger etc.).

Zugleich gereicht die Monopolstellung des einzigen Drogerie-Vollsortimenters (Rossmann) dem Mittelzentrum Königs Wusterhausen auch zum Nachteil, da eine Alternative im Stadtgebiet nicht vertreten ist und Kunden mit Vorliebe zum Unternehmen „dm-drogerie markt“ statt dessen auf das A10 Center und auf das ebenfalls in Wildau gelegene Nahversorgungszentrum „Oberes Wildau“ (Verbundstandort von dm-drogerie markt mit Rewe und Mc Geiz) ausweichen müssen.

⁶ Consilium Research 1999-2024 sowie Angaben der Betreiber

In der Zusammenschau mit der verkehrsgünstigen Erreichbarkeit der Wildauer Drogerie-Vollsortimenter und insbesondere des A10 Centers für die Kunden aus der Stadt Königs Wusterhausen (B 175 / A 10 AS Niederlehme) und aus dem weiter südlich und östlich gelegenen mittelzentralen Umland (A 13 AS Ragow, AS Mittenwalde, AS Bestensee / A 10 AS Friedersdorf) ergeben sich hohe Kaufkraftabflüsse.

Weitere Kaufkraftabflüsse haben sich mit der Wettbewerbssituation in der weiteren Region etabliert, etwa mit dem Südring Center Rangsdorf (Müller-Drogerie, Marktkauf u.a.), mit Zossen (Rossmann) oder mit Storkow/Mark (Rossmann), die für die Kunden aus dem mittelzentralen Umland eine weitere Einkaufsalternative bieten, insbesondere für Kunden aus den Randbereichen der Stadt Mittelwalde oder der Gemeinde Heidensee, für die diese Standorte in einer vergleichbaren Fahrdistanz zum Königs Wusterhausener „Hauptzentrum Innenstadt“ gelegen sind.

7. UMSATZZUGEWINN

7.1 LEBENSMITTEL-VOLLSORTIMENTER: GESAMTUMSATZ & VERKAUFSFLÄCHENPRODUKTIVITÄT

Bundesdurchschnitt: Für das Planvorhaben wird nach derzeitigem Kenntnisstand ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter des Unternehmens Rewe Group geplant. Für deren Lebensmittel-Vollsortimenter beträgt die bundesweit durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität rund 4.390 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr bei einer bundesweit durchschnittlichen Verkaufsfläche von rund 1.530 m² pro Filiale (EHI Handelsdaten 2024).

Diese Verkaufsflächenproduktivität ergibt sich aus dem Filialnetz von ganz Deutschland und repräsentieren damit zunächst einen Bundesdurchschnitt, in den beispielweise leistungsstarke Betriebe im kaufkraftstarken Bayern und Baden-Württemberg oder in den Großstädten ebenso einbezogen sind wie leistungsschwache Betriebe in üerversorgten Räumen oder sozioökonomisch schwachen Wohnumfeldern. Sie gibt eine erste Orientierung, ist jedoch auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum anzupassen. Im Untersuchungsraum wirken sowohl begünstigende als auch dämpfende Faktoren, aus deren Zusammenschau im Regelfall eine Verkaufsflächenproduktivität oberhalb oder unterhalb des Bundesdurchschnitts zugrunde zu legen ist, die auch deutlich über- oder unterdurchschnittliche Abweichungen aufweisen kann.

Für den Untersuchungsraum „Königs Wusterhausen, Ortsteil Niederlehme“ sind die nachfolgend dargestellten begünstigenden und dämpfenden Faktoren zu berücksichtigen.

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Vollsortimenter	
begünstigend	dämpfend
Nachfrage	
- Steigende Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Niederlehme bis 2030/2035, die das Nachfragepotenzial für die Nahversorgung im Ortsteil stabilisiert. - Besondere Nachfragegruppen aus benachbartem Gewerbegebiet/Hafen (Kapitel 5.1). - Unterdurchschnittliche Versorgung bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ im Ortsteil Niederlehme (Kapitel 5.2) - Kaufkraftniveau, das mit 104 aktuell rund 4% über dem Bundesdurchschnitt liegt (Kapitel 5.1). - Nachfrageabfluss von rund 43% an Standorte außerhalb des Ortsteiles, der ein hohes Bindungspotenzial von ca. 38% eröffnet (Kapitel 5.3).	- Gedämpfte Kaufkraftentwicklung wegen anhaltender Kerninflation (Inflation ohne Energie & Kraftstoffe; inkl. Nahrungs- und Genussmittel) von 4,9% in 2022 auf 2,7% in 2024 und 2,3% in 2025 und 2,0% in 2026 (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3). - Rückläufiger privater Konsum infolge anhaltend ausbleibender Konjunkturtrendwende in allen Wirtschaftszweigen, mit dem sich künftig der nachfragestärkende Beschäftigtenaufbau verlangsamen und die nachfrage-dämpfende Arbeitslosigkeit erhöhen wird (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3). - Stagnierender privater Konsum durch anhaltende Sparneigung der Konsumenten. Private Einkommensgewinne werden statt in den privaten Konsum auf Sparkonten verlagert; als Folge einer hohen Verunsicherung durch vergangene und aktuelle ökonomische/geopolitische Krisen sowie strukturelle Wirtschafts-/ Beschäftigungsveränderungen. Sparquote liegt im Jahr 2024 bei 11,3% und damit deutlich über dem Durchschnitt für die 10 Jahre vor der Corona-Pandemie mit 10,1% (siehe Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 2).

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Vollsortimenter

begünstigend

dämpfend

- Rückläufige Umsätze aufgrund kontinuierlich sinkender Nahrungs- und Genussmittelpreise (z.B. HDE-Zahlen-spiegel 2023; ifo-Konjunktur-Perspektiven, 08/2024).

Marktstellung

- Lebensmittelmarkt und Bäcker sind bereits im Bestand vertreten und können auf eine aktuelle Kundenbindung aufbauen.
- Der geplante Lebensmittelmarkt stabilisiert seine Marktstellung durch ein moderneres, zukunftsgerichtetes Filialkonzept auf erweiterter Fläche und kann hierdurch seine Kundenbindung in einem intensiven Wettbewerbsumfeld auch künftig festigen.
- Unternehmen Rewe nicht nochmals in Königs Wusterhausen vertreten.
- Einer von drei Lebensmittel-Vollsortimentern (Rewe Niederlehme, Edeka Senzig, Kaufland Innenstadt) im gesamten Stadtgebiet.
- Einziger Lebensmittel-Vollsortimenter im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ (Monopolstellung).
- Synergie mit dem bestehenden Lebensmittel-Discounter (Penny), welche die Marktstellung im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ festigt.
- Zusätzliche hinzutretende Synergie mit geplantem Drogerie-Vollsortimenter, welche die Marktstellung im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ ergänzend festigt.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Monateinkauf mit dem Betriebstyp „Großer Supermarkt“ des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ (Kaufland), der ein sehr attraktives Angebot für den Monateinkauf anbietet, das durch die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ stark nachgefragt wird.
- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ aus der Kombination von „Großer Supermarkt“ mit Lebensmittel-Discounter (Aldi) und Drogerie-Vollsortimenter (Rossmann), der damit zusätzlich auch den Wocheneinkauf abdeckt und zudem die Betriebstypen-Kombination des Planvorhabens aus „Lebensmittel-Vollsortiment +Lebensmittel-Discount +Drogerie-Vollsortiment“ spiegelt.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Monateinkauf mit dem SB-Warenhaus des A10 Centers Wildau (Kaufland), das das attraktive Angebot für den Monateinkauf anbietet und sehr verkehrsgünstig für die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ über den Autobahnanschluss Niederlehme mit der nächsten Ausfahrt zu erreichen und stark nachgefragt wird.
- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem A10 Center Wildau aus der Kombination von SB-Warenhaus mit Drogerie-Vollsortimenter (dm-drogerie markt), der damit die Betriebstypen-Kombination des Planvorhabens „Lebensmittel-Vollsortiment +Drogerie-Vollsortiment“ spiegelt.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Wocheneinkauf mit dem Ortsteilzentrum Zernsdorf und seinen beiden Lebensmittelmärkten (Aldi, Netto Marken-Discount), die zusammen eine umfassende Sortimentsbreite und -tiefe für den Wocheneinkauf anbieten; zudem sind sie für die Einwohner Niederlehmes in wenigen Fahrminuten zu erreichen und werden daher von den Einwohnern des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ stark nachgefragt.
- Wettbewerb im Lebensmittel-Vollsortiment im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ zwar nicht durch denselben Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“, aber mit dem Netto Marken-Discount, der als sogenannter Hybrid-Markt in seiner Sortimentsstruktur nicht nur auf Discount-Sortimente, sondern auch auf Markensortimente spezialisiert ist, und damit darauf abstellt, eine hohe Überschneidung mit einem Vollsortimenter zu

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Vollsortimenter

begünstigend

dämpfend

erzielen und in den Wettbewerb zum Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ einzutreten.

- Wettbewerb im Betriebstypensegment „Lebensmittel-Vollsortiment“ durch den Lebensmittel-Vollsortimenter im benachbarten Ortsteilzentrum Senzig (Edeka), der als zweiter Lebensmittel-Vollsortimenter der Stadt Königs Wusterhausen ebenfalls in räumlicher Nähe gelegen und in wenigen Fahrminuten zu erreichen ist.

Standort & Projekt

- Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für den gesamten Ortsteil Niederlehme. Dieses auch für den gesamten Modal-Splitt: für PKW, Fahrrad und zu Fuß mit seiner Lage an der „Karl-Marx-Straße“ sowie für den ÖPNV durch seine Haltestellen unmittelbar am Standort.
- Zentrale Lage im Ortsteil Niederlehme und damit verbundene kurze Wege für die Kunden aus Niederlehme.
- Räumliche Nähe zum Autobahnanschluss „Niederlehme“ der A 10, der vom Berufsverkehr über die Hauptverkehrsachse „Karl-Marx-Straße“ aus/in die Ortsteile Wernsdorf (Norden) und Senzig (Südlich der Dahme) sowie das Wohnquartier „Neue Mühle“ angesteuert wird.
- Schleuse „Neue Mühle“ mit verzögertem Verkehrsfluss (wegen einspuriger Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr) schränkt die Nachfrage von Kunden aus dem weiteren Stadtgebiet Königs Wusterhausens ein.
- Eingeschränkte Erreichbarkeit für Kunden aus dem mittelzentralen Umland; Umfahrung für die Einwohner der Gemeinde Heidesee (Ortsteil Friedersdorf und angrenzend) über die A 10 ist zwar möglich, allerdings ist die Nachfrage eingeschränkt durch ortsansässigen Lebensmittelmarkt desselben Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ (Edeka Friedersdorf).
- Eingeschränktes Einzugsgebiet des Grundversorgungsstandortes „Ortsteilzentrum Niederlehme“ auf die lokale Versorgung ohne jedoch Versorgungsfunktion für das mittelzentrale Umland zu übernehmen.
- Lage an der Karl-Marx-Straße und ihre Funktion als Autobahnzubringer (A 10 - AS Niederlehme) lässt zwar auch von Vorbeifahrenden profitieren, deren Anteil fällt jedoch angesichts der Wettbewerbssituation im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ moderat aus. Auch werden die Verkehre zum/vom Ortsteil Zernsdorf und Ortsteil Kablow weiter östlich über den Segelfliegerdamm angebunden.
- Umsatzleistung pro m² Verkaufsfläche verändert sich nicht proportional mit der Verkaufsflächenerhöhung gegenüber dem Bundesdurchschnitt, denn die Verkaufsfläche dient nach Angaben des Betreibers auch der Erhöhung des Kundenkomforts (weitere Gänge, großzügiger Kassenbereich, niedrigere Regale mit Verlagerung der höheren Regalanteile auf die Fläche etc.) und erhöht damit auch den Anteil der „unproduktiven“ Flächen der Verkaufsfläche.

Abbildung 20: Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Vollsortimenter
Quelle: Consilium GmbH

7.2 LEBENSMITTEL-DISCOUNTER: GESAMTUMSATZ & VERKAUFSFLÄCHENPRODUKTIVITÄT

Bundesdurchschnitt: Für das Planvorhaben wird nach derzeitigem Kenntnisstand ein großflächiger Lebensmittel-Discounter des Unternehmens Penny der Rewe Group geplant. Für das Unternehmen Penny beträgt die bundesweit durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität rund 5.300 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr bei einer bundesweit durchschnittlichen Verkaufsfläche von rund 740 m² pro Filiale (EHI Handelsdaten 2024).

Diese Verkaufsflächenproduktivität ergibt sich aus dem Filialnetz von ganz Deutschland und repräsentieren damit zunächst einen Bundesdurchschnitt, in den beispielweise leistungsstarke Betriebe im kaufkraftstarken Bayern und Baden-Württemberg oder in den Großstädten ebenso einbezogen sind wie leistungsschwache Betriebe in überversorgten Räumen oder sozioökonomisch schwachen Wohnumfeldern. Sie gibt eine erste Orientierung, ist jedoch auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum anzupassen. Im Untersuchungsraum wirken sowohl begünstigende als auch dämpfende Faktoren, aus deren Zusammenschau im Regelfall eine Verkaufsflächenproduktivität oberhalb oder unterhalb des Bundesdurchschnitts zugrunde zu legen ist, die auch deutlich über- oder unterdurchschnittliche Abweichungen aufweisen kann.

Für den Untersuchungsraum „Königs Wusterhausen, Ortsteil Niederlehme“ sind die nachfolgend dargestellten begünstigenden und dämpfenden Faktoren zu berücksichtigen.

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Vollsortimenter	
begünstigend	dämpfend
Nachfrage	
▪ Steigende Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Niederlehme bis 2030/2035, die das Nachfragepotenzial für die Nahversorgung im Ortsteil stabilisiert. ▪ Besondere Nachfragegruppen aus benachbartem Gewerbegebiet/Hafen (Kapitel 5.1). ▪ Unterdurchschnittliche Versorgung bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ im Ortsteil Niederlehme (Kapitel 5.2) ▪ Kaufkraftniveau, das mit 104 aktuell rund 4% über dem Bundesdurchschnitt liegt (Kapitel 5.1). ▪ Nachfrageabfluss von rund 43% an Standorte außerhalb des Ortsteiles, der ein hohes Bindungspotenzial von ca. 38% eröffnet (Kapitel 5.3).	▪ Gedämpfte Kaufkraftentwicklung wegen anhaltender Kerninflation (Inflation ohne Energie & Kraftstoffe; inkl. Nahrungs- und Genussmittel) von 4,9% in 2022 auf 2,7% in 2024 und 2,3% in 2025 und 2,0% in 2026 (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3). ▪ Rückläufiger privater Konsum infolge anhaltend ausbleibender Konjunkturtrendwende in allen Wirtschaftszweigen, mit dem sich künftig der nachfragestärkende Beschäftigtenaufbau verlangsamen und die nachfrage-dämpfende Arbeitslosigkeit erhöhen wird (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3). ▪ Stagnierender privater Konsum durch anhaltende Sparneigung der Konsumenten. Private Einkommensgewinne werden statt in den privaten Konsum auf Sparkonten verlagert; als Folge einer hohen Verunsicherung durch vergangene und aktuelle ökonomische/geopolitische Krisen sowie strukturelle Wirtschafts-/ Beschäftigungsveränderungen. Sparquote liegt im Jahr 2024 bei 11,3% und damit deutlich über dem Durchschnitt für die 10 Jahre vor der Corona-Pandemie mit 10,1% (siehe Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 2). ▪ Rückläufige Umsätze aufgrund kontinuierlich sinkender Nahrungs- und Genussmittelpreise (z.B. HDE-Zahlen-spiegel 2023; ifo-Konjunktur-Perspektiven, 08/2024)

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Vollsortimenter

begünstigend

dämpfend

Marktstellung

- Lebensmittelmarkt ist bereits im Bestand vertreten und kann auf eine aktuelle Kundenbindung aufbauen.
- Der geplante Lebensmittelmarkt stabilisiert seine Marktstellung durch ein moderneres, zukunftsgerichtetes Filialkonzept auf erweiterter Fläche und kann hierdurch seine Kundenbindung in einem intensiven Wettbewerbsumfeld auch künftig festigen.
- Unternehmen Penny im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ nicht nochmals vertreten.
- Synergie mit dem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe), welche die Marktstellung im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ festigt. Zudem nimmt der Lebensmittel-Vollsortimenter eine Monopolstellung im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ ein.
- Zusätzliche hinzutretende Synergie mit geplantem Drogeriefachmarkt, welche die Marktstellung im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ ergänzend festigt.
- Unternehmen Penny in Königs Wusterhausen nochmals vertreten, dieses auch in räumlicher Nähe und in wenigen Fahrminuten zu erreichen (Ergänzungsstandort).
- Hohe Wettbewerbsintensität im Monateinkauf mit dem Betriebstypen „Großer Supermarkt“ des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ (Kaufland), der mit seinem Discountschwerpunkt ebenfalls die preisbewusste Zielgruppe anspricht und zudem mit seiner umfassenden Sortimentsbreite und -tiefe ein sehr attraktives Angebot für den Monateinkauf anbietet, das durch die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ stark nachgefragt wird.
- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ aus der Kombination von „Großer Supermarkt“ und Lebensmittel-Discounter (Aldi), die beide mit ihrem Discountschwerpunkt ebenfalls die preisbewusste Zielgruppe ansprechen. Der Lebensmittel-Discounter ist zugleich demselben Betriebstypen wie der geplante Lebensmittel-Discounter zuzurechnen und bedient ebenfalls den Wocheneinkauf.
- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ aus der Kombination von „Großer Supermarkt“ mit Lebensmittel-Discounter (Aldi) und Drogerie-Vollsortimenter (Rossmann), der damit zusätzlich die Betriebstypen-Kombination des Planvorhabens „Lebensmittel-Vollsortiment + Lebensmittel-Discount + Drogerie-Vollsortiment“ spiegelt.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Monateinkauf mit dem SB-Warenhaus des A10 Centers Wildau (Kaufland), das mit seinem Discountschwerpunkt ebenfalls die preisbewusste Zielgruppe anspricht und zudem mit seiner umfassenden Sortimentsbreite und -tiefe ein sehr attraktives Angebot für den Monateinkauf anbietet. Zudem ist das A10 Center sehr verkehrsgünstig für die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ über den Autobahnanschluss Niederlehme mit der nächsten Ausfahrt zu erreichen und wird von diesen stark nachgefragt.
- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem A10 Center Wildau aus der Kombination von SB-Warenhaus mit Drogerie-Vollsortimenter (dm-drogerie markt), der damit die Betriebstypen-Kombination des Planvorhabens aus „Lebensmittel-Discount + Drogerie-Vollsortiment“ spiegelt.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Wocheneinkauf mit dem Ortsteilzentrum Zernsdorf und seinen beiden Lebensmittelmärkten (Aldi, Netto Marken-Discount), die ebenfalls dem Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ zuzurechnen sind und damit gleichermaßen die

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Vollsortimenter

begünstigend

dämpfend

preisbewusste Zielgruppe ansprechen und den Kunden mit ihrer gemeinsamen Sortimentsbreite und -tiefe einen umfassenden Wocheneinkauf ermöglichen; zudem ist das Ortsteilzentrum Zernsdorf für die Einwohner Niederlehmes in wenigen Fahrminuten zu erreichen und wird von den Einwohnern des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ stark nachgefragt.

- Ausbleibende Wettbewerbsvorteile gegenüber dem Ortsteilzentrum Zernsdorf hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche, die vergleichbar mit der des Lebensmittel-Discounters „Aldi“ ausfällt und damit den Kunden eine vergleichbare, nicht jedoch eine umfassendere Angebotsvielfalt in der Sortimentsbreite/-tiefe präsentieren wird. Die geplante Verkaufsfläche fällt gegenüber dem zweiten Lebensmittel-Discounter „Netto Marken-Discount“ deutlich höher aus, allerdings wirkt dessen Hybridformat mit seiner deutlich abweichenden Angebotsstruktur nivellierend.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Wocheneinkauf mit dem Lebensmittel-Discounter „Netto Marken-Discount“ des Ortsteilzentrums Zernsdorf, der als Hybrid-Markt sich neben dem Discountsegment auch auf das Markenangebot spezialisiert hat und damit unter den Discountern eine Monopolstellung im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ einnimmt.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Lebensmittel-Discount“ auch in den weiteren Ortsteilen Königs Wusterhausens durch mehrere Lebensmittel-Discounters, die ebenfalls die preisbewusste Zielgruppen und den Wocheneinkauf ansprechen; zugleich sind diese in umgebende Wohnquartiere eingebettet und damit gegenüber anderen Standortentwicklungen stabilisiert.

Standort & Projekt

- Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für den gesamten Ortsteil Niederlehme. Dieses auch für den gesamten Modal-Splitt: für PKW, Fahrrad und zu Fuß mit seiner Lage an der „Karl-Marx-Straße“ sowie für den ÖPNV durch seine Haltestellen unmittelbar am Standort.
- Zentrale Lage im Ortsteil Niederlehme und damit verbundene kurze Wege für die Kunden aus Niederlehme.
- Räumliche Nähe zum Autobahnanschluss „Niederlehme“ der A 10, der vom Berufsverkehr über die Hauptverkehrsachse „Karl-Marx-Straße“ aus/in die Ortsteile Wernsdorf (Norden) und Senzig (Südlich der Dahme) sowie das Wohnquartier „Neue Mühle“ angesteuert wird.
- Schleuse „Neue Mühle“ mit verzögertem Verkehrsfluss (wegen einspuriger Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr) schränkt die Nachfrage von Kunden aus dem weiteren Stadtgebiet Königs Wusterhausens ein.
- Eingeschränkte Erreichbarkeit für Kunden aus dem mittelzentralen Umland; Umfahrung für die Einwohner der Gemeinde Heidesee (Ortsteil Friedersdorf und angrenzend) über die A 10 ist zwar möglich, allerdings ist die Nachfrage eingeschränkt durch ortsansässigen Lebensmittelmarkt (Edeka Friedersdorf).
- Eingeschränktes Einzugsgebiet des Grundversorgungsstandortes „Ortsteilzentrum Niederlehme“ auf die lokale Versorgung ohne jedoch Versorgungsfunktion für das mittelzentrale Umland zu übernehmen.
- Lage an der Karl-Marx-Straße und ihre Funktion als Autobahnzubringer (A 10 - AS Niederlehme) lässt zwar

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Vollsortimenter	
begünstigend	dämpfend
	auch von Vorbeifahrenden profitieren, deren Anteil fällt jedoch angesichts der Wettbewerbssituation im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ moderat aus. Auch werden die Verkehre zum/vom Ortsteil Zernsdorf und Ortsteil Kablow weiter östlich über den Segelfliegerdamm angebunden. ▪ Umsatzleistung pro m² Verkaufsfläche verändert sich nicht proportional mit der Verkaufsflächenerhöhung gegenüber dem Bundesdurchschnitt, denn die Verkaufsfläche dient nach Angaben des Betreibers auch der Erhöhung des Kundenkomforts (weitere Gänge, großzügiger Kassenbereich, niedrigere Regale mit Verlagerung der höheren Regalanteile auf die Fläche etc.) und erhöht damit auch den Anteil der „unproduktiven“ Flächen der Verkaufsfläche.

Abbildung 21: Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Discounter
Quelle: Consilium GmbH

7.3 DROGERIEFACHMARKT: GESAMTUMSATZ & VERKAUFSFLÄCHENPRODUKTIVITÄT

Bundesdurchschnitt: Für das Planvorhaben wird nach derzeitigem Kenntnisstand ein nicht-großflächiger Drogerie-Vollsortimenter des Unternehmens dm-drogerie markt geplant. Für das Unternehmen dm-drogerie markt beträgt die bundesweit durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität rund 8.580 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr bei einer bundesweit durchschnittlichen Verkaufsfläche von rund 635 m² pro Filiale (EHI Handelsdaten 2024).

Diese Verkaufsflächenproduktivität ergibt sich aus dem Filialnetz von ganz Deutschland und repräsentieren damit zunächst einen Bundesdurchschnitt, in den beispielweise leistungsstarke Betriebe im kaufkraftstarken Bayern und Baden-Württemberg oder in den Großstädten ebenso einbezogen sind wie leistungsschwache Betriebe in übersorgten Räumen oder sozioökonomisch schwachen Wohnumfeldern. Sie gibt eine erste Orientierung, ist jedoch auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum anzupassen. Im Untersuchungsraum wirken sowohl begünstigende als auch dämpfende Faktoren, aus deren Zusammenschau im Regelfall eine Verkaufsflächenproduktivität oberhalb oder unterhalb des Bundesdurchschnitts zugrunde zu legen ist, die auch deutlich über- oder unterdurchschnittliche Abweichungen aufweisen kann.

Für den Untersuchungsraum „Königs Wusterhausen, Versorgungsraum Östlich der Dahme“ sind die nachfolgend dargestellten begünstigenden und dämpfenden Faktoren zu berücksichtigen.

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Drogeriefachmarkt	
begünstigend	dämpfend
Nachfrage	
▪ Stark unterdurchschnittliche Versorgung mit Drogeriemärkten in Königs Wusterhausen sowie in den	▪ Gedämpfte Kaufkraftentwicklung wegen anhaltender Kerninflation (Inflation ohne Energie & Kraftstoffe; inkl.

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Drogeriefachmarkt

begünstigend

- Umlandstädten/-gemeinden des mittelzentralen Versorgungsraumes (Kapitel 6.2).
- **Unterdurchschnittliche Versorgung bei „Drogeriewaren“ im Ortsteil Niederlehme sowie im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ (Kapitel 6.2)**
- **Steigende Bevölkerungsentwicklung im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ bis 2030/2035, die das Nachfragepotenzial für die Grundversorgung im Untersuchungsraum stabilisiert.**
- **Besondere Nachfragegruppen aus benachbartem Gewerbegebiet/Hafen (Kapitel 5.1).**
- **Kaufkraftniveau, das mit 104 aktuell rund 4% über dem Bundesdurchschnitts liegt (Kapitel 6.1).**
- **Nachfrageabfluss von rund 42% an Standorte außerhalb des Mittelzentrum Königs Wusterhausen (Stadt sowie Umlandstädte/-gemeinde), der ein hohes Bindungspotenzial von ca. 37% eröffnet (Kapitel 6.3).**

dämpfend

- Nahrungs- und Genussmittel) von 4,9% in 2022 auf 2,7% in 2024 und 2,3% in 2025 und 2,0% in 2026 (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3).
- **Rückläufiger privater Konsum infolge anhaltend ausbleibender Konjunkturtrendwende in allen Wirtschaftszweigen, mit dem sich künftig der nachfragestärkende Beschäftigtenaufbau verlangsamen und die nachfrage-dämpfende Arbeitslosigkeit erhöhen wird (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3).**
- **Stagnierender privater Konsum durch anhaltende Sparneigung der Konsumenten. Private Einkommensgewinne werden statt in den privaten Konsum auf Sparkonten verlagert; als Folge einer hohen Verunsicherung durch vergangene und aktuelle ökonomische/geopolitische Krisen sowie strukturelle Wirtschafts-/ Beschäftigungsveränderungen. Sparquote liegt im Jahr 2024 bei 11,3% und damit deutlich über dem Durchschnitt für die 10 Jahre vor der Corona-Pandemie mit 10,1% (siehe Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 2).**
- **Rückläufige Umsätze aufgrund kontinuierlich sinkender Drogeriewarenpreise (z.B. HDE-Zahlenspiegel 2023; ifo-Konjunktur-Perspektiven, 11/2023).**

Marktstellung

- **Das Ortsteilzentrum Niederlehme ist als Schwerpunkt der Grundbedarfsversorgung bereits etabliert.**
- **Das Unternehmen dm-drogerie markt ist in Königs Wusterhausen bislang nicht vertreten.**
- **Ein Drogeriemarkt ist im Ortsteil Niederlehme sowie im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ bislang nicht vertreten. Die aktuelle Angebotsstruktur ist vorrangig auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte beschränkt.**
- **Betrieb schließt Nachfragerückstände in der grundfunktionalen Versorgung im Ortsteil Niederlehme sowie im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“.**
- **Synergie mit den beiden bestehenden Lebensmittel-Märkten (Rewe, Penny), die seine Marktstellung im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ festigen.**
- **dm-drogerie markt spricht mit seiner Sortimentsstruktur und Unternehmensphilosophie tendenziell eine vom Rossmann Hauptzentrum abweichende Kundenzielgruppe an.**
- **Das Vollsortimentsangebot „Drogeriewaren“ sowie der Betrieb sind am Standort erstmalig zu etablieren.**
- **Hohe Wettbewerbsintensität mit dem Drogerie-Vollsortimenter des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ (Rossmann), der bislang als einziger Drogerie-Vollsortimenter der Stadt Königs Wusterhausen und im mittelzentralen Umland eine Monopolstellung inne hat, der bei den Kunden aus dem gesamten Mittelzentrum eingeführt ist und durch die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ stark nachgefragt wird.**
- **Ausbleibender Wettbewerbsvorteil gegenüber dem Drogerie-Vollsortimenter des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche, die vergleichbar ausfällt und damit den Kunden eine vergleichbare, nicht jedoch eine umfassendere Angebotsvielfalt in der Sortimentsbreite und -tiefe anbietet.**
- **Hohe Wettbewerbsintensität mit dem Betriebstyp „Großer Supermarkt“ des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ (Kaufland), der mit seiner umfassenden Drogeriewarenabteilung und ihrer umfassenden Sortimentsbreite und -tiefe ein attraktives Angebot an Drogeriewaren bereitstellt. Zudem wird dem „Großen Supermarkt“ von den Kunden eine hohe Attraktivität für den Lebensmittel-Monatseinkauf beigemessen, im Rahmen derer die Kunden auch Drogeriewaren im**

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Drogeriefachmarkt

begünstigend

dämpfend

Synergieeinkauf erwerben. Der „Große Supermarkt“ wird auch durch die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ stark nachgefragt.

- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ aus der Kombination von „Großer Supermarkt“ mit Lebensmittel-Discounter (Aldi) und Drogerie-Vollsortimenter (Rossmann), der damit zusätzlich die Betriebstypen-Kombination des Planvorhabens „Lebensmittel-Vollsortiment +Lebensmittel-Discount +Drogerie-Vollsortiment“ spiegelt.
- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem Drogerie-Vollsortimenter des A10 Centers Wildau (dm-drogerie markt), der als größter Drogerie-Vollsortimenter der Region eine umfassendere Angebotsvielfalt mit größerer Sortimentsbreite/-tiefe bereitstellt. Zudem besteht eine starke Synergie mit dem SB-Warenhaus des A10 Centers (Kaufland), dem die Kunden eine hohe Attraktivität für den Lebensmittel-Monatseinkauf beimessen. Zudem ist das A10 Center sehr verkehrsgünstig für die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ über den Autobahnanschluss Niederlehme mit der nächsten Ausfahrt zu erreichen und wird von diesen stark nachgefragt.
- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem SB-Warenhaus des A10 Centers (Kaufland), das mit seiner umfassenden Drogeriewarenabteilung das größte Drogeriewaren-Angebot der Region bereitstellt und mit seiner umfassenden Sortimentsbreite und -tiefe sehr attraktiv für den Drogerieeinkauf ist. Zudem wird dem SB-Warenhaus von den Kunden der Region eine hohe Attraktivität für den Lebensmittel-Monatseinkauf beigemessen, im Rahmen derer die Kunden auch Drogeriewaren im Synergieeinkauf erwerben. Diese Synergieeinkäufe bei Drogeriewaren fallen aufgrund der günstigen verkehrlichen Erreichbarkeit des A10 Centers vom Ortsteil Niederlehme und Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ aus und der damit verbundenen hohen Nachfrage von den Einwohnern des Untersuchungsraumes für das SB-Warenhaus entsprechend hoch aus.
- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem A10 Center Wildau aus der Kombination von Drogerie-Vollsortimenter und SB-Warenhaus, welche die Betriebstypen-Kombination des Planvorhabens aus „Drogerie-Vollsortiment +Lebensmittel-Vollsortiment“ spiegelt.
- Hohe Wettbewerbsintensität mit dem A10 Center Wildau aufgrund seines gesamten Drogeriewarenangebotes in Ergänzung zum Drogerie-Vollsortimenter und SB-Warenhaus aufgrund weiterer spezialisierter Anbieter (z.B. Cosmo, Douglas Parfümerie, Krüger Parfümerie etc.).

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Drogeriefachmarkt

begünstigend

dämpfend

- Ausgeprägte Wettbewerbsintensität durch das Drogeriewarenangebot der umsatzstarken Lebensmittelmärkte im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“, die mit der daraus resultierenden Gesamtheit ihrer Sortimentsbreite und -tiefe einen umfassenden Drogeriewareneinkauf ermöglichen, die zudem für den Lebensmittel-Wocheneinkauf stark nachgefragt werden und damit zu hohen Synergieeinkäufen bei Drogeriewaren führen; auch sind sie für die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme und des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ in wenigen Fahrminuten zu erreichen und werden von ihnen stark nachgefragt. Zugleich sind diese in umgebende Wohnquartiere eingebettet und damit gegenüber anderen Standortentwicklungen stabilisiert.

Standort & Projekt

- Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für den gesamten Ortsteil Niederlehme. Dieses auch für den gesamten Modal-Splitt: für PKW, Fahrrad und zu Fuß mit seiner Lage an der „Karl-Marx-Straße“ sowie für den ÖPNV durch seine Haltestellen unmittelbar am Standort.
- Zentrale Lage im Ortsteil Niederlehme und damit verbundene kurze Wege für die Kunden aus Niederlehme.
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit auch für den Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ durch seine zentrale Lage im Versorgungsraum; auch mit umfassenden Stellplatzangebot ausgestattet.
- Räumliche Nähe zum Autobahnanschluss „Niederlehme“ der A 10, der vom Berufsverkehr über die Hauptverkehrsachse „Karl-Marx-Straße“ aus/in die Ortsteile Wernsdorf (Norden) und Senzig (Südlich der Dahme) sowie das Wohnquartier „Neue Mühle“ angesteuert wird.
- Schleuse „Neue Mühle“ mit verzögertem Verkehrsfluss (wegen einspuriger Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr) schränkt die Nachfrage von Kunden aus dem weiteren Stadtgebiet Königs Wusterhausens ein.
- Eingeschränkte Erreichbarkeit für Kunden aus dem mittelzentralen Umland; Umfahrung für die Einwohner der Gemeinde Heidesee (Ortsteil Friedersdorf und angrenzend) über die A 10 ist zwar möglich, allerdings ist die Nachfrage eingeschränkt durch Drogerie-Vollsortimenter in vergleichbarer Entfernung (Rossmann Storkow) und Lebensmittel-Vollsortimenter vor Ort (Edeka Friedersdorf).
- Eingeschränktes Einzugsgebiet des Grundversorgungsstandortes „Ortsteilzentrum Niederlehme“ auf die lokale Versorgung ohne jedoch Versorgungsfunktion für das mittelzentrale Umland zu übernehmen.
- Lage an der Karl-Marx-Straße und ihre Funktion als Autobahnzubringer (A 10 - AS Niederlehme) lässt zwar auch von Vorbeifahrenden profitieren, deren Anteil fällt jedoch angesichts der Wettbewerbssituation im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ moderat aus. Auch werden die Verkehre zum/vom Ortsteil Zernsdorf und Ortsteil Kablow weiter östlich über den Segelfliegerdamm angebunden.
- Umsatzleistung pro m² Verkaufsfläche verändert sich nicht proportional mit der Verkaufsflächenerhöhung gegenüber dem Bundesdurchschnitt, denn die Verkaufsfläche dient nach Angaben des Betreibers auch der Erhöhung des Kundenkomforts (weitere Gänge, großzügiger Kassenbereich, niedrigere Regale mit Verlagerung der höheren Regalanteile auf die Fläche etc.) und erhöht damit auch den Anteil der „unproduktiven“ Flächen der Verkaufsfläche

Abbildung 22: Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Drogerie-Vollsortimenter
Quelle: Consilium GmbH

7.4 PLANVORHABEN: GESAMTUMSATZ

Realistischer, ungünstigster Fall (Worst-Case-Szenario): Oberste Maxime der CONSILIUM-Verträglichkeitsanalyse ist eine realitätsnahe Betrachtung des Worst-Case, d.h. eine Betrachtung des für die Bestandsbetriebe unter realistischer Annahme zu erwartenden ungünstigsten Falls (z.B. BVerwG, Beschluss vom 28.12.2005 – 4BN 40.05; OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013 – 7 D 19/13):

- **Nachfrageseite:** Unberücksichtigt bleibt der mit dem Infrastrukturkonzept der Stadt Königs Wusterhausen prognostizierte Bevölkerungsanstieg über das Jahr 2030 hinaus bis 2035 und der mit ihm verbundene Anstieg in der Nachfrage/Kaufkraft für „Nahrungs- und Genussmittel“ und für „Drogeriewaren“ im stationären Handel. Dieses würde sich umsatz erhöhend sowohl auf der Seite des Planvorhabens als auch auf der Seite der Bestandsbetriebe niederschlagen. Bei dieser beidseitigen Berücksichtigung würden sich die Umsatzerhöhungen zwar wechselseitig aufheben und zu vergleichbaren Umverteilungsquoten führen wie ohne Berücksichtigung des Einwohneranstiegs. Allerdings wären die Umverteilungsquoten dann auf Grundlage der höheren Umsätze der Bestandsbetriebe und damit verbundenen höheren Vitalität zu bewerten und hätte damit ein geringeres Potenzial, kritische städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Die Berücksichtigung einer steigenden Einwohnerentwicklung würde damit die Aussagekraft der städtebaulichen Auswirkungen verwässern, dem abzubildenden Worst-Case nicht entsprechen und bleibt daher mit dem CONSILIUM-Gutachten ausgespart.

Eine einseitige Berücksichtigung der Umsatzerhöhungen nur bei den Bestandsbetrieben oder nur bei dem Planvorhaben würde gar zu Verzerrungen in der Bewertung führen.

- **Nachfrageseite:** Unberücksichtigt bleibt die Nachfrage/Kaufkraft aus dem weiteren Landkreis Dahme-Spree, die mit den Einwohnern derjenige Städte/Gemeinden verbunden ist, die zwar außerhalb des raumordnerisch abgegrenzten mittelfentralen Versorgungsraumes (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee), aber noch in akzeptabler Zeit-Raum-Distanz gelegen sind und Umsatzanteil zumindest im Hauptzentrum Innenstadt mitbestimmen, z.B. „Großer Supermarkt“ (Kaufland) und Drogerie-Vollsortimenter (Rossmann). Mit ihr wäre eine höhere Vitalität für die Bestandsbetriebe in die Bewertung einzustellen, so dass sich für die Bestandsbetriebe ebenfalls geringere Umverteilungsquoten und damit geringere städtebauliche Auswirkungen einstellen würden. Dies würde die Aussagekraft der städtebaulichen Auswirkungen verwässern, dem abzubildenden Worst-Case nicht entsprechen und bleibt daher mit dem CONSILIUM-Gutachten ausgespart.
- **Nachfrageseite:** Unberücksichtigt bleibt für den statistischen amtlichen Wert der Ausgaben je Einwohner für „Drogeriewaren“ die Untergruppe der „Sanitäts- und Orthopädiewaren“. Diese wird in der amtlichen Statistik unter den „Drogeriewaren“ ebenfalls subsumiert, jedoch handelt es sich um ein Spezialsegment, in dem sich spezialisierte Fachgeschäfte etabliert haben (z.B. Sanitätshäuser, Orthopädie-Schuhfachgeschäfte, elektrische Krankenfahrstühle, Arm-/Beinprothesen etc.). Diese Untergruppe bilden nicht mehr die klassischen Drogeriewaren ab, die in diesem Gutachten zu analysieren sind und würden für die Drogeriewaren eine zu hohe Nachfrage suggerieren. Auch müssten als Bestandsbetriebe diese Spezialgeschäfte mit ihrem Bestandsumsatz zugrunde gelegt werden, so dass sich z.B. bei zentralen Versorgungsbereichen geringere städtebauliche Auswirkungen einstellen und die Aussagekraft verwässern würden. Auch dieses entspricht nicht dem abzubildenden Worst-Case und bleibt daher mit dem CONSILIUM-Gutachten ausgespart.
- **Projektseite:** Für die beiden geplanten Lebensmittelmärkte gemäß aktueller Rechtsprechung wird der Gesamtbetrieb in seiner geänderten, neuen Gestalt zugrunde gelegt, da eine Umplanung des

jeweiligen Betriebes im Regelfall mit dem Ziel erfolgt, den Betrieb als Ganzes attraktiver zu gestalten und im Markt optimaler zu platzieren, so dass hierin eine Umsatzsteigerung für den gesamten Betrieb, also auch eine Umsatzsteigerung für die bereits bestehenden Verkaufsflächen, zu erwarten ist (BVerwG, Beschluss vom 04.02.2000 - 4 B 106.99 sowie Beschluss vom 29. November 2005 - 4 B 72.05). Die Bewertungen berücksichtigen dementsprechend nicht nur die Zuwächse für die Erweiterungsflächen, sondern zusätzlich auch die Zuwächse für die bereits bestehenden Verkaufsflächen.

- Projektseite: Für das Planvorhaben wird unter Berücksichtigung aller vorstehend genannten erhöhenden und dämpfenden Rahmenbedingungen eine tendenziell höhere Flächenproduktivität angenommen.

Gesamtumsatz Planvorhaben: Im Ergebnis der vorstehend genannten Einflussfaktoren und dem abzubildenden Worst-Case-Szenario wird

- der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter eine gegenüber dem Bundesdurchschnitt der Rewe-Filialen höhere Flächenproduktivität erreichen. Diese berücksichtigt auch, dass der geplante Betrieb auf einer Verkaufsfläche deutlich über dem Rewe-Bundesdurchschnitt agieren wird und bereits für den Bestandsmarkt eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität aufgrund seiner Monopolstellung im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ zu konstatieren ist. Im Ergebnis wird er mit rund 9,5 Mio. € ein Umsatzniveau erzielen, das deutlich über dem Rewe-Bundesdurchschnitt (6,7 Mio. €) liegt.
- der geplante Lebensmittel-Discounter eine gegenüber dem Bundesdurchschnitt leicht erhöhte Flächenproduktivität erreichen. Diese berücksichtigt auch, dass der geplante Betrieb von der Monopolstellung des Lebensmittel-Vollsortimenters und der sich daraus ergebenden Einkaufssynergie profitiert und aufgrund dessen auch der Bestandsmarkt bereits eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität aufweist. Mit rund 5,5 Mio. € fällt das Umsatzniveau deutlich über dem Penny-Bundesdurchschnitt (3,9 Mio. €) aus.
- der geplante Drogerie-Vollsortimenter ebenfalls eine den Bundesdurchschnitt der dm-Filialen überschreitende Flächenproduktivität erzielen. Mit rund 6,3 Mio. € erwirtschaftet er ein Umsatzniveau deutlich über dem dm-Bundesdurchschnitt (5,5 Mio. €).
- der geplante Bäcker wird mit rund 1,9 Mio. € ein Umsatzniveau erwirtschaften, das ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt (1,6 Mio. €) liegen wird. Dieses berücksichtigt auch, dass der Betrieb im Eingangsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenters gelegen sein und damit von der Monopolstellung des Lebensmittel-Vollsortimenters und der sich daraus ergebenden Einkaufssynergie profitieren wird, sowie, dass der Betrieb aufgrund dessen bereits im Bestand eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielt.

Umsatz Planvorhaben											
Betrieb	Verkaufsfläche (in m²)	Flächenprodukt. (in €/ m²)	Umsatz								
			gesamt (in Mio. €)	davon NuG				davon Drogeriew.			
				Anteil Planvorh. (in %)	Planvorh. (in Mio. €)	Bestand (in Mio. €)	Zusätzl. (in Mio. €)	Anteil Planvorh. (in %)	Planvorh. (in Mio. €)	Bestand (in Mio. €)	Zusätzl. (in Mio. €)
LM-Vollsort.	1.940	4.890	9,5	86%	8,2	- 6,9	1,3	4%	0,4	- 0,3	>0,1
Bäcker	30	62.620	1,9	100%	1,9	- 1,8	0,1	0%	/	/	/
LM-Discounter	970	5.640	5,5	83%	4,5	- 3,8	0,7	5%	0,3	- 0,3	>0,1
Drog.-Vollsort.	660	9.510	6,3	9%	0,6		0,6	73%	4,6		4,6
Gesamt	3.600		23,1		15,2	-12,5	2,7		5,2	- 0,6	4,6

Abbildung 23: Planvorhaben Gesamtumsatz und umverteilungswirksamer Umsatz NuG und Drog
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

7.5 PLANVORHABEN: WARENGRUPPEN-UMSATZ

Nahrungs- und Genussmittel: Der Gesamtumsatz eines Lebensmittelmarktes und Drogerie-Vollsortimenters wird nicht vollständig mit Nahrungs- und Genussmitteln, sondern auch mit anderen Sortimenten erwirtschaftet. Auf die Nahrungs- und Genussmittel entfallen gemäß CONSILIUM Research⁷ und Betreiberangaben bei

- dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters des Unternehmens Rewe bei der vorgesehenen Betriebsgröße von ca. 1.940 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß bis zu 86% auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, mit der künftig rund 8,2 Mio. € des betrieblichen Umsatzes erwirtschaftet werden.
- dem geplanten Lebensmittel-Discounter des Unternehmens Penny bei der vorgesehenen Betriebsgröße von ca. 970 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß bis zu 83% auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, mit der künftig rund 4,5 Mio. € des betrieblichen Umsatzes erwirtschaftet werden.
- dem geplanten Drogerie-Vollsortimenters des Unternehmens dm-drogerie markt bei der vorgesehenen Betriebsgröße von ca. 660 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß bis zu 9% auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, mit der er künftig rund 0,6 Mio. € des betrieblichen Umsatzes erwirtschaftet wird.
- dem geplanten Bäcker bei der vorgesehenen Betriebsgröße von ca. 30 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß bis zu 100% auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, so dass der vollständige betriebliche Umsatz für diese Warengruppe anzusetzen ist (rund 1,9 Mio. €).

Drogeriewaren: Von dem Gesamtumsatz eines Drogerie-Vollsortimenters und Lebensmittelmarktes entfallen auf „Drogeriewaren“ gemäß CONSILIUM-Research⁸ und Betreiberangaben bei

- dem geplanten Drogerie-Vollsortimenters des Unternehmens dm-drogerie markt bei der vorgesehenen Betriebsgröße von ca. 660 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß bis zu 73% auf die

⁷ Bundesweiter Betriebsvergleich von Standorten des Unternehmens mit identischer und vergleichbarer Verkaufsflächengröße 2018-2024

⁸ Bundesweiter Betriebsvergleich von Standorten des Unternehmens mit identischer und vergleichbarer Verkaufsflächengröße 2018-2024

Warengruppe „Drogeriewaren“, mit der er künftig rund 4,6 Mio. € seines betrieblichen Umsatzes erwirtschaftet wird.

- dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter des Unternehmens Rewe und Lebensmittel-Discounter des Unternehmens Penny bei der vorgesehenen Betriebsgröße von 1.940 m² Verkaufsfläche bzw. 970 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß bis zu 4% bzw. 5% auf die Warengruppe „Drogeriewaren“, mit der sie künftig rund 0,4 Mio. € bzw. 0,3 Mio. € ihres betrieblichen Umsatzes erwirtschaftet werden.
- dem geplanten Bäcker bei der vorgesehenen Betriebsgröße von ca. 30 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß keine Anteile auf die Warengruppe „Drogeriewaren“.

7.6 PLANVORHABEN: UMVERTEILUNGSRELEVANTER UMSATZ

Zusätzlicher Umsatz Nahrungs- und Genussmittel: Die am Standort gegenwärtig ansässigen Betriebe erwirtschaften bereits gegenwärtig Umsätze mit „Nahrungs- und Genussmitteln“. Umverteilungsrelevant wird daher nicht ihr Gesamtumsatz mit „Nahrungs- und Genussmitteln“, sondern nur derjenige Umsatzanteil, der nach Abzug der gegenwärtigen Umsätze zusätzlich in den Markt eintritt. Der Bestandsbetrieb

- des Lebensmittel-Vollsortimenters des Unternehmens Rewe und Lebensmittel-Discounters des Unternehmens Penny erwirtschaften derzeit rund 6,9 Mio. € bzw. rund 3,8 Mio. € ihres betrieblichen Umsatzes mit „Nahrungs- und Genussmitteln“, so dass von ihrem geplanten Gesamtumsatz mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ rund 1,3 Mio. € bzw. rund 0,7 Mio. € zusätzlich in den Markt eintreten und umverteilungsrelevant werden.
- des Bäckers derzeit rund 1,8 Mio. € seines betrieblichen Umsatzes mit „Nahrungs- und Genussmitteln“. Vom seinem geplanten Gesamtumsatz mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ werden danach rund 0,1 Mio. € umverteilungsrelevant.

Der geplante Drogerie-Vollsortimenter tritt dagegen vollständig neu hinzu, so dass sein betrieblicher Gesamtumsatz mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ in vollständiger Höhe umverteilungsrelevant wird (rund 0,6 Mio. €).

In der Gesamtschau tritt bei den Nahrungs- und Genussmitteln ein umverteilungswirksamer Umsatz von rund 2,7 Mio. € in den Markt zusätzlich ein, der schließlich für die Bewertung der Auswirkungen maßgeblich wird.

Zusätzlicher Umsatz Drogeriewaren: Von dem am Standort gegenwärtig ansässigen Betrieben werden aktuell auch Umsätze mit „Drogeriewaren“ erwirtschaftet, so dass für sie ebenfalls nur derjenige Umsatzanteil umverteilungsrelevant wird, der nach Abzug der heutigen Umsätze zusätzlich in den Markt eintritt. Der Bestandsbetrieb

- des Lebensmittel-Vollsortimenters (Rewe) und Lebensmittel-Discounters (Penny) erwirtschaftet derzeit jeweils rund 0,3 Mio. € seines betrieblichen Umsatzes mit „Drogeriewaren“. Von ihrem geplanten Gesamtumsatz mit „Drogeriewaren“ werden bei beiden Betrieben jeweils weniger als 0,1 Mio. € zusätzlich in den Markt eintreten und umverteilungsrelevant.
- des Bäckers erzielt gegenwärtig keinen Umsatz mit „Drogeriewaren“.

Für den vollständig neu in den Markt eintretenden geplanten Drogerie-Vollsortimenter wird dagegen sein betrieblicher Gesamtumsatz mit „Drogeriewaren“ in voller Höhe umverteilungsrelevant (rund 4,6 Mio. €).

Für die Drogeriewaren ist in der Zusammenschau ein umverteilungswirksamer Umsatz von rund 4,6 Mio. € in die Bewertung der Auswirkungen einzustellen.

STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

8. RECHTLICHER PRÜFAUFTRAG

Für das Areal des Planvorhabens liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hafenhorst“ in seiner 2. Änderungsfassung und 3. Änderungsfassung vor, so dass das Planungsgebiet planungsrechtlich nach § 30 BauGB einzuordnen ist. Die planungsrechtliche Bewertungsgrundlage für das vorliegende Gutachten bildet daher § 30 BauGB.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter sowie der geplante Lebensmittel-Discounter überschreiten mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche bzw. mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich die Schwelle zur Großflächigkeit und sind jeder für sich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Dies gilt auch für den Teilbereich „Süd“ mit dem Ensemble aus großflächigem Lebensmittel-Vollsortimenter und Bäcker sowie für den Teilbereich „Nord“ mit dem Ensemble aus großflächigem Lebensmittel-Discounter und nicht-großflächigem Drogerie-Vollsortimenter sowie für das Ensemble des Ortsteilzentrums als Ganzes. Sie unterliegen damit den Zulässigkeitsvorgaben des § 11 Absatz 3 BauNVO.

8.1 KRITERIEN FÜR GROßFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE

Für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird mit § 11 Absatz 3 BauGB bestimmt:

1. (...)
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können*
3. (...) *sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (1).*

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt (2).

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet (3). Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Atypischer Einzelfall: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche fallen dann nicht unter das Regime der vorstehenden Regelvermutung von § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO, wenn für sie eine von der Regelvermutung abweichende Atypik vorliegt, entweder aufgrund des Betriebstyps oder aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, und wenn mit ihnen keine wesentlichen städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit dem vorliegenden Gutachten werden

- zunächst die Atypik

und darauffolgend die Auswirkungen auf

- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen sowie
- die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte/Gemeinden analysiert und bewertet.

8.2 SCHWERE DER AUSWIRKUNGEN: ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Faktischer Bestand & Entwicklung: Für die Bewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht nur allein auf den faktischen Bestand eines zentralen Versorgungsbereiches, sondern auch auf geplante zentrale Versorgungsbereiche sowie deren weitere Entwicklungsfähigkeit abzustellen (BVerwG, Urteil vom 10.11.2004 – 4BN 22.04, BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4C 7.07, BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 21.07).

Bewertungskriterien Zentrale Versorgungsbereiche: Für die Bewertung des Einzelfalls sind nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes insbesondere zu berücksichtigen:

- Verkaufsfläche des Planvorhabens im Vergleich zu den im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche,
- Umfang des Kaufkraftabflusses bzw. der Umsatzumverteilung,
- Entfernung zwischen dem Planvorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich,
- Etwaige „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereichs durch existente oder bereits genehmigte Einzelhandelsbetriebe,
- Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.

Weitere Kriterien: Diese Aufzählung ist - wie sich aus dem Wort „insbesondere“ ergibt - nicht abschließend und bestimmt sich jeweils nach dem konkreten Einzelfall (BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39.11). Das Bundesverwaltungsgericht unterstreicht mit den Worten „alle Umstände“ jedoch zweifelsfrei, dass für die Prognose ein breitgefächertes Spektrum der in Betracht zu ziehenden Umstände beachtlich ist.

Nicht nur unwesentliche Auswirkungen: Ab welchem Grad die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen sind, lässt der Bundesgesetzgeber mit § 11 Abs. 3 BauNVO offen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist dies für einen zentralen Versorgungsbereich dann anzunehmen, wenn er in seiner Funktionsfähigkeit in einem so beachtlichen Ausmaß beeinträchtigt wird, dass er

- seinen Versorgungsauftrag generell oder
- seinen Versorgungsauftrag hinsichtlich einzelner Branchen
- nicht mehr substantiell wahrnehmen kann (BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07).

Auswirkungen sind jedoch nicht erst dann als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion als zentraler Versorgungsbereich einsetzen wird. Für die Bewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist es bereits ausreichend, wenn es möglich zu sein scheint, dass „nicht nur

unwesentliche“ Auswirkungen für die künftige Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind (BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4C 1.08).

10%-Umverteilung: Ab welcher Schwelle für eine Umsatzzumverlagerung auch eine städtebaulich nachhaltige Funktionsstörung anzunehmen ist oder der Einfluss auf die Entwicklungsfähigkeit nicht nur unwesentlich bleibt, lässt der Bundesgesetzgeber ebenfalls offen. In der Rechtsprechung hat sich in mehreren Urteilen ein Schwellenwert von rund 10% herauskristallisiert (z.B. OVG NRW, Urteil vom 05.09.1997 – 7A 2902/93, OVG NRW, Urteil vom 09.11.2012 – 2 D 63/11.NE, OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 92.13.NE).

Allerdings ist dieser Schwellenwert nicht allgemeingültig anzuwenden. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung lässt sich dies nicht mit Hilfe fester Prozentsätze markieren, sondern ist anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu bestimmen (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07). Im Ergebnis können nachhaltige Funktionsstörungen oder wesentliche Negativwirkungen für die Entwicklungsfähigkeit auch erst oberhalb des 10%-Schwellenwertes oder schon unterhalb dieser Schwelle einsetzen (OVG NRW, Urteil vom 05.09.1997 – 7A 2902/93, OVG NRW, Urteil vom 09.11.2012 – 2 D 63/11.NE, OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 92.13.NE sowie OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 27.08.2014 – OVG 10 N 138.11).

8.3 SCHWERE DER AUSWIRKUNGEN: VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG

Mit § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO wird auf die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich abgestellt. Dies konkretisiert der § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO, indem er die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nochmals deutlich hervorhebt.

Lebensmittelbetriebe: Die verbrauchernahe Versorgung wird insbesondere durch den Lebensmittelhandel wahrgenommen (Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO). Ihm ist daher für die Bewertung der Auswirkungen eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung beizumessen.

Nicht nur unwesentliche Auswirkungen: Wie bei den zentralen Versorgungsbereichen sind die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auch bei Standorten der verbrauchernahen Versorgung als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen, wenn der Standort der verbrauchernahen Versorgung in seiner Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört wird, dass er

- seinen Versorgungsauftrag generell oder
- seinen Versorgungsauftrag hinsichtlich einzelner Branchen (hier insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente)
- nicht mehr substantiell wahrnehmen kann (BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07).

Bestand & Entwicklung: Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Rechtsprechung klargestellt, dass für die Bewertung nicht allein auf den Bestand der Standorte der verbrauchernahen Versorgung, sondern auch auf ihre weitere Entwicklungsfähigkeit abzustellen ist (in Anlehnung an BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 - 4 21.07).

8.4 LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Nicht nur unwesentliche Auswirkungen: Mit § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist für das Planvorhaben zudem zu prüfen, ob es sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung „nicht nur unwesentlich“ auswirken kann.

9. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE STANDORTE

9.1 MITTELZENTRUM KÖNIGS WUSTERHAUSEN

EINZELHANDELSKONZEPT 2019

Mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen 2019 (Stand 21.10.2019) werden die Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Standorte der verbrauchernahe Versorgung (städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte) abschließend bestimmt. Danach sind die Wechselwirkungen mit den folgenden Standorten zu ermitteln:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nebenzentrum (NZ) Fontane-Center
- Ortsteilzentrum (OTZ) Niederlehme
- Ortsteilzentrum (OTZ) Zernsdorf
- Ortsteilzentrum (OTZ) Senzig
- Ortsteilzentrum (OTZ) Zeesen

Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

- Cottbusser Straße (NV 1)
- Darwinbogen (NV 2)
- Luckenwalder Straße (NV 3)

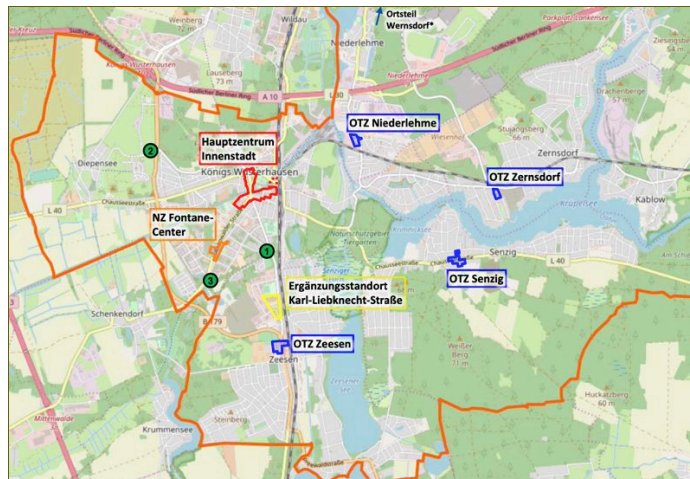


Abbildung 24: Untersuchungsrelevante Standorte: Stadt Königs Wusterhausen
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Zentren- und Standortstrukturen, Seite 87 (Auszug)

Mit der CONSILIUM-Bestandserhebung konnten die vorstehend aufgeführten Standorte in der ihnen mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugedachten Funktion bestätigt werden und werden daher mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten in der Bewertung vollständig berücksichtigt.

Mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten werden der Vollständigkeit halber auch diejenigen Standorte in die Bewertungen einbezogen, die „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren“ mit Gewicht anbieten, aber nicht als schützenswert im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 2019 eingestuft werden und damit für den Prüfauftrag nach § 11 Abs. 3 BauNVO irrelevant wären. Dieses sind:

- **Ergänzungsstandort** Karl-Liebknecht-Straße

9.2 MITTELZENTRUM WILDAU (IN FUNKTIONSTEILUNG)

Nördlich der Autobahn A 10 grenzt an das Stadtgebiet Königs Wusterhausen unmittelbar das Stadtgebiet des Mittelzentrums Wildau an. Die Stadt Wildau übernimmt nach den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums in Funktionsteilung gemeinsam mit der weiter nördlich gelegenen Gemeinde Schönefeld.

EINZELHANDELSKONZEPT 2015

Für die Stadt Wildau werden mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wildau („Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wildau unter der besonderen Berücksichtigung der Entwicklung des Einkaufszentrums A10 Center“; Stand Oktober 2015) die zentralen Versorgungsbereiche und die Standorte der verbrauchernahen Versorgung (städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte) abschließend bestimmt (Seiten 47ff.). Danach sind die Wechselwirkungen mit den folgenden Standorten zu ermitteln:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum (ZVB) Schwarzkopf-Siedlung
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Oberes Wildau (Freiheitsstraße/Fichtestraße)

Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte (solitäre Nahversorgungsstandorte)

- Jahnstraße (Netto Marken-Discount u.a.)
- Dorfau (Lidl)

Mit der CONSILIUM-Bestandserhebung konnten die vorstehend aufgeführten Standorte in der ihnen mit dem Einzelhandelskonzept 2015 zugeordneten Funktion bestätigt werden und werden daher mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten in der Bewertung vollständig berücksichtigt.

Der städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandort (solitäre Nahversorgungsstandort) Jahnstraße verfügt zwar nicht mehr über den in der Fortschreibung 2015 erfassten strukturprägenden Lebensmittelmarkt, bietet aber mit seinen Flächenpotenzialen weiterhin die räumlichen Chancen einer Ansiedlung und wird daher mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten in der Bewertung ebenfalls berücksichtigt.

Mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten werden der Vollständigkeit halber auch diejenigen Standorte in die Bewertungen einbezogen, die „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren“ mit Gewicht anbieten, aber nicht als schützenswert im Sinne der Fortschreibung 2015 eingestuft werden und damit für den Prüfauftrag nach § 11 Abs. 3 BauNVO irrelevant wären. Dieses sind:

- Sonderstandort A10 Center
- Chausseestraße – Lebensmittel-Discounter (Penny)
- Gewerbepark – Lebensmittel-Discounter (Aldi)

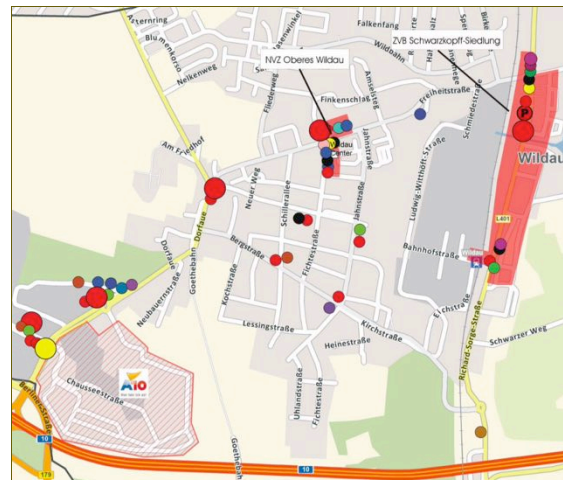


Abbildung 25: Untersuchungsrelevante Standorte: Stadt Wildau
Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Wildau 2015, Zentrenkonzept, Seite 47 (Auszug)

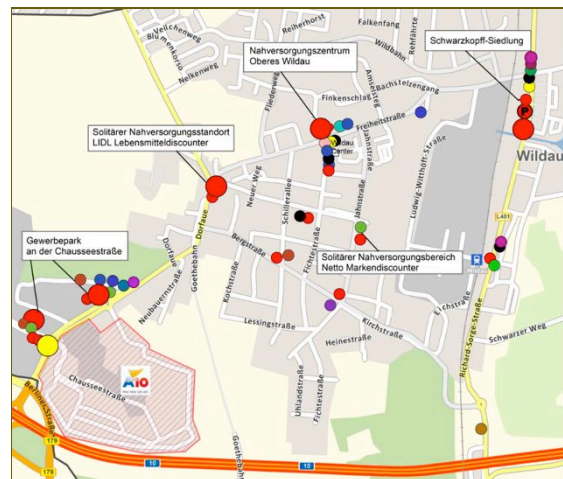


Abbildung 26: Untersuchungsrelevante Standorte: Stadt Wildau
Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Wildau 2015, Einzelhandelsstrukturen, Seite 19 (Auszug)

9.3 UMLAND

Die räumliche Ausstrahlung des Planvorhabens beschränkt sich vorrangig auf die Stadt Königs Wusterhausen. In Wechselwirkungen tritt das Planvorhaben aufgrund der räumlichen Nähe auch mit den Standorten der Stadt Wildau. Ein weitere Ausstrahlung des Planvorhabens ist dagegen nicht zu erwarten (siehe Kapitel 4). Standorte über die Stadtgrenzen Königs Wusterhausens und Wildaus hinaus, sind daher nicht zu berücksichtigen.

10. WECHSELWIRKUNGEN

Ungünstigster Fall (Worst-Case-Szenario): Oberste Maxime der Verträglichkeitsanalyse ist es, gemäß aktueller Rechtsprechung den für das Planvorhaben ungünstigsten Fall darzustellen, d.h. die höchst möglichen Umverteilungslasten für die schützenswerten Einzelhandelslagen aufzuzeigen (z.B. OVG NRW, Urteil vom 07.12.2000 - 7a D 60/99.NE). Dies erfolgt mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten

- auf der Vorhabenseite, indem für das Planvorhaben eine tendenziell höhere Flächenproduktivität angesetzt wird (siehe Kapitel 7.5) und
- auf der Auswirkungsseite, indem für die Umverteilung zugrunde gelegt wird, dass vorrangig die Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum in Anspruch genommen werden (96% der umverteilungsrelevanten Umsätze) und
- ebenfalls auf der Auswirkungsseite, dass von der Umverteilung vorrangig die Bestandsbetriebe in den geschützten zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen belastet werden und nur nachrangig die weiteren Standorte (städtebaulich nicht-integrierten Standorte), die für den Prüfauftrag nach § 11 Abs. 3 BauNVO unbeachtlich wären.

Im Ergebnis sind mit dem Planvorhaben folgende Wechselwirkungen verbunden:

Wechselwirkungen Nahrungs- und Genussmittel						
Standorte	Bestandsbetriebe		Anteil am umverteilungs-		Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?
	Anzahl	Ges.umsatz	wirksamen NuG-Umsatz			
		(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in %)	(in %)	
Zentrale Versorgungsbereiche						
Königs Wusterhausen						
Hauptzentrum Innenstadt	9	39,3	0,6	23%	1,6%	Nein
Nebenzentrum Fontane-Center	3	14,1	<0,1	3%	<1%	Nein
Ortsteilzentrum Niederlehme*	3	14,2	/	/	/	/
Ortsteilzentrum Zernsdorf	4	12,3	0,6	24%	5,1%	Nein
Ortsteilzentrum Senzig	2	8,5	0,3	13%	4,0%	Nein
Ortsteilzentrum Zeesen	5	9,4	/	/	/	/
Wildau						
Hauptzentrum Schwartzkopff-Siedlung	3	7,9	/	/	/	/
Nahversorg.zentrum Oberes Wildau	4	17,3	<0,1	2%	<1%	Nein
Städteb. integr. Nahversorg.standorte						
Königs Wusterhausen						
NV Cottbusser Straße	2	4,2	<0,1	3%	1,9%	Nein
NV Darwinbogen	3	8,2	/	/	/	/
NV Luckenwalder Straße	1	NN	<0,1	3%	2,6%	Nein
Wildau						
NV Dorfaue	1	NN	/	/	/	/
NV Jahnstraße	1	NN	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet						
Königs Wusterhausen						
Ergänzungsstandort Karl-Liebkn.-Str.	5	13,0	<0,1	3%	<1%	Nein
Ortsteil Königs Wusterhausen	6	4,8	<0,1	<1%	<1%	Nein
Ortsteil Niederlehme	6	3,5	<0,1	1%	<1%	Nein
Ortsteil Wernsdorf	1	NN	/	/	/	/
Ortsteil Zernsdorf	3	3,7	<0,1	<1%	<1%	Nein

Wechselwirkungen Nahrungs- und Genussmittel						
Standorte	Bestandsbetriebe		Anteil am umverteilungs- wirksamen NuG-Umsatz		Umvertei- lungsquote	Betriebs- aufgabe?
	Anzahl	Ges.umsatz (in Mio. €)	(in Mio. €)	(in %)	(in %)	
Ortsteil Zeesen	3	5,3	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet	1	NN	/	/	/	/
<u>Wildau</u>						
Sonderstandort A 10-Center	7	50,7	0,5	20%	1%	Nein
Gewerbepark Chausseestraße	6	29,9	<0,1	<1%	<1%	Nein
Ortsteil Hoherlehme	1	NN	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet	1	NN	/	/	/	/
Gesamt	81	261,3	2,6	96%		
Benachbarte Städte & Gemeinden (Streuumsätze)	NN	NN	0,1	4%	<1%	Nein

NN: Keine Nennung aus Datenschutzgründen / *: Standort des Planvorhabens

Abbildung 27: Wechselwirkungen Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Standorte	Wechselwirkungen Drogeriewaren					NuG + Drogerlew.	
	Bestandsbetriebe		Anteil am umverteilungs- wirksamen Drog-Umsatz		Umvertei- lungsquote	Umvertei- lungsquote	Betriebs- aufgabe?
	Anzahl	Ges.ums. (in Mio. €)	(in Mio. €)	(in %)	(in %)	(in %)	
Zentrale Versorgungsbereiche							
<u>Königs Wusterhausen</u>							
Hauptzentrum Innenstadt	7	34,1	2,0	44%	5,9%	6,5%	Nein
davon Rossmann	1	6,6	1,4	31%	21,7%	21,7%	Nein
davon Kaufland	1	NN	0,4	9%	2,3%	4,9%	Nein
Nebenzentrum Fontane-Center	3	12,9	<0,1	2%	<1%	1,2%	Nein
Ortsteilzentrum Niederlehme*	2	12,5	0,3	6%	2,2%	2,2%	Nein
Ortsteilzentrum Zernsdorf	3	10,5	0,2	5%	2,2%	6,8%	Nein
Ortsteilzentrum Senzig	2	7,1	<0,1	2%	1,3%	5,0%	Nein
Ortsteilzentrum Zeesen	3	5,1	/	/	/	/	/
<u>Wildau</u>							
Schwartzkopff-Siedlung	1	NN	/	/	/	/	/
Nahversorg.zentrum Oberes Wildau	3	14,7	0,2	5%	1,6%	1,6%	Nein
Städteb. integr. Nahversorg.standorte							
<u>Königs Wusterhausen</u>							
NV Cottbusser Straße	1	NN	<0,1	1%	1,7%	3,0%	Nein
NV Darwinbogen	2	6,6	/	/	/	/	/
NV Luckenwalder Straße	1	NN	<0,1	1%	1,5%	4,1%	Nein
<u>Wildau</u>							
NV Dorfaue	1	NN	/	/	/	/	/
NV Jahnstraße	/	/	/	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet							
<u>Königs Wusterhausen</u>							
Ergänzungsstandort Karl-Liebkn.-Str.	3	10,6	<0,1	1%	<1%	1%	Nein
Ortsteil Königs Wusterhausen	2	3,2	<0,1	1%	1,8%	1,8%	Nein
Ortsteil Niederlehme	1	NN	<0,1	<1%	4,0%	1,2%	Nein
Ortsteil Wernsdorf	1	NN	<0,1	<1%	4,0%	4,0%	Nein
Ortsteil Zernsdorf	/	/	/	/	/	<1%	Nein
Ortsteil Zeesen	/	/	/	/	/	/	/

Standorte	Wechselwirkungen Drogeriewaren				NuG + Drogeriew.	
	Bestandsbetriebe Anzahl	Ges.ums. (in Mio. €)	Anteil am umverteilungs- wirksamen Drog-Umsatz		Umvertei- lungsquote	Umvertei- lungsquote
			(in Mio. €)	(in %)	(in %)	Betriebs- aufgabe?
Weiteres Stadtgebiet <u>Wildau</u>	1	NN	/	/	/	/
Sonderstandort A 10-Center	5	47,7	1,3	28%	2,7%	3,5% Nein
Gewerbepark Chausseestraße	6	28,2	/	/	/	<1% Nein
Ortsteil Hoherlehme	1	NN	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet	1	NN	/	/	/	/
Gesamt	50	240,1	4,4	96%		
Benachbarte Städte & Gemeinden (Streuumsätze)	NN	NN	0,2	4%	<1%	<1% Nein

NN: Keine Nennung aus Datenschutzgründen / *: Standort des Planvorhabens

Abbildung 28: Wechselwirkungen Drogeriewaren

Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Die Angaben zum Bestand (Bestandsbetriebe, Bestandsumsatz) basieren auf einer flächendeckenden Bestandserhebung vor Ort, zuletzt Oktober 2024.

10.1 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE: HAUPTZENTREN (HZ)

KÖNIGS WUSTERHAUSEN: HZ INNENSTADT

**Zentraler Versorgungsbe-
reich:** Mit dem Einzelhandels-
konzept der Stadt Königs
Wusterhausen 2019 (EZK 2019)
wird die Innenstadt in ihrem
faktischen Bestand zwischen
Bahnhof und Schloss entlang
der Bahnhofstraße, Lucken-
walder Straße und Schloss-
straße samt ihren Ausläufern
als zentraler Versorgungsbe-
reich „Hauptzentrum Innen-
stadt“ bestimmt. Die mit dem
Einzelhandelskonzept vorge-
nommene Abgrenzung ent-
spricht auch heute noch dem
faktischen Bestand (CONSI-
LIUM-Ortsbesichtigung 2024).

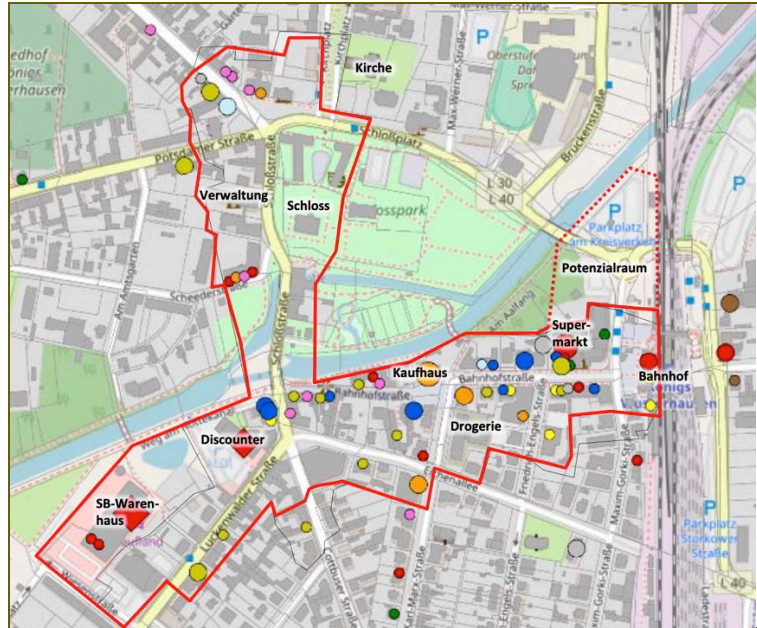


Abbildung 29: Räumliche Abgrenzung ZVb Hauptzentrum Innenstadt
Quelle: Einzelhandelskonzept Königs Wusterhausen 2019, Seite 91 (Auszug)

Magnetfunktion übernehmen
die beiden Lebensmittelbetriebe am west-
lichen Ausläufer der Hauptzentrums, der
„Große Lebensmittel-Supermarkt“ (Kauf-
land Luckenwalder Straße/Wiesenstraße;
Gesamtverkaufsfläche von weniger als
2.500 m²) und der Lebensmittel-Discounter
(Aldi Luckenwalder Straße) sowie der zentral
im Hauptzentrum gelegene Drogerie-
Vollsortimenter (Rossmann Karl-Marx-
Str.), das zentral gelegene Kaufhaus
(Woolworth Bahnhofstraße) sowie die ge-
samte Angebotsstruktur des Hauptzent-
rums aus Einzelhandel, handelsnaher
Dienstleistung, Gastronomie sowie ihre
Kombination mit privaten und öffentlichen
Einrichtungen. Der Bahnhof an seinem östlichen Rand sowie der Sitz der Stadtverwaltung an seinem
nördlichen Rand bieten zusätzliche Chancen für eine hohe Frequenz im Hauptzentrum. In seiner Ver-
sorgungsfunktion übernimmt das Hauptzentrum die Versorgung der gesamten Stadt Königs Wuster-
hausen und des vom Mittelzentrum zu versorgenden Umlandes (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee).



Abbildung 30: Hauptzentrum: Großer Supermarkt Luckenwalder Straße/
Wiesenstraße
Quelle: Consilium GmbH

Der „Große Lebensmittel-Supermarkt“ unterbreitet den Kunden aus diesem Versorgungsraum bislang das umfassendste Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln und das zweitgrößte Angebot an Drogeriewaren. Mit seiner Sortimentsbreite und -tiefe übernimmt er eine Magnetfunktion, die entsprechend der Funktion des Hauptzentrums das gesamte Stadtgebiet Königs Wusterhausen umfasst und über die Stadtgrenzen hinaus in das vom Mittelzentrum zu versorgende Umland hinausreicht (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee).

Auch dem „Drogerie-Vollsortimenter“ (Rossmann) kommt diese weitreichende Versorgungsfunktion zu, da sein Betriebsformat weder im Stadtgebiet Königs Wusterhausen noch im mittelzentralen Umland vertreten ist (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee). Aus diesem weitgespannten, über die Stadt Königs Wusterhausen hinausreichenden Einzugsgebiet begründet sich auch seine Magnetfunktion und sein überdurchschnittlich hohes Umsatzniveau.

Die drei Magnetbetriebe werden durch eine Mischung aus Fachmärkten und Handelsketten (z.B. Woolworth, Ernsting's family etc.), Fachhandels- und Fachhandwerksbetrieben (z.B. Bäcker, Obst&Gemüse, Blumen, Foto, Optik, Schmuck, Sanitätshaus, Buch, Schreibwaren, Fahrrad etc.), handelsnahen Dienstleistungen (z.B. Postagentur, Sparkasse, Volksbank, Apotheke, Frisör, Kosmetik etc.), Gastronomie (z.B. Restaurants, Imbiss) sowie privaten Einrichtungen (z.B. Zahnarztzentrum, Praxen, Versicherungsagenturen etc.) und öffentlichen Einrichtungen (z.B. Stadtverwaltung)



Abbildung 31: Hauptzentrum: LM-Discounter Luckenwalder Straße
Quelle: Consilium GmbH

ergänzt. Diese Betriebs- und Angebotsvielfalt hat sich in diesem Umfang an anderer Stelle weder im weiteren Stadtgebiet noch im mittelzentralen Umland etabliert und begründet eine weitere Magnetstellung des Hauptzentrums, die eine Ausstrahlungskraft über die gesamte Stadt Königs Wusterhausen hinaus in das mittelzentrale Umland entfaltet.

In der Zusammenschau seiner Magnetfunktionen, Angebotsformen und Angebotsstruktur ist der faktische zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ als funktionsfähig und vital einzustufen.

Keine Beeinträchtigungen NuG: Von den Betrieben des Hauptzentrums gehen die beiden geplanten Lebensmittelmärkte die stärksten Wechselwirkungen mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter „Kaufland“ und dem Lebensmittel-Discounter „Aldi“ ein.

Mit dem Vertriebsmodell „Vollsortimenter“ besteht eine Betriebstypengleichheit zwischen dem in Niederlehme geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe) und dem Vollsortimenter des Hauptzentrums (Großer Lebensmittel-Supermarkt Kaufland), in der sich beide Betriebe durch eine umfassende Angebotsvielfalt im Grundbedarf und zugleich durch eine umfassende Sortimentsbreite und -tiefe bei

Nahrungs- und Genussmitteln auszeichnen und damit ihren Kunden einen umfassenden Versorgungseinkauf mit Nahrungs- und Genussmitteln ermöglichen. Mit seiner geplanten Gesamtverkaufsfläche nähert sich der geplante Vollsortimenter Niederlehmes künftig weiter an die des Vollsortimenters des Hauptzentrums an. Zugleich weist das Stadtgebiet neben diesen beiden Vollsortimentern nur noch einen weiteren Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka, Ortsteil Senzig) und damit ein sehr geringes Wettbewerbsumfeld im Vollsortimenter-Segment auf, aus dem einerseits für alle drei Vollsortimenter eine starke Kundenbindung, aber andererseits auch ihre hohe Sensibilität gegenüber Neuplanungen eines anderen Vollsortimenters resultiert. Der Vollsortimenter des Hauptzentrums („Großer Supermarkt“ Kaufland) nimmt unter ihnen allerdings mit seinem Vertriebssystem „Discounter“ eine Sonderrolle ein, da er von ihnen am stärksten die preisbewusste Kundenzielgruppe anspricht. Mit diesem von den beiden anderen Vollsortimentern abweichenden Kundenschwerpunkt bleibt er in seiner Kundenbindung auch dann gestärkt, wenn bei anderen Vollsortimentern der Stadt eine Entwicklung erfolgt, wie im Ortsteilzentrum Niederlehme geplant. Ein weitere Sonderrolle nimmt er mit seiner Sortimentsbreite und -tiefe bei Nahrungs- und Genussmitteln (und in den weiteren Sortimenten des Grundbedarfes) ein, die seinen Kunden nicht nur den für Vollsortimenter üblichen Tages- und Wocheneinkauf ermöglicht, sondern zudem auch den umfassenden Monatseinkauf (Vorratseinkauf). Auch mit der Realisierung des geplanten Vollsortimenters wird der Kaufland weiterhin die umfassendste Sortimentsbreite und -tiefe bei Nahrungs- und Genussmitteln (und in den weiteren Sortimenten des Grundbedarfes) sowohl im gesamten Stadtgebiet als auch im mittelzentralen Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee) aufweisen und kann damit weiterhin auf ein weitumspanntes Einzugsgebiet zurückgreifen, dieses sowohl bezogen auf die preisbewussten Kunden als auch bezogen auf den Monatseinkauf (Vorratseinkauf).

Mit seinem Vertriebsmodell „Discount“ setzen auch Wechselwirkungen mit dem in Niederlehme geplanten Lebensmittel-Discounter (Penny) ein. Bei einem „Vollsortimenter“ handelt es sich zwar um einen anderen Betriebstypen als bei einem „Discounter“, so dass für ihn als abweichender Betriebstyp generell geringere Wechselwirkungen einsetzen als bei einem betriebstypengleichen Lebensmittel-Discounter. Allerdings stellt der Vollsortimenter Kaufland mit seinem Vertriebskonzept „Discount“ ebenso wie der geplante Lebensmittel-Discounter (Penny) auf die eher preisbewusste Kundenzielgruppe ab und spricht damit im Einkauf von Nahrungs- und Genussmitteln dieselbe Kundengruppe an. Allerdings weist der Kaufland gegenüber dem geplanten Discounter (Penny) eine umfassendere Sortimentsstruktur und Sortimentsanzahl auf, die ihn sowohl in seiner Rolle für den Monatseinkauf als auch in seinem weitumspannten stadtweiten und mittelzentralen Einzugsgebiet stärkt.

Für das Vertriebsmodell „Discount“ besteht zugleich eine Betriebstypengleichheit zwischen dem in Niederlehme geplanten Lebensmittel-Discounter (Penny) und dem Lebensmittel-Discounter des Hauptzentrums (Aldi), aufgrund derer beide Betreibe gleichsam die eher preisbewusste Kundenzielgruppe im Einkauf von Nahrungs- und Genussmitteln ansprechen, sie sich zugleich in ihrer Sortimentsstruktur und Sortimentsanzahl entsprechen und beide auf den Tages-/Wocheneinkauf ausgerichtet sind. Das Unternehmen Aldi ist allerdings auch im Ortsteilzentrum Zernsdorf vertreten und damit für die Kunden aus Niederlehme und die weiteren Ortsteile östlich der Dahme zeitlich schneller zu erreichen als die Filiale im Hauptzentrum, für die zudem die Schleusenanlage „Neu Mühle“ mit ihrem verzögertem Verkehrsfluss (wegen einspuriger Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr) zu passieren ist. Für die Kunden aus diesen Ortsteilen hat sich daher ein bevorzugter Versorgungseinkauf bei der

Aldi-Filiale Zernsdorf etabliert, so dass die Wechselwirkungen des Planvorhabens stärker mit dieser Aldi-Filiale einsetzen als mit der des Hauptzentrums. Wechselwirkungen sind, wenngleich in geringerem Maße, auch für die Aldi-Filiale im Hauptzentrum im Verbund mit dem Monateinkauf beim Vollsortimenter „Kaufland“ anzusetzen, da beide als „Discounter“ dieselbe Kundenzielgruppe ansprechen und Aldi mit seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vollsortimenter entlang der Wegstrecke vom/zum Vollsortimenter gelegen ist und sich daher Aldi-Synergieeinkäufe im Zuge des Kaufland-Monateinkauf etabliert haben.

Bei den weiteren Anbietern des Hauptzentrums, die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment oder Randsortiment führen (z.B. Rossmann, Bäcker, Obst&Gemüse, Woolworth etc.) handelt es sich um andere Betriebstypen, mit denen grundsätzlich nur sehr geringe Wechselwirkungen mit einem Vollsortimenter oder Discounter einsetzen und daher auch für das Hauptzentrum nur marginal ausfallen. Dieses auch aufgrund ihrer Einbettung in eine stabile Angebotsvielfalt und ihrer Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet und dem mittelzentralen Umland.

In der Zusammenschau setzen bei den Nahrungs- und Genussmitteln die höchsten Wechselwirkungen mit dem Vollsortimenter „Kaufland“ und dem Lebensmittel-Discounter „Aldi“ ein. Mit Blick auf den Worst-Case werden voraussichtlich 23% des umverteilungsrelevanten Umsatzes auf das Hauptzentrum und damit der zweithöchste umverteilungsrelevante Umsatzanteil im gesamten Untersuchungsraum entfallen, dennoch verbleibt die Umverteilungsquote mit 1,6% auf sehr niedrigem Niveau. Dieses begründet sich auch aus dem überdurchschnittlichen Umsatzniveau des Kaufland, das er aufgrund seiner Monopolstellung als discountorientierter Vollsortimenter und bevorzugte Adresse für den Monateinkauf, seiner darin begründeten Reichweite über die Stadtgrenzen hinaus sowie aufgrund seiner Synergie mit dem Lebensmittel-Discounter „Aldi“ und der ebenfalls weit ausstrahlenden Angebotsvielfalt des Hauptzentrums erzielt.

Ein Betriebsabgang und eine daraus resultierende Funktionsschwächung des Hauptzentrums, als Folge der Erweiterung des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln im Ortsteilzentrum Niederlehme allein, kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Stärkere Wechselwirkungen sind für das Hauptzentrum wiederum aufgrund der stadtweiten und mittelzentralen Ausstrahlungskraft seiner Betriebs- und Angebotsvielfalt und seiner angebotenen Mischung unterschiedlicher Angebotsformen nicht anzunehmen, in die auch der Vollsortimenter (Kaufland) mit seiner Sonderstellung (discountorientiert, Monateinkauf) und der Discounter (Aldi) eingebunden sind.

Auch beinhaltet der zugrunde gelegte umverteilungsrelevante Umsatz bereits das Maximum der zu erwartenden Nahrungs- und Genussmittel des gesamten geplanten Ensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter & Bäcker & geplanter Drogeriefachmarkt).

Keine Beeinträchtigungen Drogeriewaren: Der in Niederlehme geplante Drogerie-Vollsortimenter (dm-drogerie markt) geht von allen Betrieben des Hauptzentrums die stärksten Wechselwirkungen mit dem betriebstypengleichen Drogerie-Vollsortimenter „Rossmann“ und mit dem Vollsortimenter (Kaufland; Drogeriewarenabteilung) ein.

Auf den Drogerie-Vollsortimenter des Hauptzentrums (Rossmann) entfallen zugleich die stärksten Wechselwirkungen aller drogeriewarenführenden Betriebe der Stadt Königs Wusterhausen und des mittelzentralen Umlandes (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee), da es sich bei ihm um den bislang einzigen Drogerie-Vollsortimenter innerhalb dieses weitemspannten Versorgungsraumes handelt und er in diesem Raum bislang eine Monopolstellung inne hat. Künftig können sich die Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme mit Drogeriewaren auch in dem im Ortsteilzentrum Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter (dm-drogerie markt) versorgen, so dass sich die Einzugsgebiete beider Vollsortimenter im Versorgungsraum östlich der Dahme überlagern werden und einsetzende Wechselwirkungen zu erwarten sind. Beide Vollsortimenter zählen zwar zu demselben Betriebstypen und weisen eine vergleichbare Angebotsstruktur an Drogeriewaren auf, allerdings unterscheiden sie sich in ihrer Sortimentsausrichtung, in der das Unternehmen „dm-drogerie markt“ stärker als Rossmann auf eine bioaffine Kundenzielgruppe abstellt, so dass die Kundenansprache beider Unternehmen nicht deckungsgleich ausfällt.

Zugleich handelt sich es bei beiden Handelsketten um die bundesweiten Marktführer, für die sich über die Jahre Unternehmenspräferenzen bei den Kunden herausgebildet haben. Hiermit verbunden und in Verbindung mit ihrer abweichenden Sortimentsausrichtung hat sich auch im Untersuchungsraum ein Kundensplitting in Kunden mit Präferenz für das Unternehmen „Rossmann“ einerseits und in Kunden mit Präferenz für das Unternehmen „dm-drogerie markt“ anderseits herausgebildet.

Die auf das Unternehmen „Rossmann“ orientierten Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme werden auch mit der Realisierung des geplanten dm-Marktes in Niederlehme weiterhin den Vollsortimenter des Hauptzentrums (Rossmann) bevorzugt aufsuchen. Eine Umorientierung auf die Filiale des bislang nicht präferierten Unternehmens „dm-drogerie markt“ kann zwar nicht ausgeschlossen werden, wird aber mit Blick auf die Kundenpräferenz nur marginal ausfallen. Eine Umorientierung ist insbesondere für die Kunden aus dem Ortsteil Senzig zu erwarten, da der geplante Drogerie-Vollsortimenter in Niederlehme aufgrund seiner unmittelbaren Nähe trotz des verzögerten Verkehrsflusses an der Schleusenanlage „Neu Mühle“ (wegen einspuriger Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr) auf dem Hin- und Rückweg noch Zeitvorteile mit sich bringt und das Ortsteilzentrum Niederlehme auch auf ihrem Nachhauseweg vom Autobahnanschluss „Niederlehme“ regelmäßig passiert wird. Eine vollständige Umorientierung aller Kunden aus Senzig ist allerdings mit Blick auf die gleichsam bestehenden Rossmann-Präferenzen ausgeschlossen. Zusätzlich bleibt das Planvorhaben ohne Auswirkungen auf die Rossmann-Präferenz der anderen Ortsteile der Stadt und des mittelzentralen Umlandes.

Die auf das Unternehmen „dm-drogerie markt“ orientierten Kunden suchen für ihren Versorgungseinkauf bereits heute bevorzugt die dm-Filialen außerhalb der Stadt Königs Wusterhausen in der benachbarten Stadt Wildau (A10 Center, NVZ Oberes Wildau) auf. Mit der Realisierung der geplanten dm-Filiale in Niederlehme ist für die dm-Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme und aus dem Ortsteil Senzig zu erwarten, dass sie sich künftig aufgrund der räumlichen Nähe bevorzugt in der Niederlehmer dm-Filiale versorgen werden. Die dm-Kunden aus den Ortsteilen westlich der Dahme werden sich dagegen weiterhin in der benachbarten Stadt Wildau (A10 Center, NVZ Oberes Wildau) versorgen, da ihre Filialen in günstigerer oder zumindest gleicher Raum-Zeit-Distanz zu erreichen sind wie die geplante dm-Filiale in Niederlehme, für die erschwerend die Schleusenanlage „Neu Mühle“ mit ihrem verzögertem Verkehrsfluss (wegen einspuriger Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr) auf dem Hin- und

Rückweg hinzutreten würde. Die dm-Kundenpräferenz prägt das Kundenverhalten bereits gegenwärtig und damit vor der Realisierung des geplanten Vollsortimenters in Niederlehme. Für sie ist folglich keine abschmelzende Kundenbindung für den Vollsortimenter des Hauptzentrums (Rossmann) anzusetzen, da es sich lediglich um eine Änderung in der Auswahl des dm-Filialstandortes, nicht jedoch um eine Abkehr von der Rossmann-Präferenz handelt.

In der Zusammenschau all dessen werden in der einzelbetrieblichen Betrachtung gleichsam hohe Wechselwirkungen für die Rossmann-Filiale im Hauptzentrum und für die dm-Filiale im A10 Center Wildau einsetzen. Mit Blick auf den abzubildenden Worst Case werden die stärksten Wechselwirkungen des Planvorhabens für die Rossmann-Filiale im Hauptzentrum angenommen (ca. 31% des umverteilungsrelevanten Drogeriewaren-Umsatzes werden in der Modellrechnung auf Rossmann umgelegt).

Weitere Wechselwirkungen wird der geplante Drogerie-Vollsortimenter mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter (Kaufland) eingehen, der über eine umfangreiche Drogeriewarenabteilung verfügt, die neben dem Rossmann das zweitumfangreichste Drogeriewarenangebot der gesamten Stadt und des mittelzentralen Umlandes umfasst (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee). Wie Rossmann umspannt auch sein Einzugsgebiet die Ortsteile östlich der Dahme, das künftig von dem Einzugsgebiet des in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenters (dm) überlagert wird, so dass auch für den Vollsortimenter des Hauptzentrums (Kaufland) Wechselwirkungen einsetzen werden. Gegenüber dem Rossmann fallen sie allerdings deutlich geringer aus, da seine Drogeriewaren ergänzend im Verbund mit dem Monatseinkauf der Nahrungs- und Genussmittel erworben werden und nicht selbst den Einkaufsanlass bilden. Für die Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme wird der Kaufland für ihren Monatseinkauf auch mit der Realisierung des vorrangig auf den Tages-/Wocheneinkauf ausgerichteten Planvorhabens weiterhin wegen seiner umfassenderen Sortimentsbreite und -tiefe attraktiv bleiben. Zusätzlich bleibt das Planvorhaben ohne Auswirkungen auf den Monatseinkauf der anderen Ortsteile der Stadt und des mittelzentralen Umlandes, so dass diese Kundenbindung des Kaufland vom Planvorhaben unberührt bleibt.

Auch der Lebensmittel-Discounter des Hauptzentrums (Aldi) führt Drogeriewaren, allerdings nur als Randsortiment. Für diese sind angesichts der Kopplung der Vollsortimenter-Monatseinkäufe mit einem Einkauf im benachbarten Lebensmittel-Discounter ebenfalls Wechselwirkungen einzustellen, die allerdings mit dem Verbund mit dem Monatseinkauf nur einen geringen Umfang einnehmen werden (wie vorstehend zu Kaufland erläutert).

Bei den weiteren Anbietern des Hauptzentrums, die Drogeriewaren als Hauptsortiment führen, handelt es sich um kleinteilige Betriebsformate mit Spezialisierung (z.B. Apotheken) oder um andere Betriebstypen, die Drogeriewaren als Randsortiment führen (z.B. Woolworth, Reformhaus etc.), mit denen grundsätzlich nur sehr geringe Wechselwirkungen als mit einem betriebstypengleichen Drogerie-Vollsortimenter einsetzen und auch angesichts ihrer Einbettung in eine stabile Angebotsvielfalt und ihrer Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet und dem mittelzentralen Umland nur marginal ausfallen.

Mit Blick auf den Worst-Case werden voraussichtlich ca. 44% des umverteilungsrelevanten Drogeriewarenumsatzes auf das Hauptzentrum entfallen, mit denen dennoch nur eine Umverteilungsquote von 5,9% verbunden sein wird, die damit auf niedrigem Niveau verbleibt. Dieses begründet sich auch in

dem überdurchschnittlichen Umsatzniveau, das Rossmann und Kaufland aufgrund ihrer Monopolstellung und Reichweite sowie aufgrund der Ausstrahlung des gesamten Hauptzentrums erzielen.

Stärkere Wechselwirkungen bei den Drogeriewaren sind für das Hauptzentrum aufgrund der Einkaufssynergien innerhalb des Hauptzentrums, der stadtweiten und mittelzentralen Ausstrahlungskraft seiner Betriebs- und Angebotsvielfalt und Mischung unterschiedlicher Angebotsformen nicht anzunehmen, in die auch der Drogerie-Vollsortimenter (Rossmann) und der „Große Lebensmittel-Supermarkt (Kaufland) eingebunden sind.

Auch beinhaltet der zugrunde gelegte umverteilungsrelevante Umsatz bereits das Maximum der zu erwartenden Drogeriewaren des gesamten geplanten Ensembles (Drogerie-Vollsortimenter & Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter).

In der Zusammenschau der Umverteilungseffekte für die Drogeriewaren mit den Nahrungs- und Genussmitteln ist eine Gesamtumverteilungsquote von 6,5% für die Bestandsbetriebe des Hauptzentrums zu erwarten. Ein Betriebsabgang und damit verbundene Funktionsstörung des Hauptzentrums sowie eine wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit können als Folge des in Niederlehme geplanten Ensembles (Drogerie-Vollsortimenter & Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter) allerdings mit Sicherheit ausgeschlossen werden:

- Die auf den Drogerie-Vollsortimenter „Rossmann“ als Einzelbetrieb entfallende Gesamtumverteilungsquote erreicht mit rund 21,7% im Worst-Case eine sehr hohe Umverteilungsbelastung. Allerdings erzielt Rossmann mit seiner eigenen, vorstehend beschriebenen Monopolstellungen sowie aufgrund der Monopolstellung des Hauptzentrums als Ganzes gegenwärtig ein überdurchschnittliches Umsatzniveau, das mit dem Hinzutreten des zweiten Drogerie-Vollsortimenters (Planvorhaben) lediglich abschmilzt, aber selbst mit dem in der Modellrechnung abgebildeten Worst-Case weiterhin mit rund 5,2 Mio. € ein Umsatzniveau erreicht, das den Filialumsatz des Rossmann-Bundesdurchschnitts (ca. 3,8 Mio. €) weiterhin deutlich um rund 38% (ca. 1,4 Mio. €) überschreitet und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Rossmann weiterhin zweifelsfrei nicht gefährdet.

Seine wirtschaftliche Tragfähigkeit bleibt selbst dann gesichert, wenn neben dem

Wirtschaftlichkeit: Prognose Rossmann		
Drogerie-Vollsortimenter	Ges.umsatz (ca. Mio. €)	
Bestand	6,6	
Abschöpfung Planvorh. (Drog+NuG)	1,4	
verbleibender Umsatz	5,2	
Wirtschaftlichkeit gegeben bei	Ges.umsatz (ca. Mio. €)	entspricht (in % (ca. Mio. €))
rossmann-Bundesdurchschnitt	3,8	138% (+1,4)
rossmann-Bundesdurch. KW-VK	3,9 - 4,0	133-130% (+1,3 / +1,2)

Wirtschaftlichkeit: Nachfragepotenzial		
Nachfragepotenzial	Bestand (ca. Mio. €)	Prog. 2030 (ca. Mio. €)
KW westl. Dahme	16,7	18,2
KW östl. Dahme (50%)	3,4	3,8
Versorg.raum Mittelzent. KW	9,8	10,9
Gesamt	29,9	32,9

Abbildung 32: Wirtschaftlichkeit: Prognose Drogerie-VS Hauptzentrum Innenstadt
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; EHI Handelsdaten 2023

Bundesdurchschnitt zusätzlich die örtlichen Verhältnisse der Filiale in Königs Wusterhausen berücksichtigt werden (Verkaufsfläche gegenüber Bundesdurchschnitt leicht erhöht). Mit dem in der Modellrechnung abgebildeten Worst-Case kann die Rossmann-Filiale weiterhin einen Umsatz erzielen, der den für Königs Wusterhausen zugrunde zu legenden Referenzumsatz (ca. 3,9 bis 4,0 Mio. €) weiterhin um rund 30% bis 33% (ca. 1,3 bis 1,2 Mio. €) überschreitet.

Zudem dürfte für den Rossmann nach der Realisierung des Planvorhabens in der Realität eine deutlich höhere wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erwarten sein als vorstehend dargelegt.

So besteht aufgrund der geringen Filial-Dichte an Drogerie-Vollsortimentern im gesamten Untersuchungsraum ein sehr hohes Nachfragepotenzial aus der gesamten Stadt Königs Wusterhausen und aus dem vom Mittelzentrum zu versorgenden Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee). Werden für die Nachfrage aus den Ortsteilen östlich der Dahme die Abflüsse an das Planvorhaben zugrunde gelegt und beispielsweise mit 50% hoch bemessen, verbleibt dennoch ein Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 29,9 Mio. €. Mit Blick auf die steigende Einwohnerzahl bis 2030 wird das Nachfragepotenzial auf insgesamt 32,9 Mio. € anwachsen. Bei einem solch überdurchschnittlichen Nachfragepotenzial bietet sich dem Rossmann grundsätzlich die Chance, seine Marktposition durch händlerisches Geschick künftig auszubauen und die mit dem Planvorhaben verbundene Umsatzrückgänge zumindest anteilig zu kompensieren.

Zusätzlich steht ein hohes Nachfragepotenzial in der benachbarten Stadt Wildau zur Verfügung, in der lediglich zwei Filialen der Handelskette dm-drogerie markt, nicht jedoch Rossmann oder eine andere Handelskette vertreten sind. Für den Rossmann des Hauptzentrums bietet sich damit die Chance, weitere Kundenzuflüsse aus Wildau zu generieren, da er in der Raum-Zeit-Distanz deutlich näher gelegen ist als andere Rossmann-Filialen oder andere von dm abweichenden Handelsketten (z.B. Rossmann Schulzendorf, Müller Rangsdorf). Mit der bundesweit starken Marktdurchdringung des Unternehmens Rossmann setzen Kundenvorlieben für Rossmann auch dann ein, wenn vor Ort andere Handelsketten ansässig sind. Da zugleich mit dem geplanten Drogerie-Vollsortimenter in Niederlehme ebenfalls ein dm-drogerie markt vorgesehen ist, ergeben sich auch mit dem Planvorhaben keine Überschneidungen für diese Rossmann-Präferenz.

- Die Gesamtumverteilungsquote (Drogerie&NuG) für den „Großen Lebensmittel-Supermarkt“ (Kaufland) erreicht in dem zugrunde gelegten Worst-Case mit rund 4,9% eine sehr moderate Umverteilungsbelastung, die seine wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gefährdet. Dieses auch mit Blick auf sein gefestigtes Umsatzniveau, das sich aus seinen Sonderstellungen im Marktgebiet sowohl bezogen auf preisbewusste Kunden als auch bezogen auf den Monatseinkauf (Vorratseinkauf) ergibt und seine damit verbundene weitumspannte Reichweite über die gesamten Stadt hinaus und in das mittelmittlere Umland begründet.

Der Betriebsabgang des Rossmann oder des Kaufland und eine daraus resultierende Funktionsstörung des Hauptzentrums sowie eine wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit können als Folge des in Niederlehme geplanten Ensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter & Drogerie-Vollsortimenter & Bäcker) mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

WILDAU: HAUPTZENTRUM SCHWARZKOPFF-SIEDLUNG

Zentraler Versorgungsbereich: Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wildau 2015 wird westlich des Bahnhofes Wildau der Straßenzug Karl-Marx-Straße zwischen Bahnhofplatz/ Marktplatz im Süden und Freiheitsstraße im Norden als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Schwarzkopff-Siedlung“ ausgewiesen. Die Abgrenzung orientiert sich am faktischen Bestand und entspricht auch heute noch dem faktischen Bestand (CONSILIUM-Ortsbesichtigung 2024).

Die Magnetfunktion übernimmt ein Lebensmittel-Discounter (Aldi), der durch kleinteilige Betriebsformate, die ebenfalls Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment führen (z.B. Bäcker), sowie durch eine Angebotsstruktur aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie privaten und öffentlichen Einrichtungen ergänzt. In dem Hauptzentrum haben sich zwei Zentrumskerne herausgebildet. Der nördliche umfasst den Lebensmittel-Discounter und die ihn umliegenden kleinformatischen Betriebe, die von seiner Magnetfunktion partizipieren, der südliche den Bahnhofsbereich mit kleinformatischen Betrieben, die insbesondere an der Bahnhofsfrequenz partizipieren. Beide Zentrumskerne sind noch als funktionsfähig und vital einzustufen.

Keine Beeinträchtigungen: Für die Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme (Königs Wusterhausen) bietet sich mit der Aldi-Filiale im Ortsteilzentrum Zernsdorf eine verkehrlich günstiger zu erreichende Filiale desselben Unternehmens mit vergleichbarer Angebotsausstattung. Auch umgekehrt wird für die Kunden aus Wildau das Niederlehmer Planvorhaben mit seinem neuen Drogerie-Vollsortimenter keine Veränderungen im Kundenverhalten auslösen, da in Wildau mit dem NVZ „Oberes Wildau“ dieselben Unternehmen (Rewe & dm-drogerie markt) bereits vertreten und

aufgrund der räumlichen Nähe bevorzugt aufgesucht werden. Wechselwirkungen des Planvorhabens können für den Magneten des Wildauer Hauptzentrums daher sowohl für die Nahrungs- und Genussmittel als auch für die Drogeriewaren ausgeschlossen werden. Eine Funktionsstörung des



Abbildung 33: Räumliche Abgrenzung ZVb Hauptzentrum Schwarzkopff-Siedlung

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Wildau 2015, Zentrenkonzept, Seite 47 (Auszug)



Abbildung 34: Hauptzentrum LM-Discounter Friedrich-Engels-Straße
Quelle: Consilium GmbH

Hauptzentrums „Schwartzkopff-Siedlung“ sowie eine wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit als Folge des in Niederlehme vorgesehenen Planvorhabens ist damit nicht zu befürchten.

10.2 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE: ORTSTEILZENTREN (OTZ) & NAHVERSORGUNGSZENTREN (NV/NVZ)

KÖNIGS WUSTERHAUSEN: OTZ ZERNSDORF

Zentraler Versorgungsbereich: Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wird für den Ortsteil Zernsdorf der faktisch im Bestand vorhandene zentrale Versorgungsbereich an der Karl-Marx-Straße zwischen Rütgersstraße und Undinestraße als „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ bestimmt. Die mit dem Einzelhandelskonzept vorgenommene Abgrenzung entspricht auch heute noch dem faktischen Bestand (CONSILIUM-Ortsbe-sichtigung 2024).

Die beiden Lebensmittelmärkte (Aldi, Netto Marken-Discount) übernehmen die Magnetfunktion für das Ortsteilzentrum, von der die weiteren Anbieter aus Einzelhandel (z.B. Bäcker, NKD), Dienstleistung (z.B. Apotheke) und Gastronomie partizipieren. Ergänzt werden sie durch private Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Bürgerhilfe etc.). Eine öffentlicher Einrichtung liegt angrenzend außerhalb (Kindertagesstätte).

Für seine Versorgungsfunktion wird ihm mit dem Einzelhandelskonzept 2019 die Versorgung des ihm zugehörigen Ortsteiles Zernsdorf zugewiesen. Als erweitertes Einzugsgebiet hat sich für das Ortsteilzentrum angesichts des unterdurchschnittlichen Versorgungsgrades an Lebensmittelmärkten östlich der Dahme sowie wegen seiner umfassenden Grundbedarfsangebotsstruktur und günstigen

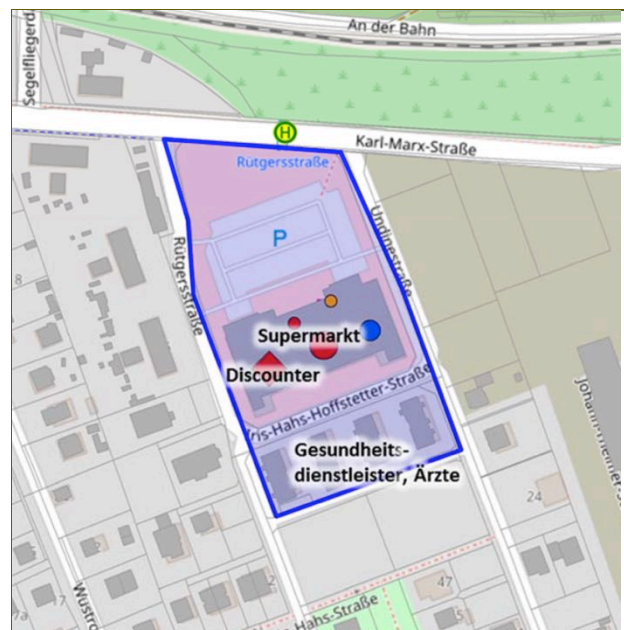


Abbildung 35: Räumliche Abgrenzung ZVb Ortsteilzentrum Zernsdorf
Quelle: Einzelhandelskonzept Königs Wusterhausen 2019, Seite 107
(Auszug)



Abbildung 36: OTZ Zernsdorf: LM-Discounter Iris-Hahs-Hoffstetter-Str.
Quelle: Consilium GmbH

verkehrlichen Erreichbarkeit darüber hinaus auch der östlich anschließende Ortsteil Kablow und die nördlich anschließenden Ortsteile Niederlehme und Wernsdorf etabliert.

In der Zusammenschau ist der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ als funktionsfähig und vital einzustufen.

Keine Beeinträchtigungen NuG: Der in Niederlehme geplante Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter gehen Wechselwirkungen mit beiden Lebensmittelmärkten des Ortsteilzentrums Zernsdorf ein.

Mit dem Vertriebsmodell „Discount“ besteht eine Betriebstypengleichheit zwischen dem geplanten Lebensmittel-Discounter (Penny) und den beiden Discountern des Ortsteilzentrums Zernsdorf (Aldi, Netto Marken-Discount), mit der alle drei Betriebe die eher preisbewusste Kundenzielgruppe im Einkauf von Nahrungs- und Genussmitteln ansprechen und auf den Tages-/Wocheneinkauf ausgerichtet sind. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe umspannen ihre Einzugsgebiete gleichermaßen die Ortsteile östlich der Dahme, so dass ihre Einzugsgebiete deckungsgleich ausfallen.



Abbildung 37: OTZ Zernsdorf: LM-Discounter Iris-Hahs-Hoffstetter-Str.
Quelle: Consilium GmbH

Unter den Discountern nimmt der Netto Marken-Discounter als sogenannter „Hybrid-Discounter“ eine Sonderstellung ein, da er mit seiner Angebotsstruktur nicht nur auf Discount-Sortimente, sondern auch auf Markensortimente spezialisiert ist, und zudem seinen Schwerpunkt stärker auf Grundbedarfssortimente und weniger auf die typischen (zentrenrelevante) Sortimente mit wöchentlichem Wechsel legt. Damit stellt er stärker als andere Discounter darauf ab, eine hohe Überschneidung mit einem Vollsortimenter zu erzielen und in den direkten Wettbewerb mit diesem Betriebstypen einzutreten. Die Wechselwirkungen mit dem geplanten Lebensmittel-Discounter (Penny) fallen für den Hybrid-Discounter dementsprechend geringer aus als für den zweiten, den klassischen Lebensmittel-Discounter des Ortsteilzentrums (Aldi).

Dafür setzen für den „Hybrid-Discounter“ stärkere Wechselwirkungen mit dem in Niederlehme geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe) ein, da sich beide durch eine umfassende Sortimentsstruktur mit hohem Markenanteil auszeichnen und sich daraus Überschneidungen in der Zielgruppenansprache ergeben. Aufgrund ihrer unmittelbaren räumlichen Nähe liegen für beide zugleich deckungsgleiche Einzugsgebiete vor.

Beide Ortsteilzentren ermöglichen ihren Kunden mit ihrer Kombination aus Lebensmittel-Discount und Vollsortiment gleichermaßen einen umfassenden Grundversorgungseinkauf mit Nahrungs- und Genussmitteln. Beide Ortsteilzentren haben sich im Marktumfeld gefestigt etabliert, wobei sich das

Ortsteilzentrum Zernsdorf gegenüber dem Ortsteilzentrum Niederlehme durch seine umfangreichere Ausstattung etwas abhebt. Mit dem Hinzutreten des Drogerie-Vollsortimenters im Ortsteilzentrum Niederlehme wird sich dieser Angebotsvorteil mit der einsetzenden Nachfrageumlenkung tendenziell abschmelzen, wobei jedoch im Ortsteilzentrum Niederlehme weiterhin gewichtige Segmente des Ortsteilzentrums Zernsdorf nicht bedient werden (z.B. Apotheke, Bekleidung, Ärzte).

Die weiteren Betriebe des Ortsteilzentrums Zernsdorf, die Nahrungs- und Genussmitteln führen, sind kleinformig (z.B. Bäcker) oder führen Nahrungs- und Genussmittel lediglich als Randsortiment (z.B. NKD). Für sie resultieren Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben vorrangig aus dem Verbund mit dem Versorgungseinkauf in den beiden Lebensmittel-Discountern, fallen aber aufgrund der abweichenden Betriebstypen gering aus.

In der Zusammenschau werden für die Nahrungs- und Genussmittel mit Blick auf den Worst-Case rund 24% des umverteilungsrelevanten Umsatzes des Planvorhabens und damit die höchsten Wechselwirkungen (nach dem Hauptzentrum) des gesamten Untersuchungsraumes entfallen. Trotz dieser zugrunde gelegten starken Wechselwirkungen verbleibt die Umverteilungsquote mit ca. 5,1% auf sehr moderatem Niveau. Dieses begründet sich auch in den stabilen Umsatzniveaus, die Aldi und der Netto Marken-Discount aufgrund des unterdurchschnittlichen Versorgungsgrades an Lebensmittelmärkten in den Ortsteilen östlich der Dahme gegenwärtig erzielen.

Ein Betriebsabgang und eine daraus resultierende Funktionsschwächung des Ortsteilzentrums Zernsdorf sowie eine wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit, als Folge der Erweiterung des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln im Ortsteilzentrum Niederlehme allein, kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Stärkere Wechselwirkungen sind für das Ortsteilzentrum Zernsdorf aufgrund der Ausstrahlungskraft seiner beiden Lebensmittelmärkte, ihrer Kombination mit weiteren frequenzstarken Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (z.B. Apotheke, Bäcker, Ärzte) und mit abweichenden Sortimenten (z.B. Bekleidung) sowie mit Blick auf die frequenzstarke Einrichtung der Kindertagesstätte und seine stabile Einbettung in umgebende Wohnquartiere nicht anzunehmen.

Auch beinhaltet der zugrunde gelegte umverteilungsrelevante Umsatz bereits das Maximum der zu erwartenden Nahrungs- und Genussmittel des gesamten geplanten Ensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter & Bäcker & Drogerie-Vollsortimenter).

Keine Beeinträchtigungen Drogeriewaren: Drogeriewaren werden in den beiden Lebensmittelmärkten des Ortsteilzentrums lediglich als Randsortiment geführt, die von den Kunden im Verbund mit dem Einkauf der Nahrungs- und Genussmittel erworben werden. Die Wechselwirkungen mit dem in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter fallen grundsätzlich geringer aus als bei einem betriebstypengleichen Vollsortimenter und mit Blick auf das auf Randsortimente beschränkte Angebot entsprechend niedrig aus.

Da es sich um zwei Lebensmittelmärkte mit einem Drogerie-Randsortiment handelt, ist ein höherer umverteilungsrelevanter Umsatzanteil für das Ortsteilzentrum anzusetzen als für den Standort eines einzelnen Lebensmittelmarktes im weiteren Untersuchungsraum. Dieses auch mit Blick auf die

räumliche Nähe beider Ortsteilzentren und der damit verbundenen Deckungsgleichheit ihrer Einzugsgebiete, die sich daraus ergibt, dass der geplante Drogerie-Vollsortimenter als Grundversorger ebenfalls der grundfunktionalen Versorgung dient und dabei die Ortsteile östlich der Dahme abdeckt, die zum Kern und zum erweiterten Einzugsgebiet des Ortsteilzentrums Zernsdorf zählen.

Bei den weiteren Betrieben des Ortsteilzentrums, die Drogeriewaren führen, handelt es sich um einen kleinformigen Anbieter mit Spezialisierung (Apotheke), oder um einen Bekleidungsfachmarkt, der Drogeriewaren als Randsortiment führt (NKD), so dass die mit ihnen einsetzenden Wechselwirkungen nur gering ausgeprägt sein werden.

Mit Blick auf den Worst-Case entfallen bei Drogeriewaren rund 5% des umverteilungsrelevanten Umsatzes auf das Ortsteilzentrum, mit dem für die Bestandsbetriebe allerdings eine sehr niedrige Umverteilungsquote von ca. 2,2% verbunden sein wird.

Stärkere Wechselwirkungen für die Drogeriewaren sind mit Blick darauf, dass sie bei beiden Lebensmittelmärkten lediglich im Verbund mit den Nahrungs- und Genussmitteln erworben werden, und aufgrund der vorstehend bereits für die Nahrungs- und Genussmitteln beschriebene Stabilisierung durch weitere frequenzstarke Anbieter, Dienstleister und Einrichtungen (z.B. Bäcker, Arztpraxen, Kindertagesstätte) sowie mit ihrer Einbettung in umgebende Wohnquartiere nicht anzunehmen.

Auch beinhaltet der zugrunde gelegte umverteilungsrelevante Umsatz bereits das Maximum der zu erwartenden Drogeriewaren des gesamten geplanten Ensembles (Drogerie-Vollsortimenter & Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter).

In der Zusammenschau der Umverteilungseffekte für die Drogeriewaren mit den Nahrungs- und Genussmitteln ist eine Gesamtumverteilungsquote von 6,8% für die Bestandsbetriebe des Ortsteilzentrums zu erwarten, mit der ein Betriebsabgang oder eine Funktionsstörung des Ortsteilzentrums Zernsdorf sowie eine wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit, als Folge des in Niederlehme geplanten Ensembles (Drogerie-Vollsortimenter & Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter), mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

KÖNIGS WUSTERHAUSEN: OTZ SENZIG

Zentraler Versorgungsbereich: Für den südlich der Dahme gelegenen Ortsteil Senzig wird mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen 2019 der faktisch im Bestand vorhandene zentrale Versorgungsbereich an der Chausseestraße mit seinen beidseitigen Ausläufern in der Werftstraße als „Ortsteilzentrum Senzig“ bestimmt. Die mit dem Einzelhandelskonzept vorgenommene Abgrenzung entspricht auch heute noch dem faktischen Bestand (CONSILIUM Ortsbesichtigung 2024).

Für das Ortsteilzentrum übernehmen der Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka) im Süden und das „Gesundheitszentrum Werftstraße“ im Norden eine Magnetfunktion. Ergänzt werden sie durch kleinformige Anbieter, die ebenfalls Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriewaren als Haupt- und Randsortiment führen (z.B. Bäcker, Apotheke) sowie durch weitere Betriebe aus Dienstleistung und Gastronomie (Restaurant, Imbiss).

In der Zusammenschau seiner Magneten und Angebotsausstattung ist das Ortsteilzentrum als vital und funktionstüchtig einzustufen.

Keine Beeinträchtigungen NuG: Die stärksten Wechselwirkungen werden durch den in Niederlehme geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter mit dem im Ortsteilzentrum ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenter einsetzen. Für einen betriebstypengleichen „Vollsortimenter“ sind grundsätzlich höhere Wechselwirkungen zu erwarten als für einen abweichenden Betriebstypen, wie z.B. einen Lebensmittel-Discounter. Mit ihrer Betriebstypengleichheit weisen „Vollsortimenter“ eine ähnliche Sortimentsstruktur und Sortimentsanzahl auf, führen gleichsam Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment, sind auf den Tages-/Wocheneinkauf ausgerichtet und sprechen damit dieselbe Kundenzielgruppe im Einkauf von Nahrungs- und Genussmitteln an.

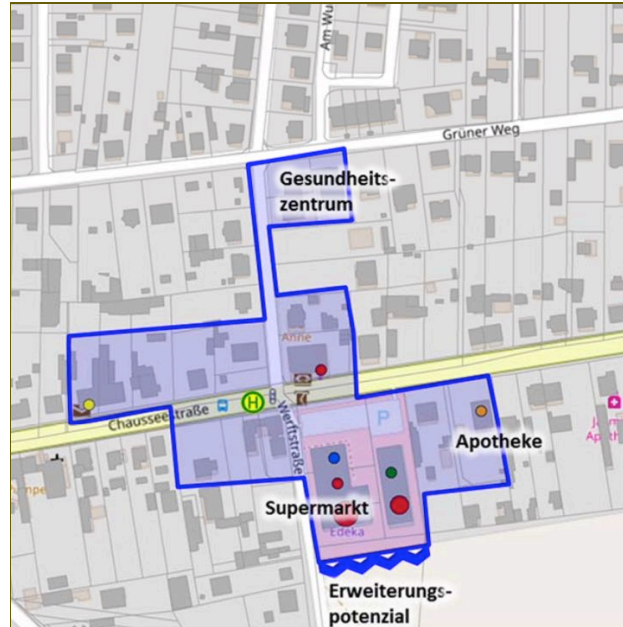


Abbildung 38: Räumliche Abgrenzung ZVb OTZ Senzig
Quelle: Einzelhandelskonzept Königs Wusterhausen 2019, Seite 101 (Auszug)

Wenngleich der Senziger Lebensmittel-Vollsortimenter eine geringere Gesamtverkaufsfläche aufweist und sich ein leichter Attraktivitätsverlust aus der getrennten Unterbringung des Getränkemarktes in einem benachbarten, eigenständigen Gebäude einstellt, hat sich der Vollsortimenter erfolgreich neben dem Vollsortimenter des Ortsteilzentrums Niederlehme (Rewe) etabliert und seinen Standort durch die jüngste Modernisierung seiner Filiale nochmals gefestigt.



Abbildung 39: OTZ Senzig: LM-Vollsortimenter Chausseestraße
Quelle: Consilium GmbH

Bei dem Lebensmittel-Vollsortimenter handelt es sich zugleich um einen von insgesamt drei Lebensmittel-Vollsortimentern im Stadtgebiet Königs Wusterhausen (Rewe Niederlehme, Edeka Senzig, Kaufland Innenstadt). Sowohl er als auch der Niederlehmer Vollsortimenter haben ihre Lage östlich der Innenstadt, so dass sich mit ihnen ein Vollsortimentsangebot in unmittelbarer räumlicher Nähe konzentriert.

Bei beiden Handelsketten handelt es sich um die bundesweiten Marktführer, für die sich bei den Kunden über die Jahre dementsprechende Unternehmenspräferenzen herausgebildet haben. Kunden aus dem Ortsteil Senzig, die eine Präferenz für das Unternehmen „Rewe“ haben, bevorzugen in diesem Versorgungsraum bereits heute das Ortsteilzentrum Niederlehme gegenüber dem Ortsteilzentrum Senzig. Diese Kunden werden mit der in Niederlehme geplanten Angebotserweiterung auch weiterhin den Vollsortimenter in Niederlehme aufsuchen.

Mit dem in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter wird sich der Versorgungseinkauf mit Drogeriewaren auch für die Kunden mit einer Präferenz für das Unternehmen „Edeka“ teilweise zum Ortsteilzentrum Niederlehme verschieben. Dieses wird mit Nachfrageabflüssen für den Vollsortimenter des Ortsteilzentrums (Edeka) verbunden sein. Allerdings werden sich die Abflüsse für Nahrungs- und Genussmittel mit Blick auf die Edeka-Präferenz auf diejenigen Einkäufe reduzieren, bei denen der Drogeriewareneinkauf im Vordergrund steht und Nahrungs- und Genussmittel als Ergänzung ebenfalls in Niederlehme eingekauft werden.

Gleichzeitig versorgen sich umgekehrt auch Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme aufgrund ihrer Edeka-Präferenz nicht im Ortsteilzentrum Niederlehme, sondern im Ortsteilzentrum Senzig und stabilisieren so das Umsatzniveau des Edeka.

Bezogen auf die in Niederlehme geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters (Penny) bleiben die Wechselwirkungen für den Senziger Vollsortimenter (Edeka) als abweichender Betriebstyp marginal und führen angesichts der moderaten Verkaufsflächenenerweiterung des Penny zu keinen nennenswerten Verschiebungen im Einkaufsverhalten der Senziger Kunden. Dennoch werden sie mit Blick auf den darzustellenden Worst-Case und auf den möglichen Ergänzungseinkauf von Lebensmitteln in Niederlehme im Verbund mit der Drogeriewarenversorgung in geringem Umfang angesetzt. Dieses erfolgt auch für den abweichenden Betriebstyp des kleinformatigen Bäckers des Ortsteilzentrums Senzig.

In der Zusammenschau sind für die Nahrungs- und Genussmittel mit Blick auf den Worst-Case rund 13% des umverteilungsrelevanten Umsatzes des Planvorhabens und damit der viertgrößte Anteil für das Ortsteilzentrum Senzig zu erwarten. Die Umverteilungsquote verbleibt dennoch mit ca. 4,0% auf niedrigem Niveau.

Ein Betriebsabgang und eine daraus resultierende Funktionsschwächung des Ortsteilzentrums Senzig sowie eine wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit, als Folge der Erweiterung des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln im Ortsteilzentrum Niederlehme allein, kann damit mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Stärkere Wechselwirkungen sind für das Ortsteilzentrum Senzig angesichts der Ausstrahlungskraft seines Lebensmittel-Vollsortimenters und mit Blick auf die Synergien aus den weiteren frequenzstarken Einrichtungen im Ortsteilzentrum (Gesundheitszentrum) und in seiner unmittelbar anschließenden Nachbarschaft (Kindertagesstätte Werftstraße) sowie aufgrund seiner stabilen Einbettung in die ihn umgebenden Wohnquartiere nicht anzunehmen.

Auch beinhaltet der zugrunde gelegte umverteilungsrelevante Umsatz bereits das Maximum der zu erwartenden Nahrungs- und Genussmittel des gesamten geplanten Ensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter & Bäcker & Drogerie-Vollsortimenter).

Keine Beeinträchtigungen Drogeriewaren: Der Lebensmittel-Vollsortimenter des Ortsteilzentrums Senzig (Edeka) führt Drogeriewaren lediglich als Randsortiment, das von den Kunden im Verbund mit dem Einkauf der Nahrungs- und Genussmittel erworben wird. Die Wechselwirkungen mit dem in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter fallen aufgrund des abweichenden Betriebstypen und angesichts des auf Randsortimente beschränkte Drogerieangebot entsprechend gering aus.

Für den kleinformatischen Betrieb mit Drogeriewaren (Apotheke) sind aufgrund seines abweichenden Betriebstyps und seiner Spezialisierung ebenfalls nur geringe Wechselwirkungen mit dem Niederlehmer Planvorhaben anzunehmen.

Auf das Ortsteilzentrum Senzig entfallen mit Blick auf den Worst-Case rund 2% des umverteilungsrelevanten Umsatzes für Drogeriewaren. Die daraus resultierende geringe Umverteilungsquote überschreitet mit ca. 1,3% nur knapp die Nachweisbarkeitsschwelle von 1%.

In der Zusammenschau der Umverteilungseffekte für die Drogeriewaren mit den Nahrungs- und Genussmitteln ist für die Bestandsbetriebe des Ortsteilzentrums Senzig eine Gesamtumverteilungsquote von ca. 5,0% und damit auf niedrigem Niveau zu erwarten. Ein Betriebsabgang oder eine Funktionsstörung des Ortsteilzentrums Senzig sowie eine wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit, als Folge des in Niederlehme geplanten Ensembles (Drogerie-Vollsortimenter & Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter), kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Stärkere Wechselwirkungen für die Drogeriewaren sind mit Blick darauf, dass sie im Senziger Lebensmittel-Vollsortimenter lediglich im Verbund mit den Nahrungs- und Genussmitteln erworben werden, und angesichts seiner vorstehend bereits für die Nahrungs- und Genussmitteln beschriebenen Stabilisierung durch weitere frequenzstarke Anbieter und Einrichtungen (z.B. Bäcker, Arztpraxen, Kindertagesstätte) sowie seiner Einbettung in umgebende Wohnquartiere nicht anzunehmen.

Auch beinhaltet der zugrunde gelegte umverteilungsrelevante Umsatz bereits das Maximum der zu erwartenden Drogeriewaren des gesamten geplanten Ensembles (Drogerie-Vollsortimenter & Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter).

WEITERE ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Für das Stadtgebiet Königs Wusterhausen werden als weitere zentrale Versorgungsbereiche mit dem Einzelhandelskonzept 2019

- das Nebenzentrum „Fontane-Center“ (aktuell: Lidl u.a.)
- das Ortsteilzentrum Zeesen (aktuell: Netto Marken-Discount u.a.)
- das Ortsteilzentrum Niederlehme (Standort des Planvorhabens; aktuell: Rewe, Penny u.a.)

und für das Stadtgebiet Wildau mit der Einzelhandelskonzept-Fortschreibung 2015

- das Nahversorgungszentrum „Oberes Wildau“ (aktuell: Rewe, dm u.a.) benannt.

Keine Beeinträchtigungen: Für den im **Nebenzentrum „Fontane-Center“** ansässigen Lebensmittel-Discounter (Lidl) werden Wechselwirkungen mit dem in Niederlehme geplanten Lebensmittel-Discounter (Penny) aufgrund seiner Betriebstypen-gleichheit einsetzen, mit der beide Discounter dieselbe preisbewusste Kundengruppe ansprechen. Da das Unternehmen Lidl in Königs Wusterhausen lediglich im Fontane-Center ansässig ist, erwirtschaftet er trotz seiner räumlichen Distanz zu dem auch Umsatzanteile mit Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme. Mit der



Abbildung 40: NVZ Fontane-Center LM-Discounter Luckenwalder Straße
Quelle: Consilium GmbH

geplanten Angebotsaufwertung des Penny sind für den Lidl einsetzende Umorientierungen der Kunden östlich der Dahme zu erwarten. Zugleich überschneidet sich das Angebot des Lebensmittel-Discounters (Lidl) wegen seiner umfassender Marken-Sortimente mit dem Betriebstypen „Vollsortimenter“, so dass er auch in den Wettbewerb mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter in Niederlehme (Rewe) tritt und Umsatzanteile der markenorientierten Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme erwirtschaftet, die mit der geplanten Erweiterung des Niederlehmer Vollsortimenters abschmelzen werden. Die Wechselwirkungen fallen daher zwar höher aus als bei Standorten mit anderen Betriebstypen oder Unternehmen, wie etwa in Zeesen oder im „Oberen Wildau“, verbleiben aber mit Blick auf die räumliche Distanz und die grundsätzlich verbleibende Kundenvorliebe für das Unternehmen Lidl auf niedrigem Niveau bei den Nahrungs- und Genussmitteln. Nahrungs- und Genussmittel werden des Weiteren durch einen kleinformigen Betrieb angeboten (Bäcker), mit dem aufgrund seiner Spezialisierung und räumlichen Distanz keinen nennenswerten Wechselwirkungen zu erwarten sind, oder sie werden als Randsortiment geführt (Tedi) und bleiben damit auf Verbundeinkäufe mit anderen Waren beschränkt, so dass auch für sie nennenswerte Wechselwirkungen ausbleiben. Bezogen auf die Nahrungs- und Genussmittel werden voraussichtlich 3% des umverteilungsrelevanten Umsatzes auf das Nahversorgungszentrum entfallen, mit dem die Umverteilungsquote unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit von weniger als 1% verbleibt.

Für den Discounter (Lidl) treten Wechselwirkungen aus den Drogeriewaren hinzu, die aber gering ausfallen, da Drogeriewaren bei dem Lebensmittel-Discounter lediglich als Randsortiment geführt und damit nur im Verbund mit dem Einkauf der Nahrungs- und Genussmittel erworben werden. Gleiches gilt für die Drogeriewaren, die ebenfalls nur als Randsortiment geführt werden (Tedi). In der Zusammenschau von Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren kann mit einer Umverteilungsquote von insgesamt 1,2% ein Betriebsabgang als Folge des Planvorhabens und eine damit verbundene Funktionsstörung für das Nebenzentrum „Fontane-Center“ sowie eine wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit sowohl als Ganzes als auch für seinen Magneten (Lebensmittel-Discounter) mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Der Lebensmittel-Discounter des **Ortsteilzentrums Zeesen** des Unternehmens Netto Marken-Discount ist ebenfalls östlich der Dahme im Ortsteilzentrum Zernsdorf vertreten. Die Versorgungseinkäufe durch Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme bleiben für das Ortszentrum daher unterhalb der Nachweisbarkeit. Veränderungen des Kundenverhalten als Folge des Niederlehmer Planvorhabens können daher für die Nahrungs- und Genussmittel sowie für die Drogeriewaren ausgeschlossen werden. Dieses auch mit Blick auf die räumliche Distanz zu den Ortsteilen östlich der Dahme. Bei den weiteren Anbietern des Ortsteilzentrums, die Nahrungs- und Genussmittel führen, handelt es sich um Kleinformate (Bäcker, Fleischer), für die sich aufgrund ihrer Spezialisierung, ihrer räumlichen Distanz zu den Ortsteilen östlich der Dahme sowie wegen der sehr gering ausgeprägten Versorgungseinkäufe im Zernsdorfer Lebensmittel-Discounter auf damit verbundenen ausbleibenden Kopplungseinkäufe mit Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme herausgebildet haben. Dementsprechend sind auch für sie keine Wechselwirkungen zu erwarten. Gleiches gilt auch für die Drogeriewaren, die bei den weiteren Zernsdorfer Anbietern lediglich als Randsortiment geführt werden (z.B. Pfennigpfeiffer). Wechselwirkungen können auch in der Zusammenschau (NuG und Drogeriewaren) ausgeschlossen werden.

Für das **Ortsteilzentrum Niederlehme** ergeben sich mit der Neuansiedlung des Drogerie-Vollsortimenters (dm-drogerie markt) Wechselwirkungen für die ebenfalls dort ansässigen beiden Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny), die Drogeriewaren als Randsortiment führen. Mit der Ansiedlung des Drogerie-Vollsortimenters (dm) werden Drogeriewaren künftig mit umfassender Sortimentsbreite und -tiefe im unmittelbar benachbarten Markt angeboten, so dass deutliche Umsatzumverteilungen für beide Lebensmittelmärkte einsetzen werden. Mit Blick darauf, dass Drogeriewaren in ihnen lediglich als Randsortiment angeboten werden und sich der Drogeriewaren-Einkauf auf den Verbundeinkauf mit den Nahrungs- und Genussmitteln beschränkt, fallen die Wechselwirkungen jedoch moderat aus. Mit einem Anteil von 6% am umverteilungsrelevanten Umsatz für die Drogeriewaren wird berücksichtigt, dass von den Umverteilungen zwei Betriebe betroffen sind. Mit einer Umverteilungsquote von 2,2% für Drogeriewaren bleiben bedeutende Umverteilungseffekte für beide Lebensmittelmärkte aus, so dass mit der Ansiedlung des geplanten Drogerie-Vollsortimenters kein Betriebsabgang und eine daraus resultierende Funktionsstörung für das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ sowie eine daraus resultierende wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit zu befürchten ist.

In dem **Nahversorgungszentrum „Oberes Wildau“** der Stadt Wildau sind wie im Niederlehmer Planvorhaben ein Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe) und ein Drogerie-Vollsortimenter (dm-drogerie markt) vertreten. Gegenwärtig wird der Standort auch von den Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme angesteuert, um sich mit Drogeriewaren zu versorgen, da östlich der Dahme kein Drogerie-Vollsortimenter ansässig ist und das Unternehmen „dm-drogerie markt“ in Königs Wusterhausen bislang nicht vertreten ist und die Kunden mit der Vorliebe für dieses Unternehmen derzeit auch auf den dm-Markt in Wildau ausweichen. Der dm-Markt „Oberes Wildau“ hat gegenüber dem zweiten dm-Markt in Wildau, im A10 Center Wildau, den Vorteil, dass die Einkäufe weniger Zeit in Anspruch nehmen als im Einkaufszentrum „A10 Center“, da für ihn geringer Laufstrecken erforderlich werden (Parken vor dem Markt möglich, keine Wege innerhalb eines großen Centers, weniger Passanten etc.). Mit dem Kundenbesuch des Drogerie-Vollsortimenters versorgen sich die Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme zugleich im benachbarten Lebensmittel-Vollsortimenter mit Nahrungs- und Genussmitteln (Synergieeinkauf).

Mit dem in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter (dm-drogerie markt) entfällt für die Kunden östlich der Dahme, die das Unternehmen „dm-drogerie markt“ präferieren künftig der Anlass, das Nahversorgungszentrum „Oberes Wildau“ für ihren Drogeriewareneinkauf aufzusuchen und damit verbunden auch der Synergieeinkauf für die Nahrungs- und Genussmittel. Die zu erwartende die Umverteilungsquote verbleibt selbst in der Zusammenschau von Drogeriewaren und Nahrungs-/Genussmitteln mit 1,6% auf sehr niedrigem Niveau. Betriebsabgänge als Folge des Planvorhabens und eine damit verbundene Funktionsstörung für das Nahversorgungszentrum „Oberes Wildau“ sowie eine daraus resultierende wesentliche Auswirkung auf seine Entwicklungsfähigkeit kann sowohl als Ganzes als auch für seine beiden Magneten (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittel-Vollsortimenter) mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Höhere Wechselwirkungen sind angesichts der räumlichen Distanz, der günstigen Erreichbarkeit des A10 Centers aus den Ortsteilen östlich der Dahme und mit den stabilen Umsätzen beider Betriebe aufgrund ihrer zentralen Lage und Einbettung in dem umgebenden Wildauer Wohnschwerpunkt nicht anzunehmen.

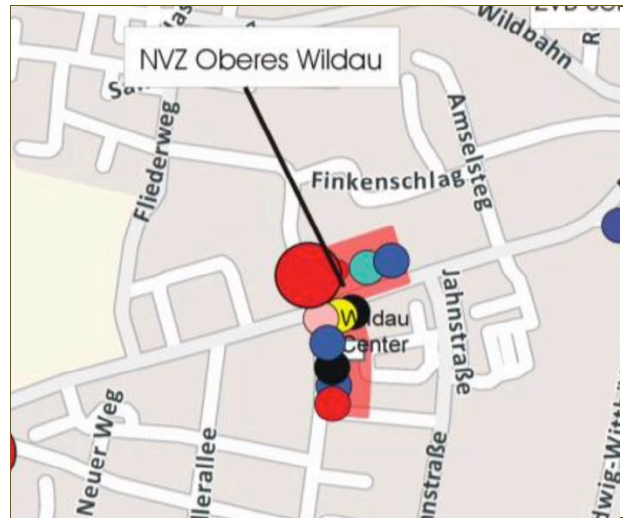


Abbildung 41: Räumliche Abgrenzung ZVb NVZ Oberes Wildau
Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Wildau 2015, Zentrenkonzept, Seite 47 (Auszug)



Abbildung 42: NVZ Oberes Wildau: Drogerie-Vollsortimenter
Quelle: Consilium GmbH

10.3 STÄDTEBAULICH INTEGRIERTE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Als schützenswerte Standorte der verbrauchernahen Versorgung sind diejenigen Standorte von Bedeutung, die mit dem Einzelhandelskonzept als städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen bestimmt werden. Für die Stadt Königs Wusterhausen sind dieses nach dem Einzelhandelskonzept 2019:

- Cottbusser Straße (aktuell: Netto Salling u.a.)
- Luckenwalder Straße (aktuell: Norma)
- Darwinbogen (aktuell: Netto Marken-Discount, Netto Salling u.a.)

und für das Stadtgebiet Wildau nach der Einzelhandelskonzept-Fortschreibung 2015:

- Jahnstraße (aktuell: Netto Marken-Discount)

- Dorfaue (aktuell: Lidl).

Keine Beeinträchtigungen: Von diesen treten die beiden Nahversorgungsstandorte „**Cottbusser Straße**“ und „**Luckenwalder Straße**“ in ihren Wechselwirkungen hervor. In beiden Nahversorgungslagen ist der Lebensmittelmarkt eines Unternehmens vertreten, der in den Ortsteilen östlich der Dahme nicht vertreten ist, so dass Kunden aus diesem Versorgungsraum mit der Vorliebe für das Unternehmen „Norma“ den Nahversorgungsstandort „Luckenwalder Straße“ und mit der Vorliebe für das Unternehmen „Netto Salling“ den Nahversorgungsstandort „Cottbusser Straße“ für ihren Tages-/Wocheneinkauf an Nahrungs- und Genussmitteln trotz der räumlichen Distanz aufsuchen. Beide Betriebe zählen als „Discounter“ zu demselben Betriebstypen wie der in Niederlehme geplante Lebensmittel-Discounter“, so dass sie wie dieser ebenfalls die preisbewusste Kundenzielgruppe östlich der Dahme ansprechen. Mit dem geplanten Lebensmittel-Discounter (Penny) sind daher einsetzende Kundenabflüsse für beide Standorte anzunehmen. Für diese Wechselwirkungen werden bei den Nahrungs- und Genussmitteln ca. 3% des umverteilungsrelevanten Umsatzes auf jede der beiden Nahversorgungslagen entfallen, die angesichts der räumlichen Distanz und der weiterhin verbleibenden Kundenvorlieben für die Unternehmen „Norma“ und „Netto Salling“ ebenso auf niedrigem Niveau verbleiben wie die daraus resultierenden Umverteilungsquoten von ca. 1,9% und ca. 2,6%. Mit den Drogeriewaren sind zwar zusätzliche Wechselwirkungen zu erwarten, die aber wegen ihrer Beschränkung auf Drogerie-Randsortimente und auf den Verbundeinkauf mit den Nahrungs- und Genussmitteln ebenfalls für beide Betriebe nur gering ausfallen. In der Gesamtschau aus Drogeriewaren und Nahrungs-/Genussmitteln bleiben die Umverteilungsquoten für die beiden Nahversorgungslagen mit ca. 3,0% und ca. 4,1% auf niedrigem Niveau. Ein Betriebsabgang als Folge des Planvorhabens und ein daraus resultierender Funktionsstörung sowie eine daraus resultierende wesentliche Auswirkung auf ihre Entwicklungsfähigkeit kann für beide Nahversorgungslagen mit Sicherheit ausgeschlossen werden.



Abbildung 43: Lebensmittelmarkt Cottbusser Straße
Quelle: Consilium GmbH

Das in der Nahversorgungslage „**Darwinbogen**“ ansässigen Unternehmen „Netto Marken-Discount“ ist ebenfalls östlich der Dahme vertreten (Ortsteilzentrum Zernsdorf) und das Unternehmen „Netto Salling“ ist in Königs Wusterhausen ebenfalls in der Nahversorgungslage „Cottbusser Straße“, die für die Ortsteile östlich der Dahme verkehrlich günstiger zu erreichen ist. Die beiden Lebensmittelmärkte am Darwinbogen erwirtschaften daher gegenwärtig keine nennenswerten Umsatzanteile aus den Ortsteilen östlich der Dahme. Wechselwirkungen können dementsprechend für die Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren sowohl für die beiden Lebensmittel-Discounter als auch für den kleinformatigen Bäcker-Betrieb ausgeschlossen werden.

In der Wildauer Nahversorgungslage „**Jahnstraße**“ ist gegenwärtig kein Lebensmittelmarkt vertreten. Der kleinformatische lebensmittelführende Betrieb der Nahversorgungslage hat sich spezialisiert, bleibt in seiner Reichweite im Wesentlichen auf die Stadt Wildau beschränkt und ist von den Ortsteilen östlich der Dahme in großer räumlicher Distanz entfernt gelegen, so dass Wechselwirkungen für diese Nahversorgungslage ebenfalls nicht mit dem Niederlehmer Planvorhaben zu erwarten sind.

Die Wildauer Nahversorgungslage „**Dorf-
aue**“ ist mit ihrem Lebensmittel-Discounter (Lidl) räumlich zu weit entfernt gelegen, als dass sie nennenswerte Umsätze mit Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme erwirtschaftet. Zugleich ist die in Königs Wusterhausen ansässige Lidl-Filiale des Nahversorgungszentrums „Fontane-Center“ von den Ortsteilen östlich der Dahme verkehrsgünstiger zu erreichen. In der Zusammenschau können Wechselwirkungen mit dem Niederlehmer Planvorhaben sowohl für die Nahrungs- und Genussmittel als auch für die Drogeriewaren ausgeschlossen werden.



Abbildung 44: Lebensmittel-Discounter Wildau Dorfau
Quelle: Consilium GmbH

10.4 WEITERES STADTGEBIET

Ohne Relevanz: Die weiteren Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsraum sind für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich irrelevant, da sie nicht den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Ortsteilzentrum, Nahversorgungszentrum) oder den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten zuzurechnen sind. Mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten erfolgt jedoch eine Erläuterung der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit halber.

A10 Center Wildau: Der in der Stadt Wildau gelegene Großflächenstandort unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle „AS Königs Wusterhausen“ der A 10 umfasst im Wesentlichen das Einkaufszentrum „A10 Center“, das durch vorgelagerte Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen (z.B. CineStar, Bowling, Spielhalle, Redo XXL, Buger King etc.) ergänzt wird. Die Magnetfunktion innerhalb des A10 Centers übernimmt das SB-Warenhaus (Kaufland), seine Kombination mit frequenzstarken Fachmärkten (z.B. dm-drogerie markt, SportCheck, C&A, P&C, H&M, Mediamarkt, TK-Maxx, Hammer, Bauhaus u.a.) sowie die Gesamtheit der vielfältigen Center-Angebotsstruktur auf ca. 66.000 m² Verkaufsfläche mit rund 200 Betrieben aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung, Gastronomie sowie privaten Einrichtungen (z.B. ADAC). Diese Magnetfunktionen begründen seine Ausstrahlungskraft weit über die Stadtgrenzen Wildaus hinaus in die Region, die zugleich das gesamte Stadtgebiet Königs Wusterhausen sowie das vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgende Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee) einschließt. In der Zusammenschau der untersuchungsrelevanten

Angebotsformen und seiner gesamten Angebotsstruktur ist das Einkaufszentrum „A10 Center“ als funktionsfähig und sehr vital einzustufen.

Bei den Nahrungs- und Genussmitteln geht der in Niederlehme geplante Lebensmittel-Vollsortimenter die stärksten Wechselwirkungen mit dem SB-Warenhaus (Kaufland) des A10 Centers ein. Mit einem SB-Warenhaus stellen sich als abweichender Betriebstyp zwar grundsätzlich geringere Wechselwirkungen ein als mit einem betriebstypengleichen „Vollsortimenter“, jedoch zeichnen sich beide Betriebe durch eine umfassende Angebotsvielfalt im Grundbedarf und zugleich durch eine umfassende Sortimentsbreite und -tiefe bei Nahrungs- und Genussmitteln aus und ermöglichen damit ihren Kunden einen umfassenden Versorgungseinkauf. Für die Einwohner der Königs Wusterhausener Ortsteile östlich der Dahme ist das SB-Warenhaus (Kaufland) aufgrund seiner umfassenden Sortimentsbreite und -tiefe an „Nahrungs- und Genussmitteln“, die zugleich in der gesamten Region das umfangreichste Angebot an „Nahrungs- und Genussmitteln“ darstellt (mehr als das vierfache der Verkaufsfläche des Kaufland „Hauptzentrum Innenstadt“ Königs Wusterhausen), insbesondere für ihren Monatseinkauf von besonderer Bedeutung. Zugleich ist es von diesen Ortsteilen über die Anschlussstelle „Niederlehme“ und die nur eine Autobahnabfahrt weiter gelegene Anschlussstelle des A10 Centers sehr verkehrsgünstig erreichbar und wird daher für den Monatseinkauf bevorzugt aufgesucht. Damit lenkt das Wildauer SB-Warenhaus (Kaufland) hohe Nachfragepotentiale aus den Ortsteilen östlich der Dahme zum A10 Center und damit aus dem benachbarten Mittelzentrum Königs Wusterhausen in das Mittelzentrum Wildau um. Daraus ergeben sich mit dem Niederlehmer Lebensmittel-Vollsortimenter gegenwärtig starke Überlagerungen in der Kundenansprache.

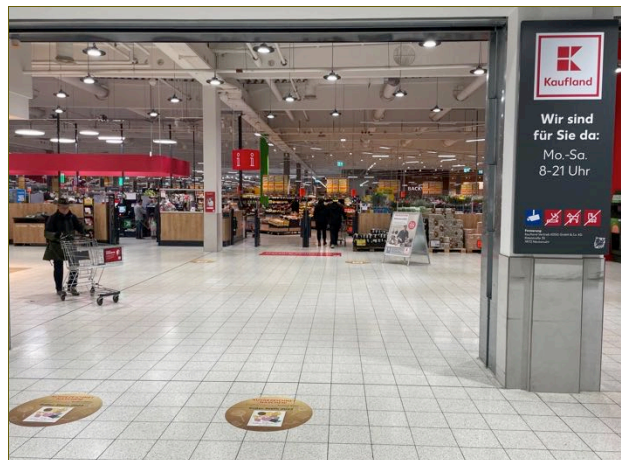


Abbildung 45: A10 Center Wildau: SB-Warenhaus
Quelle: Consilium GmbH

Diese bestehen auch für den Niederlehmer „Discounter“ (Penny). Das Wildauer SB-Warenhaus (Kaufland) stellt mit seinem Vertriebssystem als „Discounter“ ebenfalls auf die eher preisbewusste Kundenzielgruppe ab und spricht damit im Monatseinkauf von Nahrungs- und Genussmitteln dieselbe Kundengruppe an wie der Niederlehmer „Discounter“, so dass sich auch die Einzugsgebiete dieser beiden Betriebe gegenwärtig stark überlagern.

Mit dem in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter (dm-drogerie markt) entfällt für die Einwohner östlich der Dahme zukünftig der Anlass, den im A10 Center ansässigen dm-drogerie markt für ihre Grundbedarfsversorgung an Drogeriewaren aufzusuchen und damit auch der mit diesem Einkaufsanlass bislang verknüpfte Verbundeinkauf ihrer Nahrungs- und Genussmittel im SB-Warenhaus des A10 Centers (Kaufland).

Bei den Nahrungs- und Genussmitteln setzen daher die höchsten Wechselwirkungen des Niederlehmer Planvorhabens mit dem SB-Warenhaus des A10 Centers (Kaufland) ein. In der Zusammenschau all dessen wird voraussichtlich der drittstärkste Anteil des umverteilungsrelevanten NuG-Umsatzes im Untersuchungsraum auf das A10 Center entfallen.

Bei den weiteren Betrieben des A10 Centers, die Nahrungs- und Genussmittel führen, handelt es sich um abweichende Betriebstypen und spezialisierte Anbieter, so dass für sie nur geringe Wechselwirkungen einsetzen werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Hüssel, Tee Geschwender etc.). Insgesamt wird auf das A10 Center ein Anteil von ca. 20% des umverteilungsrelevanten NuG-Umsatzes entfallen, dennoch verbleibt die Umverteilungsquote mit 1,0% auf einem sehr niedrigen Niveau knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Dieses begründet sich auch in dem überdurchschnittlichen Umsatzniveau, das Kaufland aufgrund seiner Reichweite über den Untersuchungsraum hinaus sowie aufgrund der Ausstrahlung des gesamten Einkaufszentrums erzielt. Ein Betriebsabgang und eine daraus resultierende Funktionsschwächung des Einkaufszentrums als Folge der beiden geplanten Lebensmittelmärkte allein oder des geplanten Ensembles als Ganzes (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Stärkere Wechselwirkungen für die Nahrungs- und Genussmittel sind aufgrund der Einkaufssynergien aus der Angebotsmischung innerhalb des A10 Centers, der Ausstrahlungskraft seiner Magneten und den für die Einwohner östlich der Dahme auch mit dem Planvorhaben weiterhin verbleibenden Anlass, für den Monateinkauf bevorzugt das A10 Center anzusteuern, nicht anzunehmen.

Auch beinhaltet der zugrunde gelegte umverteilungsrelevante Umsatz bereits das Maximum der zu erwartenden Nahrungs- und Genussmittel des gesamten geplanten Ensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter & Bäcker & Drogerie-Vollsortimenter).

Bei den Drogeriewaren geht der in Niederlehme geplante Drogerie-Vollsortimenter (dm-drogerie markt) unter den Betrieben des A10 Centers die stärksten Wechselwirkungen mit seinem Drogerie-Vollsortimenter (ebenfalls dm-drogerie markt) ein, zum einen aufgrund der Betriebstypengleichheit der beiden „Vollsortimenter“ und ihrer nahezu identischen Angebotsstruktur in der Sortimentsbreite und -tiefe an Drogeriewaren, zum anderen, weil in den Königs Wusterhausener Ortsteilen östlich der Dahme bislang kein Drogeriefachmarkt ansässig ist, so dass deren Einwohner für ihren Grundbedarfeinkauf an Drogeriewaren ebenfalls den Drogerie-Vollsortimenter des A10 Centers aufsuchen.

Das Unternehmen „dm-drogerie markt“ ist auch in den westlich der Dahme gelegenen Ortsteilen der Stadt Königs Wusterhausen nicht vertreten, so dass die Kunden mit der Vorliebe für dieses Unternehmen derzeit auf die beiden dm-Märkte in Wildau ausweichen, von denen sie wiederum die dm-Filiale des A10 Centers bevorzugt aufsuchen aufgrund ihrer sehr verkehrsgünstigen Lage von den Ortsteilen westlich der Dahme aus, den möglichen Synergieeinkäufen mit anderen Drogeriewarenanbietern des A10 Centers (z.B. Cosmo, Douglas Parfümerie, Krüger Parfümerie etc.) und der möglichen Kombination ihrer Drogeriewarenversorgung mit einem Monateinkauf an Nahrungs- und Genussmitteln im SB-Warenhaus des A10 Centers (Kaufland).

Die Kundengruppe mit der Vorliebe für das Unternehmen „dm-drogerie markt“ ist von Gewicht. Die Handelskette zählt gemeinsam mit dem Unternehmen „Rossmann“ zu den bundesweiten Marktführern, die sich beide jedoch in ihrer Sortimentsausrichtung unterscheiden, so dass sich bei den Kunden über die Jahre eine Unternehmenspräferenz für eine der beiden Handelsketten herausgebildet hat. In diesem Kundensplitting suchen die Kunden der Ortsteile östlich der Dahme mit einer Rossmann-Präferenz die Rossmann-Filiale im Hauptzentrum Königs Wusterhausen auf, während die Kunden mit dm-Präferenz die dm-Filiale des A10 Centers bevorzugt ansteuern. Mit dem in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter (dm-drogerie markt) entfällt für die dm-Kunden östlich der Dahme künftig der Anlass, für ihren Drogeriewareneinkauf die dm-Filiale im A10 Center aufzusuchen. Diese Veränderung im Kundenverhalten ist mit Blick auf die Bequemlichkeit auch für einen Anteil der Kunden mit Rossmann-Präferenz aus den Ortsteilen östlich der Dahme zu erwarten, die im Verbund mit ihrem Monatseinkauf im SB-Warenhaus ebenfalls die dm-Filiale aufsuchen, wenngleich aufgrund der abweichenden Präferenz in geringerem Umfang. In der Zusammenschau resultieren künftig für die Ortsteile östlich der Dahme sehr starke Kaufkraftumlenkungen von der dm-Filiale des A10 Centers hin zur dm-Filiale im Ortsteilzentrum Niederlehme.



Abbildung 46: A10 Center Wildau: Drogerie-Vollsortimenter
Quelle: Consilium GmbH

Weitere Wechselwirkungen wird der geplante Drogerie-Vollsortimenter mit dem SB-Warenhaus des A10 Centers (Kaufland) eingehen, das über eine umfangreiche Drogeriewarenabteilung verfügt, die nahezu gleichauf mit dem dm-drogerie markt des A10 Centers ein sehr umfangreiches Drogeriewarenangebot bereithält und zusammen mit ihm das umfangreichste Drogeriewarenangebot in der gesamten Region umfasst. Mit seinem Einzugsgebiet deckt das SB-Warenhaus auch die Ortsteile östlich der Dahme vollständig ab, so dass die mit dem in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter einsetzende Kundenumorientierung im Drogeriewareneinkauf künftig auch für das SB-Warenhaus einsetzen wird.

Die Wechselwirkungen mit den weiteren Drogeriewarenanbietern des A10 Centers fallen dagegen gering aus. Es handelt sich um abweichende Betriebstypen, die zudem als Spezialanbieter in einer geringen Konkurrenz zu einem Drogeriemarkt stehen (z.B. Apotheke, Cosmo, Douglas Parfümerie, Krüger Parfümerie etc.) oder Drogeriewaren lediglich als Randsortiment führen.

In der Zusammenschau werden bei den Drogeriewaren voraussichtlich mit ca. 28% die zweithöchsten Anteile des umverteilungsrelevanten Drogeriewarenumsatzes auf das A10 Center entfallen. Dennoch verbleibt die Umverteilungsquote mit 2,7% auf sehr niedrigem Niveau. Dieses begründet sich auch in dem überdurchschnittlichen Umsatzniveau, das sowohl der „dm-drogerie markt“ als auch der „Kaufland“ mit ihrer Reichweite als Magneten und zusammen mit der Ausstrahlung des gesamten

A10 Centers in die gesamte Region erzielen. In der Gesamtschau der Umverteilungen für die Drogeriewaren und Nahrungs-/Genussmittel ergibt sich eine ebenfalls niedrige Gesamtumverteilungsquote von ca. 3,5%, mit der ein Betriebsabgang oder eine Funktionsstörung des A10 Centers, als Folge des geplanten Ensembles (Drogerie-Vollsortimenter & Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter) mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

In der einzelbetrieblichen Betrachtung werden gleichsam hohe Wechselwirkungen für die dm-Filiale im A10 Center Wildau und für die Rossmann-Filiale im Hauptzentrum einsetzen. Mit Blick auf den abzubildenden Worst Case werden die stärksten Wechselwirkungen des Planvorhabens für die Rossmann-Filiale im Hauptzentrum und „nur“ die zweithöchsten Wechselwirkungen für die dm-Filiale im A10 Center Wildau angenommen.

Stärkere Wechselwirkungen für die Drogeriewaren sind mit Blick darauf nicht anzunehmen, dass der dm-drogerie markt des A10 Centers weiterhin auf umfassende Versorgungseinkäufe der Kunden mit dm-Präferenz aus dem westlichen Stadtgebiet Königs Wusterhausen und aus der weiteren Region zurückgreifen kann, da das A10 Center aufgrund seiner sehr verkehrsgünstigen Lage von diesen Versorgungsräumen gelegen ist, das SB-Warenhaus (Kaufland) aufgrund dessen und angesichts seiner Ausstrahlungskraft von den Einwohner östlich der Dahme auch weiterhin für den Monateinkauf angesteuert wird und sowohl der dm-Markt als auch der Kaufland in Einkaufssynergien eingebettet sind, sie sich aus der Angebotsmischung innerhalb des A10 Centers ergeben.

Auch beinhaltet der zugrunde gelegte umverteilungsrelevante Umsatz bereits das Maximum der zu erwartenden Drogeriewaren des gesamten geplanten Ensembles (Drogerie-Vollsortimenter & Lebensmittel-Vollsortimenter & Lebensmittel-Discounter).

Ergänzungsstandort Karl-Liebknecht-Straße: Der am Ergänzungsstandort ansässige Lebensmittel-Discounter gehört ebenfalls dem Unternehmen „Penny“ an wie der im Ortsteilzentrum Niederlehme ansässige. Mit dem in Niederlehme hinzutretenden Drogerie-Vollsortimenter könnten die Kunden mit Penny-Präferenz künftig für ihre Drogeriewarenversorgung die Penny-Filiale in Niederlehme bevorzugen und dort im Verbund mit dem Drogeriewareneinkauf zugleich ihren Einkauf mit Nahrungs- und Genussmitteln vornehmen. Dieses wäre verstärkt für Kunden mit der Präferenz für das Unternehmen „dm-drogerie markt“ denkbar, die sich jedoch auch in den dm-Filialen in Wildau versorgen können und für den Besuch in Niederlehme den verzögerten Verkehrsfluss auf der Schleusanlage „Neue Mühle“ in Kauf nehmen müssen. Insgesamt werden für den Ergänzungsstandort nur sehr geringe Wechselwirkungen einsetzen. Mit einer Umverteilungsquote von weniger als 1% für die Nahrungs- und Genussmittel und von maximal 1% für die Gesamtumverteilung von Drogeriewaren und Nahrungs-/Genussmitteln ist ein Betriebsabgang als Folge des Planvorhabens in Niederlehme auszuschließen.

Weiteres Stadtgebiet: Im weiteren Stadtgebiet von Königs Wusterhausen und von Wildau sind keine strukturprägenden Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln oder mit Drogeriewaren, sondern ausschließlich kleinformatige Betriebe vertreten, die als andersartiger Betriebstyp grundsätzlich in einem geringen Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen und durch dieses nicht nennenswert tangiert werden. Die abweichenden Betriebstypen bei den Nahrungs- und Genussmitteln (z.B. Bäcker, Obst&Gemüse, Getränkemarkt) haben sich bereits gegenüber den beiden aktuell im Ortsteilzentrum

Niederlehme bestehenden Lebensmittelmärkten etabliert und greifen auf eine gefestigte Kundenstruktur in ihrem Nahbereich zurück. In der Folge sind entweder gar keine Umverteilungen oder nur sehr geringe Umverteilungsquoten von weniger als 1% (unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle) zu erwarten. Bei den Drogeriewaren umfassen die abweichenden Betriebstypen vorrangig Apotheken, die ebenfalls stabil in das sie umgebende Nahumfeld eingebettet sind und sich zudem mit ihrer Spezialisierung gegenüber dem im Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter abheben und daher nur sehr geringen Wechselwirkungen ausgesetzt sind. In der Zusammenschau der Umverteilungen für die Nahrungs-/Genussmittel und die Drogeriewaren verbleiben auch die Gesamtumverteilungsquoten mit maximal ca. 4,0% und ansonsten unter 2% oder weniger auf sehr niedrigem Niveau. Ein Betriebsabgang als Folge des Planvorhabens ist auch für diese Ortsteilbereiche auszuschließen.

10.5 UMLAND & BENACHBARTE STÄDTE/GEMEINDEN (STREUUMSÄTZE)

Unterhalb Nachweisbarkeit: Die Wechselwirkungen setzen nahezu vollständig im Untersuchungsraum (Königs Wusterhausen, Wildau) ein. Als weitere Fernwirkung verbleibt lediglich ein Anteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes von maximal 4%. Hierbei handelt es sich um Streuumsätze mit Auswärtigen, die das Ortsteilzentrum Niederlehme aufgrund seiner Lage nahe der Autobahnzufahrt „AS Niederlehme“ passieren und in diesem Zuge ihren Versorgungseinkauf mit Nahrungs- und Genussmitteln oder Drogeriewaren im Ortsteilzentrum vollziehen. Hierzu zählen insbesondere die Beschäftigten, die im Ortsteil Niederlehme und in den benachbarten Ortsteilen östlich der Dahme z.B. in den Groß- und Mittelbetrieben der Gewerbe- und Industriegebiete arbeiten. Diese Kundenumsätze verteilen sich angesichts der unterschiedlichen Wohnorte der Vorbeifahrenden auf mehrere Standorte und sind daher für keinen Standort der umliegenden Städte oder Gemeinden geeignet, Umverteilungseffekte oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1% auszulösen. Städtebaulich negative Auswirkungen können daher für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen sowohl in dem vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee) als auch für Städte und Gemeinden in der weiteren Region mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

11. VEREINBARKEIT MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

11.1 VEREINBARKEIT MIT RAUMORDNUNG: LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Prüferfordernis: Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter sowie der geplante Lebensmittel-Discounter sind aufgrund ihrer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m² und Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zuzurechnen, die der raumordnerischen Steuerung auf der Landesebene und der Regionalebene unterliegen. Dieses gilt auch für den Teilbereich „Süd“ mit dem Ensemble aus großflächigem Lebensmittel-Vollsortimenter und Bäcker sowie für den Teilbereich „Nord“ mit dem Ensemble aus großflächigem Lebensmittel-Discounter und Drogerie-Vollsortimenter sowie für das Ensemble des Ortsteilzentrums als Ganzes, das in der Zusammenschau ebenfalls eine Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m² und eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² erreicht und damit ebenfalls eine großflächige Einzelhandelseinrichtung bildet.

LEP HR: Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

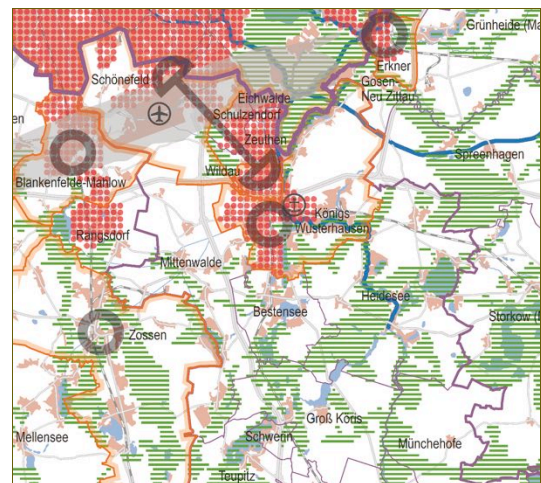


Abbildung 47: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

Zentralörtliche Funktion: In der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum festgeschrieben.

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, für den eigenen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sicherzustellen. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren (Ziel 3.6 Absatz 4).

KONZENTRATIONSGEBOT

LEP HR Ziel 2.6: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig.

Vereinbar: Die Stadt Königs Wusterhausen wird mit dem LEP HR als Mittelzentrum und damit als zentraler Ort festgeschrieben. Beide geplanten großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das gesamte Ensemble des Ortsteilzentrums sind danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.6 LEP HR.

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

LEP HR Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Benachbarte Zentrale Orte: Zu den benachbarten zentralen Orten zählt laut LEP HR die Städte Wildau (Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Schönefeld), Berlin – Bezirk Treptow-Köpenick (Metropole), Erkner (Mittelzentrum), Fürstenwalde /Spree (Mittelzentrum), Blankenfelde-Mahlow (Mittelzentrum) und Zossen (Mittelzentrum).

Bei dem Königs Wusterhausener Ortsteilzentrum „Niederlehme“ handelt es sich bereits um einen Bestandsstandort, dessen Einzugsgebiet auf den östlichen Siedlungsbereich der Stadt Königs Wusterhausen bzw. auf die Kernstadt Königs Wusterhausens beschränkt bleibt. Auch für die Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte und den geplanten Drogeriefachmarkt ist ein weiterer Umgriff des Einzugsgebietes über die Grenzen des Stadtgebietes Königs Wusterhausens hinaus nicht zu erwarten. Die Wechselwirkungen mit Standorten außerhalb der Stadt Königs Wusterhausen bleiben auf geringfügige Streuumsätze mit Vorbeifahrenden beschränkt, die bei den Nahrungs- und Genussmitteln maximal 0,1 Mio. € und in der Gesamtschau der Nahrungs-/Genussmittel einschließlich Drogeriewaren maximal 0,3 Mio. € betragen. Diese geringen Umsatzanteile des Planvorhabens verteilen sich abhängig von den Wohnorten der Vorbeifahrenden auf verschiedene Standorte. In der Zusammenschau bleiben messbare Wechselwirkungen außerhalb der Stadt Königs Wusterhausen aus, so dass Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte oder Gemeinden/Städte auszuschließen sind.

Benachbarte Verbrauchernahe Versorgung: Angesichts dessen bleiben auch Beeinträchtigungen für die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Städten und Gemeinden aus.

Selbst innerhalb der Stadtgrenzen von Königs Wusterhausen sind für alle im Stadtgebiet gelegenen städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen lediglich Umverteilungen von maximal 4,1% (Gesamtumverteilung aus Nahrungs-/Genussmitteln und Drogeriewaren) und damit deutlich unter 10% zu erwarten. Der Betriebsabgang eines Lebensmittelmarktes und eine damit verbundene Funktionsschwächung einer städtebaulich integrierten Nahversorgungslage als Folge des geplanten Gesamtensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) kann damit für alle städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen des Stadtgebietes ausgeschlossen werden.

Vereinbar: Das Planvorhaben ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.7 LEP HR.

KONGRUENZGEBOT

LEP HR Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Vereinbar: Die Stadt Königs Wusterhausen wird gemäß LEP HR als Mittelzentrum bestimmt und hat in seiner zentralörtlichen Funktion neben der stadteigenen Versorgung auch einen Versorgungsauftrag für das angrenzende Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidensee). Die zur Erweiterung anstehenden Lebensmittelmärkte sind bereits im Ortsteilzentrum „Niederlehme“ ansässig und damit im Marktgebiet etabliert. Das geplante Gesamtensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) tritt vorrangig mit Betrieben der Stadt Königs Wusterhausen in Wechselwirkung und bleibt damit in seiner Reichweite im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Königs Wusterhausen mit seine Ortsteile beschränkt.

Einsetzende Umverteilungen in der benachbarten Stadt Wildau resultieren aus einer Rückgewinnung der bislang aus den Ortsteilen östlich der Dahme abfließenden Kaufkraft, die dem Mittelzentrum Königs Wusterhausen zuzuordnen ist, jedoch gegenwärtig von den Betrieben des benachbarten Mittelzentrums Wildau abgeschöpft wird. Jedoch verbleibt die damit für die Wildauer Standorte verbundene Gesamtumverteilungsquote aus Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren mit maximal 1,6% (Nahversorgungszentrum „Oberes Wildau“) und mit maximal 3,5% (A10 Center Wildau) auf sehr niedrigem Niveau, so dass Betriebsabgänge für beide Standorte als Folge des geplanten Gesamtensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) auszuschließen sind. Die geplanten Einzelbetriebe des Ortsteilzentrums „Niederlehme“ und das geplante Gesamtensemble entspricht damit der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Königs Wusterhausen und würde angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion Königs Wusterhausens selbst dann mit ihr im Einklang stehen, wenn deutliche Umsatzanteile mit Kunden außerhalb der Stadtgrenzen erwirtschaftet werden würden. Das Planvorhaben ist danach grundsätzlich mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot nach LEP HR vereinbar.

HERSTELLER-DIREKTVERKAUFSZENTREN

LEP HR Ziel 2.9: Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Ohne Relevanz: Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist weder im Bestand vertreten noch im Rahmen der geplanten Verkaufsflächengröße realisierbar.

STRUKTURVERTRÄGLICHE KAUFKRAFTBINDUNG

LEP HR Grundsatz 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines

Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Grundlage für die Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich zu beeinträchtigen (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Vereinbar Nahrungs- und Genussmittel: Die beiden geplanten großflächigen Lebensmittelmärkte erreichen mit ihrem künftigen sortimentsspezifischen Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rund 12,7 Mio. € gegenüber einer Kaufkraft der Stadt Königs Wusterhausen (ohne Verflechtungsbereich) von rund 119,3 Mio. € lediglich einen Anteil von rund 10,6%. Das Gesamtvorhaben (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) wird einen sortimentsspezifischen Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rund 15,2 Mio. € erwirtschaften und damit lediglich einen Anteil von rund 12,7% an der Kaufkraft der Stadt Königs Wusterhausen (ohne Verflechtungsbereich) binden.

Wird nicht nur das Stadtgebiet, sondern der gesamte vom Ziel 2.11 erfasste Bezugsraum der Stadt Königs Wusterhausen einschließlich ihres mittelzentralen Verflechtungsbereiches zugrunde gelegt, bindet das Planvorhaben mit rund 5,5% (beide Lebensmittelmärkte) bzw. 6,5% (Gesamtensemble) einen deutlich geringeren Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft.

Die beiden geplanten Erweiterungen der Lebensmittelmärkte sowie das gesamte Ensemble des Ortsteilzentrums (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) bleiben damit deutlich unterhalb der gesetzten Obergrenze von 25% und sind damit mit dem Grundsatz 2.11 des LEP HR vereinbar.

Vereinbar Drogeriewaren: Die geplante Drogerie-Vollsortimenter bleibt in seiner Verkaufsflächen-größe unterhalb der Großflächigkeit und unterliegt damit als Einzelbetrieb nicht der raumordnerischen Bewertung. Seine Bewertung erfolgt im vorliegenden Gutachten mit Blick auf das geplante Gesamtensemble des Ortsteilzentrums.

Das geplante Gesamtensemble wird mit Drogeriewaren (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittelmärkte) einen sortimentsspezifischen Gesamtumsatz von rund 5,2 Mio. € erwirtschaften, der sich in eine Kaufkraft der Stadt Königs Wusterhausen (ohne Verflechtungsbereich) von rund 24,7 Mio. € einfügen wird. Dies entspricht einem Anteil von rund 35% an der Gesamtkaufkraft.

Wird nicht nur das Stadtgebiet, sondern der gesamte vom Ziel 2.11 erfasste Bezugsraum der Stadt Königs Wusterhausen einschließlich ihres mittelzentralen Verflechtungsbereiches zugrunde gelegt, bindet das Planvorhaben mit rund 21,1% (Gesamtensemble) einen deutlich geringeren Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft.

Das gesamte Ensemble des Ortsteilzentrums (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittelmärkte, Bäcker) bleibt damit unterhalb der gesetzten Obergrenze von 25% und ist damit mit dem Grundsatz 2.11 des LEP HR vereinbar.

INTEGRATIONSGEBOT

Ziel 2.13 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Absatz 1).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (Absatz 2).

Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 2.13 Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) nicht erhöht wird. Grundsatz 2.11 LEP HR bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 LEP HR erfolgen (Absatz 3).

Vereinbar: Beide geplanten großflächigen Lebensmittelmärkte führen vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR und fallen damit unter die Regelungen nach Ziel 2.13 Absatz 2 Satz 2. Dies gilt auch für das gesamte Ensemble des Ortsteilzentrums. So führt der geplante Drogerie-Vollsortimenter ebenfalls vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR und der geplante Bäcker ausschließlich diese Sortimente.

Danach ist sowohl die Erweiterung der beiden großflächigen Lebensmittelmärkte als auch das Planvorhaben als Ganzes (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) im Mittelzentrum Königs Wusterhausen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig und damit mit dem Integrationsgebot vereinbar.

Das Planvorhaben befindet sich zugleich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Vereinbar: Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR kann für das Planvorhaben ausgeschlossen werden. Die Erweiterung der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte) sowie das Ensemble „Süd“ (Lebensmittel-Vollsortimenter und Bäcker), das Ensemble „Nord“ (Lebensmittel-Discounter und Drogerie-Vollsortimenter) sowie das Ensemble des

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.6	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	✓
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	ohne Relevanz
Strukturvertr. Kaufkraftb. Grundsatz 2.11	✓
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.13	✓

Abbildung 48: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

Ortsteilzentrums als Ganzes (großflächige Lebensmittelmärkte, nicht-großflächiger Drogerie-Vollsortimenter und nicht-großflächiger Bäcker) stehen damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und im Einklang mit dem Anpassungsgebot nach § 1 Absatz 4 BauGB.

11.2 VEREINBARKEIT MIT RAUMORDNUNG: REGIONALPLAN LAUSITZ-SPREEWALD

INTEGRIERTER REGIONALPLAN LAUSITZ-SPREEWALD

In Aufstellung: Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald stellt derzeit ihren „Integrierten Regionalplan“ auf. Der Aufstellungsbeschluss der Regionalversammlung erfolgte im November 2014, der Beschluss der Regionalversammlung zur inhaltlichen Gliederung des „Integrierten Regionalplanes“ im November 2018. Beide Beschlüsse wurden im Amtsblatt für Brandenburg im April 2020 öffentlich bekannt gemacht.

Für den Regionalplan liegt bislang eine Vorläuferfassung des Entwurfs aus dem Jahr 1999 vor, die das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBKPIG durchlaufen hat. Ein Satzungsbeschluss erfolgte allerdings nicht, da sich im Verfahrensverlauf die Anforderungen für die Aufstellung des „Integrierten Regionalplanes“ und seine Darstellungsinhalte durch Vorgaben der Landesplanung umfassend verändert hatten.

Der Entwurf des „Integrierten Regionalplanes“ wird gegenwärtig umfassend überarbeitet und mündet in den 2. Entwurf des „Integrierten Regionalplanes“. Im September 2021 erfolgte die Beteiligung der umwelt- und gesundheitsbezogenen Behörden und Träger zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades für den zum 2. Entwurf zu erstellenden Umweltbericht. Gegenwärtig erfolgt die Auswertung der Stellungnahmen.

Vereinbar mit in Aufstellung befindlichen Zielen: Aktuell liegt damit noch kein rechtskräftiger Regionalplan mit verbindlichen Zielen und Grundsätzen vor. Allerdings sind nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) auch in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze (als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ nach § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG) im Rahmen raumbedeutsamer Planungen, wie sie mit dem geplanten Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren vorbereitet werden, zu berücksichtigen. Als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ unterliegen diese in Aufstellung befindlichen Ziele/Grundsätze jedoch einem Abwägungs- und Ermessensspielraum.

Für den 2. Entwurf des Regionalplanes liegt als öffentlich zugängliche Unterlage lediglich eine inhaltliche Gliederungsübersicht zum „Integrierten Regionalplan“ vor (Stand: November 2018). Ziele oder Grundsätze für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Ergänzung zum Landesentwicklungsplan „LEP HR“ werden danach mit dem „Integrierten Regionalplan“ bislang nicht formuliert. Eine Kollision mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des „Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald“ kann daher für das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

SACHLICHER TEILREGIONALPLAN ZENTRALÖRTLICHE GLIEDERUNG

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat mit der Satzung des Sachlichen Teilregionalplanes "Zentralörtliche Gliederung" die Ziele und Grundsätze für die zentralörtliche Gliederung in der Planungsregion bestimmt. Die Satzung des Teilregionalplanes ist im Jahr 1997 in Kraft getreten.

Allerdings ist der Sachliche Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" seit Mai 2009 nicht mehr anwendbar, da sich seine Ziele und Grundsätze mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg im Mai 2009 umfassend verändert haben.

Ohne Relevanz: Damit ergeben sich für die Stadt Königs Wusterhausen aus diesem sachlichen Teilregionalplan keine zu berücksichtigende Zielstellungen.

SACHLICHER TEILREGIONALPLAN GRUNDFUNKTIONALE SCHWERPUNKTE (REP GSP)

Nach Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) werden im Land Brandenburg mit den Regionalplänen der Regionalen Planungsgemeinschaften sogenannte „Grundfunktionale Schwerpunkte“ außerhalb der Zentralen Orte festgelegt. Diese sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen (Ziel 3.3 LEP HR). Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald setzt diesen Handlungsauftrag mit der Satzung des Sachlichen Teilregionalplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) um, die mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Amtsblatt für Brandenburg im Dezember 2021 in Kraft getreten ist.

Ohne Relevanz: Für die Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum ergeben sich aus diesem sachlichen Teilregionalplan keine beachtenswerten Zielstellungen, da sich diese ausschließlich auf Gemeinden/ Städte ohne zentralörtliche Funktion beziehen.

VEREINBARKEIT MIT EIN- ZELHANDELSKONZEPT KÖNIGS WUSTERHAUSEN 2019

12. LEBENSMITTELMÄRKTE IM ORTSTEILZENTRUM NIEDERLEHME

12.1 ZIELSTELLUNGEN EINZELHANDELSKONZEPT 2019

OTZ Niederlehme: Der Standort wird mit dem Zentren- und Standortstrukturmodell des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königs Wusterhausen 2019 als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ausgewiesen (EZK 2019, Seiten 87 und 103f.).

Die mit dem Planvorhaben vorgesehenen Märkte befindet sich innerhalb der räumlichen Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches und entsprechen in ihrer Verortung den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019.

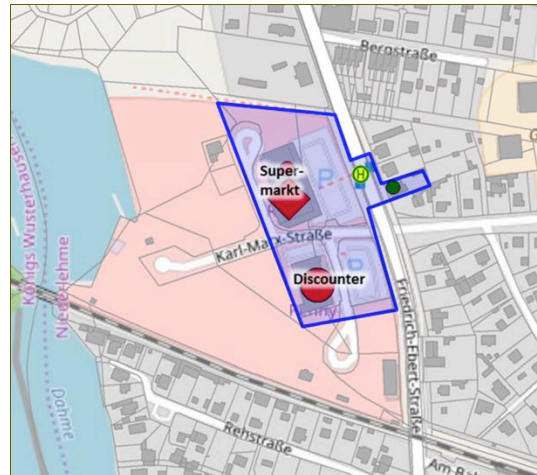


Abbildung 49: Ortsteilzentrum Niederlehme
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 103, Ausschnitt

Grundversorgung: Die Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 für alle von ihm ausgewiesenen Ortsteilzentren umfasst die Sicherung und Stärkung der Ortsteilzentren durch Erhalt und bedarfsangepassten Ausbau des Einzelhandels (EZK 2019, Seite 75). Die mit dem EZK 2019 vorgegebene Versorgungsfunktion eines Ortsteilzentrums umfasst die Grundversorgung für den jeweiligen Ortsteil mit überwiegend Lebensmitteln und teilweise ergänzenden Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs (EZK 2019, Seite 88).

Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ hat sich im Ortsteil Niederlehme als bedeutendster Einkaufsschwerpunkt mit Gewicht etabliert. Seine Angebotsstruktur wird durch die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte (aktuell: Rewe, Penny) bestimmt und konzentriert sich auf Grundbedarfssortimente, so dass es bereits die ihm zugewiesene Grundversorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil wahrnimmt. Beide Lebensmittelmärkte übernehmen zugleich die Magnetfunktion für das Ortsteilzentrum. Mit der geplanten Umstellung der beiden Lebensmittelmärkte auf zukunftsfähige und moderne Markt- und Vertriebskonzepte werden beide auch weiterhin die Stabilität und Funktionsfähigkeit des Ortsteilzentrums sicherstellen. Ihre Erweiterung entspricht zugleich den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Anforderungen Ausstattung: Ortsteilzentren müssen nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019 in ihrer Ausstattung mit Einzelhandel zwingend mindestens einen Lebensmittelmarkt aufweisen. Zudem sind auch Komplementärbetriebe mit weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten eine Voraussetzung, wie beispielsweise aus dem Lebensmittelhandwerk, Blumenladen, Apotheke oder Lotto / Tabakladen oder ergänzende Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich, wie Friseur, Kosmetik, Reinigungsannahme, Bank, Gastronomie etc.. Für den Fall, dass aktuell noch keine hinreichende Ausstattung bestehen sollte, formuliert das Einzelhandelskonzept 2019 das städtebauliche Entwicklungsziel, eine angemessene Ausstattung für das Ortsteilzentrum zu entwickeln (EZK 2019, Seite 88).

Mit dem Planvorhaben wird das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ weiterhin zwei Lebensmittelmärkte aufweisen und damit das zwingende Ausstattungsmerkmal eines Ortsteilzentrums (ein Lebensmittelmarkt) erfüllen. Auch die weitere Ausstattungsanforderung mit Komplementärbetrieben mit weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten werden mit dem geplanten Lebensmittelhandwerk (Bäcker), geplanten Drogeriefachmarkt und mit dem bestehenden Blumenfachgeschäft erfüllt. Das Planvorhaben entspricht damit auch den Ausstattungsanforderungen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Bedarfsgerechter Ausbau Lebensmittelmärkte: Das Einzelhandelskonzept 2019 räumt für die von ihm ausgewiesenen Ortsteilzentren zugleich die Erweiterung von großflächigen Betrieben mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ ein, sofern (EZK 2019, Seite 121)

- sich ein Bedarf aus der örtlichen Nachfrage des Ortsteiles ableiten (Bedarfsnachweis) und
- eine städtebauliche Verträglichkeit nachweisen lässt (Verträglichkeitsnachweis).

12.2 BEDARFSNACHWEIS LEBENSMITTELMÄRKTE

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurde seinerzeit für den Ortsteil Niederlehme eine Überversorgung in der Verkaufsfläche mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ bis 2025 prognostiziert (EZK 2019, Seite 72) und darauf aufbauend für die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte kein weiterer Ausbau ihrer Verkaufsflächen empfohlen (EZK 2019, Seite 72). Mittlerweile liegen neue Erkenntnisse für die Wohnungsbaupotenziale des Ortsteiles Niederlehme vor, die zu dem damaligen Zeitpunkt bei der Erstellung des EZK 2019 noch nicht berücksichtigt werden konnten. Auch wird aus der aktuellen Datenglage ersichtlich, dass das seinerzeitig der Bedarfsprognose zugrunde gelegte Nachfragepotenzial höher anzusetzen ist.

BEDARFSNACHWEIS ORTSTEIL NIEDERLEHME: AKTUELL MIT PLANVORHABEN

Niederlehme: Nach den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist für den Bedarfsnachweis allein auf den Ortsteil Niederlehme abzustellen. Für die geplante Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte ist der Bedarfsnachweis für deren Hauptsortiment, d.h. für „Nahrungs- und Genussmittel“, zu führen. Die weiteren Sortimente bei der Lebensmittelmärkte fallen in ihrem Umfang so gering aus, dass eine Nachweisführung rechnerisch nicht mehr möglich ist (siehe Kapitel 3.4).

Nachfrage NuG Niederlehme: Für den Ortsteil Niederlehme ist aus dem aktuellen Bestand heraus ein Nachfragepotenzial für „Nahrungs- und Genussmittel“ von ca. 21,3 Mio. € zu erwarten (Erläuterungen zur Ermittlung des Nachfragepotenzials können Kapitel 5.1 entnommen werden).

Bedarfsnachweis Niederlehme - Aktuell	
Umsatz	NuG (in Mio. €)
Bestandsbetriebe (Umsatz) *)	15,8
Planvorhaben (zusätz. Umsatz)	2,7
Gesamt Umsatz	18,5
Nachfragepotenzial	
Ortsteil Niederlehme	21,3
Unterversorgung	2,9

*) inkl. Rewe, Penny, Bäcker im Bestand

Abbildung 50: Bedarfsnachweis NuG Niederlehme - Aktuell

Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Quellen siehe nebenstehender Erläuterungstext

Umsatz NuG Niederlehme: In dem Ortsteil Niederlehme sind aktuell rund 9 Betriebe mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ im Haupt- oder Randsortiment vertreten, mit denen sie rund 15,8 Mio. € Umsatz erwirtschaften. Mit dem Planvorhaben tritt ein zusätzlicher Umsatz mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ im Hauptsortiment und Randsortiment (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) von ca. rund 2,7 Mio. € hinzu (siehe Kapitel 7.6).

Vereinbar mit EZK 2019: In der Zusammenschau fügt sich der Umsatz mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ von ca. rund 18,5 Mio. € in ein Nachfragepotenzial aus dem Ortsteil Niederlehme von rund 21,3 Mio. € ein. Damit verbleibt mit Realisierung des Planvorhabens (Erweiterung beider Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) eine deutliche Unterversorgung bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ und weiterhin ein zusätzliches Nachfragepotenzial bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ von rund 2,9 Mio. €. Mit dem Planvorhaben ist daher keine Überschreitung der Nachfrage nach „Nahrungs- und Genussmitteln“ innerhalb des Ortsteiles Niederlehme verbunden und fällt die geplante Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte bedarfsgerecht aus.

Den Berechnungen liegt der gesamte geplante NuG-Umsatz des gesamten Ensembles zugrunde (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter), so dass sich sowohl die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte als auch das geplante Gesamtensemble aus dem Bedarf des Ortsteiles Niederlehme ableiten und danach mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019 vereinbar sind.

BEDARFSNACHWEIS ORTSTEIL NIEDERLEHME: PROGNOSE 2030 MIT PLANVORHABEN

Prognose Nachfrage NuG 2030: Vorsorglich erfolgt mit dem CONSILIUM-Gutachten auch ein Bedarfsnachweis mit Blick auf den Prognosezeitraum bis 2030.

Eine detaillierte Prognose der künftigen Einwohnerentwicklung liegt heruntergebrochen auf die Ebene der Ortsteile mit der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie der Stadt Königs Wusterhausen 2017 vor. Für die Stadt Königs Wusterhausen prognostizieren die Gutachter für den Zeitraum von 2015 ein Wohnbaupotenzial von ca. 5.930 Wohneinheiten. Bei einem Einwohnerschlüssel von ca. 1,9 Einwohner je Wohneinheit entspricht dieses einem Einwohnerpotenzial von rund 11.270 Einwohnern. Davon entfallen auf den Ortsteil Niederlehme laut Gutachter ca. 575 Wohneinheiten und rund 1.090 Einwohner. In dem Zeitraum von 2015 bis zum Jahr 2024 ist die Einwohnerzahl der Stadt Königs Wusterhausen um rund 4.550 Einwohner gestiegen.⁹ Wird dieser

Nachfrage Niederlehme – Prognose 2030		
Nachfragegruppe	Nachfrage NuG	
	Einwohner (Äquivalent)	Potenzial (in Mio. €)
<u>Prognose 2030</u>		
Ortsteil Niederlehme	770	2,3
<u>Aktuell 2024</u>		
Ortsteil Niederlehme	7.040	21,4
Gesamt	7.810	23,7

Abbildung 51: Nachfrage NuG Niederlehme – Prognose 2030

Quelle: Consilium GmbH; auf Grundlage Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Königs Wusterhausen, Oktober 2017; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Quellen und Ableitungen siehe nebenstehender Erläuterungstext

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht „Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg, 2015 und 2024. Einwohner Stand 31.12.2014: 34.795 / Einwohner Stand 31.03.2024: ca. 39.350

Einwohneranstieg dem Wohnbaupotenzial der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie 2017 allein zugeschrieben bzw. Wohneinheiten außer Acht gelassen, die seit 2015 auf Flächen entwickelt wurden, die von der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie seinerzeit nicht berücksichtigt wurden (Worst-Case), wurden mittlerweile rund 40% des Einwohnerpotenzials gemäß Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie 2017 realisiert. Mit Blick auf die unterschiedlichen Siedlungsflächengröße und Nutzungsintensität ist davon auszugehen, dass auf die Kernstadt Königs Wusterhausen ein deutlich größerer Anteil entfällt (mehr als 50%), während für die Ortsteile mit ihrer geringeren Siedlungsfläche und Nutzungsintensität ein deutlich geringerer Anteil in Ansatz zu bringen ist (zwischen 15% bis 35%). Damit ergäbe sich für den Ortsteil Niederlehme ein verbleibendes Einwohnerpotenzial von rund 760 Einwohnern.

Auf Grundlage dieses Einwohnerpotenzials und den mit den gegenwärtigen Planungen zur städtebaulichen Entwicklung des „Quartiers am Möllenzugsee“ (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 02/22) in den Wohn- und Mischbaugebieten realisierbaren Betrieben (ca. 15-20 Betriebe; je 2,0-3,0 Mitarbeiter; 33% NuG-Versorgung) wird im Ortsteil Niederlehme bis zum Jahr 2030 ein Einwohneräquivalent von voraussichtlich rund 770 Einwohnern mit einer NuG-Nachfrage vorliegen.

Für die Ermittlung der Nachfrage werden die bereinigten Einzelhandelsausgaben für „Nahrungs- und Genussmittel“ nach Abzug der Ausgaben für Online- und Versandhandelseinkauf zugrunde gelegt (rund 2.904 € je Einwohner pro Jahr; vgl. Kapitel 5.1) sowie deren Wichtung anhand des regionalen Kaufratniveaus für die Stadt Königs Wusterhausen (KKZ 104,4; vgl. Kapitel 5.1).

Prognose Umsatz NuG Niederlehme 2030: Mit der Realisierung des geplanten Gesamtensembles tritt ein zusätzlicher Umsatz mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ von rund 2,7 Mio. € in das Marktgebiet des Ortsteils ein (Haupt- und Randsortimente von Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogeriefachmarkt; siehe Kapitel 7.6).

Mit den gegenwärtigen Planungen zur städtebaulichen Entwicklung des „Quartiers am Möllenzugsee“ wird auch der Standort eines Lebensmittel-Discountmarktes erörtert (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 02/22). In den Prognosen für den Ortsteil Niederlehme wird daher vorausschauend auf diese Entwicklung auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes berücksichtigt. Die Verkaufsfläche und das Betriebsformat sind gegenwärtig noch offen. Mit Blick auf die Bestandssituation, die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die mit dem EZK 2019 für den Ortsteil Wernsdorf skizzierte Empfehlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters ist für das „Quartier am Möllenzugsee“ das Betriebsformat

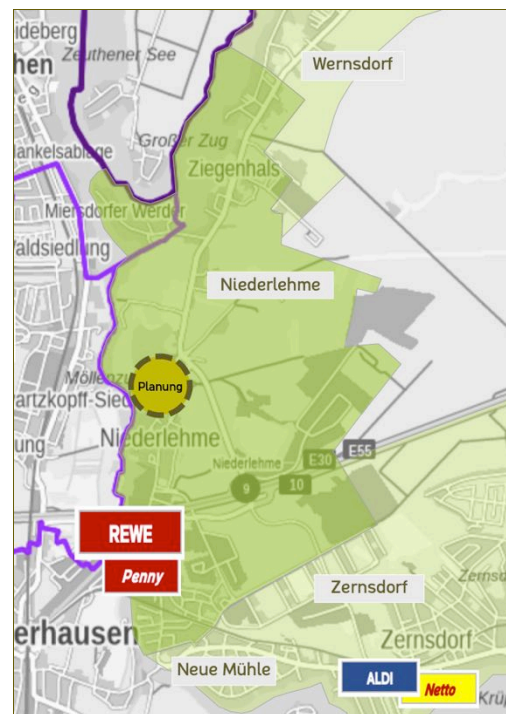


Abbildung 52: OT Niederlehme 2030: Bestandsbetriebe und künftige Planung

Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0, (Daten geändert)

des „Lebensmittel-Discounters“ zu erwarten. Mit Blick auf die im Quartier Möllenzugsee zu erwartende Nachfrage sowie auf die Wettbewerbssituation in Niederlehme und in der Gesamtstadt Königs Wusterhausen wird für den Lebensmittel-Discounter eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.100 m² und ein Gesamtumsatz von ca. 6,4 Mio. € in Ansatz gebracht. Bei dem Betriebsformat „Discounter“ entfallen bei der angesetzten Verkaufsflächengröße erfahrungsgemäß ¹⁰ rund 5,2 Mio. € auf sein Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“.

Vereinbar mit EZK 2019: In der Zusammenschau wird ersichtlich, dass die Nachfrage innerhalb des Ortsteiles Niederlehme bis 2030 anhaltend steigen wird. Der Bedarfsnachweis für den Bestand mit seiner gegenüber der Prognose geringeren Einwohnerzahl bildet damit den Worst Case ab. Bereits für diesen fällt die geplante Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte bedarfsgerecht aus (siehe vorstehende Erläuterungen).

Mit einem künftigen Nachfragepotenzial im Ortsteil Niederlehme von etwas mehr als 23,7 Mio. € bis zum Jahr 2030 verbleibt mit

- der Realisierung des im Ortsteilzentrum Niederlehme geplanten Gesamtensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) ein verbleibendes Nachfragepotenzial für „Nahrungs- und Genussmitteln“ von rund 5,2 Mio. € und
- der Realisierung des Worst-Cases, d.h. beider Planvorhaben (Ortsteilzentrum Niederlehme und „Quartier am Möllenzugsee“), ein Nachfragepotenzial für „Nahrungs- und Genussmitteln“, das nahezu ausgeschöpft ist (weniger als 0,1 Mio. €).

Auch für den Prognosezeitraum bis 2030 verbleibt mit der Realisierung des Planvorhabens im Ortsteilzentrum Niederlehme keine Überschreitung der Nachfrage nach „Nahrungs- und Genussmitteln“ innerhalb des Ortsteiles Niederlehme verbunden. Die geplante Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte fällt damit auch im Prognosezeitraum bis 2030 bedarfsgerecht aus. Dieses gilt auch für die Realisierung beider Planvorhaben im betrachteten Worst-Case.

Da den Berechnungen der gesamte geplante Umsatz an „Nahrungs- und Genussmitteln“ des gesamten Ensembles zugrunde liegt (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) leitet sich sowohl die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte als auch das geplante Gesamtensemble auch für den Prognosezeitraum bis 2030 aus dem Bedarf des Ortsteiles Niederlehme ab und ist danach mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019 vereinbar.

Bedarfsnachweis Niederlehme – Prognose 2030	
Umsatz	NuG (in Mio. €)
Bestandsbetriebe (Umsatz) *)	15,8
Planvorhaben OTZ Niederlehme (zusätz. Umsatz)	2,7
Planvorhaben Möllenzugsee (zusätz. Umsatz)	5,2
Gesamt Umsatz	23,7
Nachfragepotenzial 2030	
Ortsteil Niederlehme	23,7
Unterversorgung	
	<0,1

*) inkl. Rewe, Penny, Bäcker im Bestand

Abbildung 53: Bedarfsnachweis NuG Niederlehme – Prognose 2030
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Quellen siehe nebenstehender Erläuterungstext

¹⁰ Consilium Research 1999-2024 sowie Angaben der Betreiber

12.3 VERTRÄGLICHKEITSNACHWEIS LEBENSMITTELMÄRKTE

Vereinbar mit EZK 2019: Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen für beide Lebensmittelmärkte im Ortsteilzentrum Niederlehme zulässig, wenn negative städtebauliche Auswirkungen ausbleiben. Für die zusätzlich mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ erwirtschafteten Umsätze des Planvorhabens (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind für keinen der mit dem EZK 2019 ausgewiesenen Standorte des angestrebten Zentren- und Standortstrukturmodells (EZK 2019) städtebaulich kritische Umverteilungsquoten zu erwarten.

So ist selbst für den ebenfalls östlich der Dahme gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ lediglich eine moderate Umverteilungsquote von ca. 5,1% zu erwarten. Ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionsstörung bzw. städtebaulich negative Auswirkung ist damit für das Ortsteilzentrum nicht zu erwarten (weitere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 10.2).

Für alle anderen Standorte des angestrebten Zentren- und Standortstrukturmodells (EZK 2019) fallen die Umverteilungsquoten mit maximal 4% deutlich niedriger aus, so dass für alle mit dem EZK 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren) und für alle städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und für den Ergänzungsstandort (Karl-Liebknecht-Straße) ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionsstörung bzw. städtebaulich negative Auswirkung ausgeschlossen werden kann.

Auch mit Blick auf die Verträglichkeitsanalyse ist sowohl die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte als auch das geplante Gesamtensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) mit dem Einzelhandelskonzept 2019 vereinbar.

Umverteilung Planvorhaben NuG		
Standortlagen	NuG	
	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?
Zentrale Versorgungsbereiche		
<u>Königs Wusterhausen</u>		
Hauptzentrum Innenstadt	1,6%	Nein
Nebenzentrum Fontane-Center	<1%	Nein
OTZ Niederlehme	/	/
OTZ Zernsdorf	5,1%	Nein
OTZ Senzig	4,0%	Nein
OTZ Zeesen	/	/
Städteb. integr. Nahversorg.standorte		
<u>Königs Wusterhausen</u>		
NV Cottbusser Straße	1,9%	Nein
NV Darwinbogen	/	/
NV Luckenwalder Str.	2,6%	Nein
Weiteres Stadtgebiet		
<u>Königs Wusterhausen</u>		
Erg.standort Karl-Liebknecht-Straße	<1%	Nein

Abbildung 54: Planvorhaben – Umverteilung Nahrungs- und Genussmittel
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

12.4 STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG EINZELHANDESENTWICKLUNG IM OTZ NIEDERLEHME 2024 (LEBENSMITTELMÄRKTE)

Die zu prüfende, geplante Verkaufsflächenerweiterung für die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte entspricht den Vorgaben des EZK 2019. Sie

- erfolgt in einem mit dem EZK 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ (Ortsteilzentrum Niederlehme),
- entspricht dem gegenwärtigen Nachfragepotenzial des Ortsteiles Niederlehme, von dem auch nach der Realisierung der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterungen ein zusätzliches Nachfragepotenzial verbleibt, womit sie keine Überversorgung auslöst und damit dem Bedarf des Ortsteiles Niederlehme entspricht,
- entspricht auch dem Nachfragepotenzial des Ortsteiles Niederlehme bis zum Prognosejahr 2030, von dem auch nach der Realisierung der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterungen noch ein zusätzliches Nachfragepotenzial verbleibt, womit sie für den Prognosezeitraum bis 2030 keine Überversorgung auslöst und damit auch dem künftig zu erwartenden Bedarf des Ortsteiles Niederlehme entspricht (dieses gilt auch für den Worst-Case aus Planvorhaben „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zusammen mit der vorsorglich berücksichtigten Lebensmittelmarktansiedlung im „Quartier am Möllenzugsee“) und
- lässt keine Funktionsstörung und damit verbundene städtebaulich negative Auswirkung für die mit dem angestrebten Zentren- und Standortstrukturmodell (EZK 2019) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren), städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und den Ergänzungsstandort (Karl-Liebknecht-Straße) erwarten.

Die geplante Erweiterung der beiden im Ortsteilzentrum Niederlehme bereits ansässigen Lebensmittelmärkte entspricht den städtebaulichen Zielstellungen des EZK 2019 für den Ortsteil Niederlehme, ist damit vereinbar mit dem beschlossenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen und in der Zusammenschau als städtebaulich geordnete Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ einzustufen.

Dies gilt auch für die geplante Gesamtheit des Ensembles, da für die vorstehenden Berechnungen der gesamte Nahrungs- und Genussmittelumsatz des geplanten Gesamtensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) zugrunde gelegt wurde.

13. DROGERIEMARKT IM ORTSTEILZENTRUM NIEDERLEHME

13.1 ZIELSTELLUNGEN EINZELHANDELSKONZEPT 2019

OTZ Niederlehme: Der geplante Drogerie-Vollsortimenter wird ebenfalls in dem bereits bestehenden Baukörper des Ortsteilzentrums „Niederlehme“ vorgesehen und befindet sich damit innerhalb der räumlichen Grenzen des mit dem EZK 2019 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches und entspricht in seiner Verortung den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Grundversorgung: Die Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 sehen für alle von ihm ausgewiesenen Ortsteilzentren neben dem Erhalt auch den bedarfsangepassten Ausbau des Einzelhandels (EZK 2019, Seite 75) und für ihre Versorgungsfunktion eine Angebotsstruktur den Abdeckung des Grundbedarfs mit überwiegenden Lebensmitteln und ergänzenden Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs vor (EZK 2019, Seite 88).

Eine klare Abgrenzung der Sortimente des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs wird mit dem EZK 2019 nicht vorgegeben, sie sind aber aus der Zusammenschau der Ausführungen des Werkes ableitbar. Danach ordnet das EZK 2019 dem kurzfristigen Bedarf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren etc.) und dem mittelfristigen Bedarf die Mehrheit der zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 zu, wie z.B. Bücher, Papier-/Schreibwaren, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren (z.B. EZK 2019, Seite 56).

Die Sortimentsstruktur des geplanten Drogerie-Vollsortimenters wird durch die Sortimente des kurz-Bedarfs geprägt. Sein Hauptsortiment „Drogeriewaren“ zählt nach der Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen sind und mit ca. 73% die Sortimentsstruktur des Betriebes dominieren (siehe Kapitel 3.5). Die weiteren Sortimente sind vorrangig ebenfalls dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen, wie medizinische/orthopädische Artikel, Nahrungs-/Genussmittel, Reformwaren, Zeitungen/Zeitschriften. Die verbleibende Minderheit der Sortimente ist wiederum vorrangig den zentrenrelevanten Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs zuzuordnen, wie z.B. Bücher, Papier-/Schreibwaren, Spielwaren, Bekleidung etc..

In der Zusammenschau ist die Sortimentsstruktur des geplanten Drogerie-Vollsortimenters dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf zuzuordnen und entspricht den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Mit dem Drogerie-Vollsortimenter bleibt auch die Angebotsstruktur des gesamten Ortsteilzentrums in ihrem Schwerpunkt auf die Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet, zum einen durch die Hauptsortimente der beiden Lebensmittelmärkte und des Bäckers, und zum anderen durch das Randsortiment „Nahrungs-/Genussmittel“ des Drogerie-Vollsortimenters mit einem Anteil von ca. 9% seiner Angebotsausstattung. Der Vorgabe des EZK 2019 hinsichtlich des „Überwiegens“ der Lebensmittel im Ortsteilzentrum wird damit entsprochen.

Anforderungen Ausstattung: Ein Ortsteilzentrum hat nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019 in seiner Ausstattung mindestens einen Lebensmittelmarkt und weitere nahversorgungsrelevante Angebote und ergänzende Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich bereitzustellen. Für den Fall, dass aktuell noch keine hinreichende Ausstattung bestehen sollte, formuliert das Einzelhandelskonzept 2019 für die Ortsteilzentren das städtebauliche Entwicklungsziel, eine angemessene Ausstattung zu entwickeln (EZK 2019, Seite 88).

Der geplante Drogerie-Vollsortimenter ist als „Anbieter weiterer nahversorgungsrelevante Sortimente“ einzuordnen. Seine nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen zum einen das Hauptsortiment des Marktes (Drogeriewaren) und dominieren zum anderen mit rund 84% seine gesamte Sortimentsstruktur (siehe Kapitel 3.5).

Auch das zwingend erforderliche Kriterium „Lebensmittelmarkt“ ist mit zwei Lebensmittelmärkten erfüllt sowie die weitere Ergänzung durch nahversorgungsrelevante Angebote zusätzlich mit dem geplanten Lebensmittelhandwerk (Bäcker) und dem bestehenden Blumenfachgeschäft erfüllt. Der geplante Drogerie-Vollsortimenter und das Planvorhabenensemble als Ganzes entspricht den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zur Ausstattung des Ortsteilzentrums.

Zulässige Gesamtverkaufsfläche: Dementsprechend wird mit dem Einzelhandelskonzept 2019 die Betriebsform „Drogeriefachmarkt“ auch für einen zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ als grundsätzlich vereinbar mit den Zielstellungen des EZK 2019 eingestuft. Mit Blick auf die einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche sieht das Einzelhandelskonzept 2019

- eine grundsätzliche Zulässigkeit von bis zu 400 m², sofern eine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird (EZK 2019, Seite 121) sowie
- im Einzelfall eine Zulässigkeit bis maximal 800 m², wenn eine städtebauliche Verträglichkeit und die wirtschaftliche Tragfähigkeit aus dem Ortsteil bzw. aus dem durch das Einzelhandelskonzept zugewiesenen Versorgungsbereich und seinem Nachfragepotenzial nachgewiesen wird (EZK 2019, Seite 121).

Funktionsloses EZK-Entwicklungsziel: Beide Entwicklungsziele lassen sich mittlerweile nicht mehr umsetzen und sind damit funktionslos geworden:

- Das Betriebsformat „Drogeriemarkt“ wird nach den Anforderungsprofilen der Handelsunternehmen mittlerweile nur mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m² realisiert. Insoweit entspricht das Ziel der „grundsätzlichen Zulässigkeit“ mit seiner Beschränkung auf maximal 400 m² nicht mehr einem realisierungsfähigen Flächenkonzept und ist dementsprechend nicht realisierungsfähig und funktionslos.
- Die „Zulässigkeit im Einzelfall“ erlaubt ein Flächenkonzept mit bis zu 800 m² Gesamtverkaufsfläche und damit ein realisierungsfähiges Flächenkonzept, allerdings beschränkt das EZK 2019 die Zulässigkeit dahingehend, dass sich der Bedarf aus dem ungebundenen Nachfragepotenzial des Ortsteils ergeben muss. Die Ortsteile, für die das EZK 2019 ein Ortsteilzentrum bestimmt, weisen mit ihrer Siedlungsstruktur eine so geringe Bevölkerungsdichte auf, mit der sich eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Drogeriemarktes nicht aus dem Nachfragepotenzial des Ortsteiles allein erzielen lässt. Die Beschränkung des Nachfragepotenzials auf den Ortsteil entspricht einem faktischen Ausschluss eines Drogeriemarktes in den Ortsteilzentren.

- Der faktische Ausschluss in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ ist jedoch nicht die tatsächliche Zielstellung des EZK 2019 für die Grundversorgung mit Drogeriewaren in den Ortsteilen. Dieses wäre auch nicht mit Blick auf die mit dem EZK 2019 vorgesehenen Vorrangstellung des „Hauptzentrums Innenstadt“ oder des „Nebenzentrums Fontane-Center“ (EZK 2019, Seite 121) geboten. Das Nachfragepotenzial der Gesamtstadt und des vom Mittelzentrum zu versorgenden Umlandes ermöglicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit von mehreren Drogeriemärkten im Stadtgebiet Königs Wusterhausen, ohne dass der einzige bislang in der Stadt bestehende Drogeriemarkt im „Hauptzentrum Innenstadt“ in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit gefährdet wäre (siehe Kapitel 6 und 10.1). Damit bleibt die mit dem EZK 2019 gewollte Vorrangstellung des „Hauptzentrums Innenstadt“ und des „Nebenzentrums Fontane-Center“ auch bei einer zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Stadtgebiet gewahrt.

In der Konsequenz wird eine Neubewertung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für einen Drogeriefachmarkt in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ erforderlich.

Entwicklungsziel „Gesamtstadt: Funktionsteilung Drogerieversorgung“: Mit Blick auf die Zulässigkeit des Betriebsformates „Drogeriemarkt“ in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ wird mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten in Anlehnung an die Zielstellungen des beschlossenen EZK 2019 empfohlen,

- zum einen den räumlichen Versorgungsbereich eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ für die Grundbedarfsversorgung mit Drogeriewaren über den eines einzelnen Ortsteiles zu erweitern und
- zum anderen für eine ausgewogene räumliche Versorgungsstruktur in der Gesamtstadt eine räumliche Ballung der Drogeriefachmärkte zu vermeiden und eine räumliche Funktionsteilung von „Hauptzentrum Innenstadt“ und dem weiteren Siedlungsgebiet der Kernstadt westlich und östlich der Dahme städtebaulich zu entwickeln. In dieser Funktionsteilung sollte dem „Hauptzentrum Innenstadt“ seiner vorrangigen Versorgungsfunktion entsprechend die Aufgabe zukommen, die Versorgung der Gesamtstadt und des mittelzentralen Umlandes zu übernehmen, während die „Ortsteilzentren“ ihrer lokalen Versorgungsfunktion entsprechend die Aufgabe übernehmen sollten, die Versorgung ihres Ortsteiles und der unmittelbar angrenzenden Ortsteile zu gewährleisten.

Für den Siedlungsraum östlich der Dahme bedeutet dieses, dass der Drogeriemarkt des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ in seiner Versorgungsaufgabe vorrangig auf den Siedlungsraum östlich der Dahme beschränkt bleibt und er sich dementsprechend aus dem Bedarf/ Nachfragepotenzial der Ortsteile östlich der Dahme ableiten muss (nicht darüber hinaus auch aus dem Bedarf der Ortsteile westlich der Dahme oder des angrenzende Umlandes).

Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum: Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“: Diese gesamtstädtische Zielvorgabe ist auf die Ebene der Ortsteilzentren zu übertragen und zu konkretisieren. Mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten wird deshalb in Anlehnung an die Zielstellungen des beschlossenen EZK 2019 empfohlen, dass die Entwicklung eines Drogeriemarktes im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen vereinbar sein sollte, sofern

- sein Standort innerhalb eines mit dem EZK 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ gelegen ist (EZK 2019, Seite 121) und

- sich zum Zeitpunkt seiner Realisierung sein Bedarf aus der Nachfrage des Siedlungsraumes östlich der Dahme ergibt (angelehnt an EZK 2019; siehe vorstehend unter „Entwicklungsziel Funktionsteilung Drogerieverversorgung“) und
- seine städtebauliche Verträglichkeit für die weiteren mit dem EZK 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen gegeben ist (EZK 2019, Seite 121).

Auf Grundlage dieses Entwicklungszieles erfolgt mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten die Ermittlung des Bedarfsnachweises für die Drogeriewaren.

13.2 BEDARFSNACHWEIS DROGERIE-VOLLSORTIMENTER

BEDARFSNACHWEIS KW-OST (ÖSTLICH DER DAHME): AKTUELL MIT PLANVORHABEN

Östlich der Dahme: Nach den Anforderungen des Entwicklungszieles „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ (siehe voranstehendes Kapitel 13.1) ist für den Bedarfsnachweis allein auf die Ortsteile Königs Wusterhausens, die östlich der Dahme gelegen sind, abzustellen. Für den geplanten Drogerie-Vollsortimenter ist der Bedarfsnachweis für das Hauptsortiment, d.h. für „Drogeriewaren“, zu führen.

Nachfrage Drog: In den Ortsteilen östlich der Dahme liegt für „Drogeriewaren“ aktuell ein Nachfragepotenzial von ca. 6,9 Mio. € vor, das sich aus mehreren Nachfragegruppen ergibt:

- **Ortsteil Niederlehme:** Wie für die „Nahrungs- und Genussmittel“ ausgeführt, sind für den Ortsteil Niederlehme mehrere Besonderheiten für die Zusammensetzung der Nachfragegruppen zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.1), die analog auch für die Drogeriewaren gelten, da sie ebenfalls dem Grundbedarf (kurzfristigen Bedarf) gemäß EZK 2019 angehören.
- **Neue Mühle:** Das Wohnquartier „Neue Mühle“ zählt zum Ortsteil „Königs Wusterhausen“, der sich überwiegend westlich der Dahme erstreckt und mit dem Wohnquartier „Neue Mühle“ auch über die Dahme hinweg reicht. Mit seiner Lage östlich der Dahme ist das Wohnquartier siedlungsräumlich durch die Dahme vom Ortsteil „Königs Wusterhausen“ getrennt und geht stattdessen fließend in die benachbarten Ortsteile Niederlehme und Zernsdorf über. Die Betriebe im Ortsteil „Königs Wusterhausen“ sind damit zugleich für das Wohnquartier „Neue Mühle“ in größerer räumlicher Distanz gelegen als die beiden Ortsteilzentren Niederlehme und Zernsdorf östlich der Dahme und aufgrund des verzögerten Verkehrsflusses über die Schleusenanlage „Neue Mühle“ (wegen

Nachfrage Vers.raum Östl. Dahme - Aktuell		
Nachfragegruppe	Nachfrage Drog	
	Einwohner (Äquivalent)	Potenzial (in Mio. €)
Ortsteil Niederlehme	7.040	2,7
Einwohner „Neue Mühle ^{*)}	930	0,4
Beschäftigte Neue Mühle	30	<0,1
Einwohner Wernsdorf	1.760	0,7
Beschäftigte Wernsdorf	730	0,3
Kleingartenanl. Wernsdorf	--	--
Gesamt	10.490	4,1
Einwohner Zernsdorf	4.650	1,8
Beschäftigte Zernsdorf	1.730	0,7
Einwohner Kablow	930	0,4
Beschäftigte Kablow	80	<0,1
Gesamt	17.880	6,9

^{*)} geschätzter Anteil an Ortsteil Königs Wusterhausen

Abbildung 55: Nachfrage Drog Versorgungsraum östl. Dahme - Aktuell

Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Quellen siehe nebenstehender Erläuterungstext

einspuriger Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr) zudem nur mit einem höheren Zeitaufwand zu erreichen. In der Konsequenz suchen die Einwohner des Quartiers „Neue Mühle“ für ihren Grundbedarfseinkauf bevorzugt die beiden Ortsteilzentren Niederlehme und Zernsdorf auf.

Auch sind in diesem Wohnquartier kleinteilige Betriebe eingestreut. Für die ca. 10 ansässigen Betriebe (Gewerbestatistik Königs Wusterhausen, Stand 14.11.2022) werden durchschnittlich ca. 3 Mitarbeiter/Betrieb zugrunde gelegt.

- **Einwohner:** Die Ortsteile Wernsdorf, Zernsdorf und Kablow sind ebenfalls östlich der Dahme gelegen. Im Ortsteil Wernsdorf sind gegenwärtig rund 1.760 Einwohner, in Zernsdorf rund 4.650 Einwohner und in Kablow rund 930 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Einwohnermeldeamt Königs Wusterhausen, Stand 31.03.2024).
- **Beschäftigte:** Bei den ca. 150 in Wernsdorf und ca. 80 in Kablow ansässigen Betrieben (Gewerbestatistik Königs Wusterhausen, Stand 14.11.2022) handelt es sich um kleinteilige Betriebsstrukturen, für die durchschnittlich 3-5 Mitarbeiter/Betrieb anzunehmen sind. Die rund 350 in Zernsdorf ansässigen Betriebe (Gewerbestatistik Königs Wusterhausen, Stand 14.11.2022) weisen eine stärkere Mischung in den Betriebsstrukturen auf, bei der auch Mittel- und Großbetriebe vertreten sind, für die in der Zusammenschau durchschnittlich ca. 15 Mitarbeiter/Betrieb anzusetzen sind. Bei den Zernsdorfer und Wernsdorfer Betrieben sind auch Betriebe mit einer deutlich höheren Mitarbeiteranzahl vertreten, so dass in Realität ein höherer Mitarbeiteranteil als Nachfragepotenzial zu erwarten ist. Für die Modellrechnung wurde dennoch der vorstehende defensive Ansatz gewählt (Worst-Case-Fall).
- **Kleingartenanlage:** Für die im Ortsteil Wernsdorf gelegenen Kleingartenanlagen ist ebenfalls zu erwarten, dass ihre Kleingartenparzellen für das Ganzjahreswohnen, das saisonale Ganzmonatswohnen sowie für die saisonale Wochenendbewohnung belegt werden und sich damit auch aus diesen ein Drogeriewaren-Nachfragepotenzial ergibt, das dem Versorgungsraum östlich der Dahme zuzurechnen ist. Dieser Anteil wurde in den Berechnungen dennoch ausgespart (Worst-Case-Fall).

Für die Ermittlung der Nachfrage werden die bereinigten Einzelhandelsausgaben für „Drogeriewaren“ nach Abzug der Ausgaben für Online- und Versandhandelseinkauf (rund 361 € je Einwohner pro Jahr; vgl. Kapitel 6.1) sowie deren Wichtung anhand des regionalen Kaufkraftniveaus für die Stadt Königs Wusterhausen zugrunde gelegt (KKZ 104,4; vgl. Kapitel 6.1).

Umsatz Drog östl. Dahme: Im Versorgungsraum östlich der Dahme führen aktuell ca. 7 Betriebe „Drogeriewaren“ als Haupt- oder Randsortiment, mit dem sie rund 2,1 Mio. € Umsatz erwirtschaften. Der Großteil davon entfällt auf die Randsortimente der vier Lebensmittelmärkte der beiden Ortsteilzentren Niederlehme und Zernsdorf (Rewe, Penny, Aldi, Netto Marken-Discount). Der weitere Umsatz entfällt auf

Bedarfsnachweis östl. Dahme - Aktuell	
Umsatz	Drog (in Mio. €)
Bestandsbetriebe (Umsatz) *)	2,1
Planvorhaben (zusätzl. Umsatz)	4,6
Gesamt Umsatz	6,7
Nachfragepotenzial	
Ortsteile östl. Dahme	6,9
Versorgung Bestand	
Unterversorgung	-4,8
Versorgung Bestand+Planvorhaben	
Unterversorgung	-0,2

*) inkl. Rewe, Penny im Bestand

Abbildung 56: Bedarfsnachweis Drog Versorgungsraum östl. Dahme - Aktuell
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Quellen siehe nebenstehender Erläuterungstext

kleinteilige Betriebstypen (z.B. Apotheke). Dem Bestandsumsatz steht ein Drogerie-Nachfragepotenzial von rund 6,9 Mio. € gegen über. In der Zusammenschau ist für den Versorgungsraum östlich der Dahme aktuell eine Unterversorgung von rund 4,8 Mio. € zu attestieren, die daraus resultiert, dass sich die Angebotsstruktur vorrangig auf den schmalen Ausschnitt von Randsortimenten beschränkt und ein Drogerie-Vollsortimenter im Siedlungsraum östlich der Dahme nicht vertreten ist.

Vereinbar mit Entwicklungsziel: Mit dem Planvorhaben tritt ein zusätzlicher Umsatz mit „Drogeriewaren“ als Hauptsortiment (Drogeriefachmarkt) und als Randsortiment (Lebensmittelmärkte) von ca. rund 4,6 Mio. € hinzu (siehe Kapitel 7.6). In der Zusammenschau mit dem Umsatz der Bestandsbetriebe tritt ein Umsatz von rund 6,7 Mio. € in ein Marktgebiet mit einem Drogerie-Nachfragepotenzial von rund 6,9 Mio. € ein. Dieses entspricht einer verbleibenden Unterversorgung von rund 0,2 Mio. € auf Grundlage des aktuellen Bestandes.

Den Berechnungen liegt der gesamte geplante Drog-Umsatz des gesamten Ensembles zugrunde (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter), so dass sich sowohl der geplante Drogerie-Vollsortimenter als auch das geplante Gesamtensemble aus dem Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme ableiten und danach mit den Vorgaben des Entwicklungszieles „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ vereinbar sind (siehe voranstehendes Kapitel 13.1).

BEDARFSNACHWEIS VERSORGUNGSRAUM ÖSTLICH DER DAHME: PROGNOSE 2030 MIT PLANVORHABEN

Prognose Nachfrage Drog 2030: Vorsorglich erfolgt mit dem CONSILIUM-Gutachten auch ein Bedarfsnachweis mit Blick auf den Prognosezeitraum bis 2030.

Für den gesamten Versorgungsraum östlich der Dahme sehen die Prognosen der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie der Stadt Königs Wusterhausen 2017 ausgehend vom Jahr 2015 ein Wohnbaupotenzial von ca. 2.060 Wohneinheiten. Bei einem Einwohnerschlüssel von ca. 1,9 Einwohner je Wohneinheit entspricht dieses einem Einwohnerpotenzial von rund 3.910 Einwohnern.

Mit der steigenden Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2024 wurden in der Gesamtstadt Königs Wusterhausen mittlerweile rund 40% des Einwohnerpotenzials gemäß Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie 2017 realisiert.

Nachfrage Vers.raum östl. Dahme – Prognose 2030		
Nachfragegruppe	Nachfrage Drog	
	Einwohner (Äquivalent)	Potenzial (in Mio. €)
<u>Prognose 2030</u>		
Ortsteil Niederlehme	770	<0,1
Ortsteil KW-Neue Mühle ^{*)}	140	<0,1
Ortsteil Wernsdorf	140	<0,1
Ortsteil Zernsdorf	1.170	0,4
Ortsteil Kablow	140	<0,1
<u>Aktuell 2024</u>		
Ortsteile östl. Dahme	17.880	6,9
Gesamt	20.240	7,6

^{*)} geschätzter Anteil an Ortsteil Königs Wusterhausen

Abbildung 57: Nachfrage Drog Versorg.raum östl. Dahme – Prognose 2030

Quelle: Consilium GmbH; Grundlage Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Königs Wusterhausen, Oktober 2017; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Quellen und Ableitungen siehe nebenstehender Erläuterungstext

In dem Zeitraum von 2015 bis zum Jahr 2024 ist die Einwohnerzahl der Stadt Königs Wusterhausen um rund 4.550 Einwohner gestiegen.¹¹ Wird dieser Einwohneranstieg dem Wohnbaupotenzial der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie 2017 allein zugeschrieben bzw. Wohneinheiten außer Acht gelassen, die seit 2015 auf Flächen entwickelt wurden, die von der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie seinerzeit nicht berücksichtigt wurden (Worst-Case), wurden mittlerweile rund 40% des Einwohnerpotenzials gemäß Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie 2017 realisiert. Mit Blick auf die unterschiedlichen Siedlungsflächengröße und Nutzungsintensität ist davon auszugehen, dass auf die Kernstadt Königs Wusterhausen ein deutlich größerer Anteil entfällt (mehr als 50%), während für die Ortsteile mit ihrer geringeren Siedlungsfläche und Nutzungsintensität ein deutlich geringerer Anteil in Ansatz zu bringen ist (zwischen 15% bis 35%). Damit ergäbe sich für die Ortsteile östlich der Dahme ein verbleibendes Einwohnerpotenzial von rund 2.350 Einwohnern.

Mit den gegenwärtigen Planungen zur städtebaulichen Entwicklung des „Quartiers am Möllenzugsee“ (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 02/22) sind auch die in den Wohn- und Mischbaugebieten realisierbaren Betriebe in Ansatz zu bringen (vgl. Kapitel 12.2).

In der Zusammenschau wird sich in den Ortsteilen östlich der Dahme bis zum Jahr 2030 ein Einwohneräquivalent von voraussichtlich rund 20.240 Einwohnern entwickeln, für das ein Nachfragepotenzial für „Drogeriewaren von insgesamt ca. 7,6 Mio. € zu erwarten ist.

Für die Ermittlung der Nachfrage werden die bereinigten Einzelhandelsausgaben für „Drogeriewaren“ nach Abzug der Ausgaben für Online- und Versandhandelseinkauf zugrunde gelegt (rund 361 € je Einwohner pro Jahr; vgl. Kapitel 6.1) sowie deren Wichtung anhand des regionalen Kaufkraftniveaus für die Stadt Königs Wusterhausen zugrunde gelegt (KKZ 104,4; vgl. Kapitel 6.1).

Prognose Umsatz Drog 2030: In das Marktgebiet des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ tritt mit der Realisierung des Planvorhabens (Drogerie-Vollsortimenter, Erweiterung beider Lebensmittelmärkte) ein zusätzlicher Umsatz mit „Drogeriewaren“ von rund 4,6 Mio. € (siehe Kapitel 7.6) hinzu.

Wie bei der Einwohnerentwicklung sind auch für die Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren die künftigen Entwicklungen im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ bis zum Jahr 2030 zu berücksichtigen. Diese beschränken sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf die städtebauliche Entwicklung des „Quartiers am Möllenzugsee“, im Rahmen derer auch der Standort eines Lebensmittelmarktes erörtert wird (in

Bedarfsnachweis Östl. Dahme – Prognose 2030	
Umsatz	Drog (in Mio. €)
Bestandsbetriebe (Umsatz) *)	2,1
Planvorhaben OTZ Niederlehme (zusätz. Umsatz)	4,6
Planvorhaben Möllenzugsee (zusätz. Umsatz)	0,3
Gesamt Umsatz	7,0
Nachfragepotenzial 2030	Mio. €
Versorg.raum östl. Dahme	7,6
Unterversorgung	-0,6

*) inkl. Rewe, Penny, Bäcker im Bestand

Abbildung 58: Bedarfsnachweis Drog Versorg.raum östl. Dahme – Prognose 2030
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Quellen siehe nebenstehender Erläuterungstext

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht „Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg, 2015 und 2024.
Einwohner Stand 31.12.2014: 34.795 / Einwohner Stand 31.03.2024: ca. 39.350

Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 02/22). Der zu erwartende Betriebstyp „Lebensmittel-Discounter“ führt auch „Drogeriewaren“ als Randsortiment, so dass für die Prognose des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ vorsorglich auch seine Neuansiedlung berücksichtigt wird (Worst-Case). Für einen Lebensmittel-Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.100 m² und einem Gesamtumsatz von ca. 6,4 Mio. € (weitere Erläuterungen zur Ableitung siehe Kapitel 12.2) entfallen bei der angesetzten Verkaufsflächengröße erfahrungsgemäß ¹² rund 5% seiner Verkaufsfläche auf „Drogeriewaren“, mit denen er angesichts der Nachfrage und der Wettbewerbssituation im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ und in der Gesamtstadt Königs Wusterhausen voraussichtlich rund 0,3 Mio. € erwirtschaften wird.

Vereinbar mit Entwicklungszielen: Die Nachfrage innerhalb der Ortsteile östlich der Dahme wird nach den Prognosen bis 2030 anhaltend ansteigen. Der Bedarfsnachweis für den Bestand mit seiner gegenüber der Prognose geringeren Einwohnerzahl bildet damit den Worst Case ab. Bereits für diesen fällt die geplante Ansiedlung des Drogeriefachmarktes bedarfsgerecht aus (siehe vorstehende Erläuterungen).

Für den Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ mit seinem künftigen Nachfragepotenzial von rund 7,6 Mio. € bis zum Jahr 2030 ist mit

- der Realisierung des im Ortsteilzentrum Niederlehme geplanten Gesamtensembles (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker) ein verbleibendes Nachfragepotenzial für „Drogeriewaren“ von rund 0,9 Mio. € und
- der Realisierung des Worst-Cases, d.h. beider Planvorhaben (Ortsteilzentrum Niederlehme und „Quartier am Möllenzugsee“) ein verbleibendes Nachfragepotenzial für „Drogeriewaren“ von rund 0,6 Mio. € zu erwarten.

Auch für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 setzt mit dem Planvorhaben im Ortsteilzentrum Niederlehme eine deutliche Unterversorgung mit Drogeriewaren ein. Eine Überschreitung des Nachfragepotenzials für „Drogeriewaren“ im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ ist mit ihm folglich nicht verbunden. Auch mit dem Worst-Case (Realisierung beider Planvorhaben) wird eine Unterversorgung mit Drogeriewaren bis zum Jahr 2030 einsetzen.

Den Berechnungen liegt der gesamte geplante Drog-Umsatz des gesamten Ensembles zugrunde (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker), so dass sich sowohl der geplante Drogerie-Vollsortimenter als auch das geplante Gesamtensemble aus dem Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme ableitet und danach mit den Vorgaben des Entwicklungszieles „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ vereinbar ist (siehe voranstehendes Kapitel 13.1).

13.3 VERTRÄGLICHKEITSNACHWEIS DROGERIEMARKT

Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen: Für die mit dem Planvorhaben verbundenen zusätzlichen Umsätze mit „Drogeriewaren“ (mit dem Hauptsortiment des Drogeriefachmarktes und mit dem Drogerie-Randsortiment der beiden Lebensmittelmärkte) sind für keinen der mit dem EZK 2019

¹² Consilium Research 1999-2024 sowie Angaben der Betreiber

ausgewiesenen Standorte des angestrebten Zentren- und Standortstrukturmodells (EZK 2019) städtebaulich kritische Umverteilungsquoten zu erwarten. So ist selbst für das „Hauptzentrum Innenstadt“ für den dort ansässigen Monopolisten „Rossmann“ mit der erwarteten hohen Umverteilungsquote kein Betriebsabgang zu erwarten. Die Umverteilungsquote bezogen auf Drogeriewaren von ca. 21,7% und für die Gesamtumverteilung aus Drogeriewaren und NuG von ca. 21,7% treffen auf eine außergewöhnliche hohe Umsatzleistung des Rossmann, die sich aus seiner bisherigen Monopolstellung als einziger Drogerie-Vollsortimenter in der gesamten Stadt Königs Wusterhausen und aus der geringen Drogeriemarktdichte im gesamten vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee) ergibt (siehe Kapitel 4.2). Mit der Realisierung des geplanten Drogerie-Vollsortimenters verbleibt dem Rossmann weiterhin ein Umsatzniveau, das überdurchschnittlich ausfällt und ihm seine wirtschaftliche Tragfähigkeit ermöglicht (ausführliche Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 10.1). Ein Betriebsabgang und eine daraus resultierende Funktionsstörung bzw. städtebaulich negative Auswirkung ist für das Hauptzentrum „Innenstadt“ sowohl mit Blick auf den bestehenden Drogerie-Vollsortimenter (Rossmann) als auch bezogen auf die weiteren Anbieter des Hauptzentrums, die „Drogeriewaren“ als Haupt- oder Randsortiment führen, bei einer Umverteilungsquote von ca. 5,9% (Drogeriewaren allein) bzw. ca. 6,5% (Gesamtumverteilung aus Drogeriewaren und NuG) auszuschließen.

Umverteilung Planvorhaben Drogeriewaren				
Standortlagen	Drogeriewaren		Drogeriewaren +NuG	
	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?
Zentrale Versorgungsbereiche				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
Hauptzentrum Innenstadt	5,9%	Nein	6,5%	Nein
davon Rossmann	21,7%	Nein	21,7%	Nein
davon Kaufland	2,3%	Nein	4,9%	Nein
Nebenzentrum Fontane-Center	<1%	Nein	1,2%	Nein
OTZ Niederlehme	2,2%	Nein	2,2%	Nein
OTZ Zernsdorf	2,2%	Nein	6,8%	Nein
OTZ Senzig	1,3%	Nein	5,0%	Nein
OTZ Zeesen	/	/	/	/
Städteb. integr. Nahversorg.standorte				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
NV Cottbusser Straße	1,7%	Nein	3,0%	Nein
NV Darwinbogen	/	/	/	/
NV Luckenwalder Str.	1,5%	Nein	4,1%	Nein
Weiteres Stadtgebiet				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
Erg.standort Karl-Liebknecht-Straße	<1%	Nein	1%	Nein

Abbildung 59: Planvorhaben – Umverteilung Drogeriewaren

Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Für das ebenfalls im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ gelegenen „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ ist lediglich eine moderate Umverteilungsquote von ca. 2,2% (Drogeriewaren allein) und von ca. 6,8% (Gesamtumverteilung aus Drogeriewaren und NuG) zu erwarten, so dass auch für das Ortsteilzentrum

ein Betriebsabgang eines seiner beiden Lebensmittelmärkte und eine damit einsetzende Funktionsstörung bzw. städtebaulich negative Auswirkung nicht zu erwarten ist.

Für alle anderen Standorte des angestrebten Zentren- und Standortstrukturmodells (EZK 2019) fallen die Umverteilungsquoten mit maximal 2,2% (Drogeriewaren allein) und von maximal 5,0% und ansonsten darunter (Gesamtumverteilung aus Drogeriewaren und NuG) deutlich niedriger aus, so dass ein Betriebsabgang für alle mit dem EZK 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren) und für alle städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und für den Ergänzungsstandort (Karl-Liebknecht-Straße) als Folge des Planvorhabens und eine damit verbundene Funktionsstörung bzw. städtebaulich negative Auswirkung ausgeschlossen werden kann.

Mit Blick auf die Verträglichkeitsanalyse ist sowohl die Ansiedlung des Drogerie-Vollsortimenters als auch das geplante Gesamtensemble (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter) ebenfalls mit dem Einzelhandelskonzept 2019 vereinbar.

13.4 STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG EINZELHANDELSENTWICKLUNG IM OTZ NIEDERLEHME 2024 (DROGERIEFACHMARKT)

Die zu prüfende, geplante Ansiedlung des Drogerie-Vollsortimenters entspricht dem Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“. Sie

- erfolgt in einem mit dem EZK 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ (Ortsteilzentrum Niederlehme),
- schließt die im Versorgungsraum östlich der Dahme gegenwärtig bestehende Versorgungslücke in der Grundbedarfsversorgung bei Drogeriewaren, die sich aus einem geringen Ausstattungsgrad mit fehlendem „Drogerie-Vollsortimenter“ und vorrangig auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte beschränkten Angebotes ergibt und den gegenwärtigen Drogeriewaren-Nachholbedarf von aktuell ca. 4,8 Mio. € begründet (entspricht nahezu dem für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Drogerie-Vollsortimenters erforderlichen Umsatzvolumen),
- entspricht dem gegenwärtigen Nachfragepotenzial der Ortsteile östlich der Dahme, von dem auch nach der Realisierung des geplanten „Drogerie-Vollsortimenters“ ein zusätzliches Nachfragepotenzial und damit weiterhin eine Unterversorgung in der Grundbedarfsversorgung bei Drogeriewaren verbleibt, womit sie zugleich dem Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme entspricht,
- entspricht auch dem Nachfragepotenzial des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ bis zum Prognosejahr 2030, von dem auch nach der Realisierung des geplanten Drogerie-Vollsortimenters ein deutliches, zusätzliches Drogeriewaren-Nachfragepotenzial und damit weiterhin eine deutliche Unterversorgung verbleibt, womit sie auch für den Prognosezeitraum bis 2030 dem künftig zu erwartenden Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme entspricht (dieses gilt auch für den Worst-Case aus Planvorhaben „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zusammen mit der vorsorglich berücksichtigten Lebensmittelmarktsansiedlung im „Quartier am Möllenzugsee“) und
- kommt damit zugleich ohne Absorption des Nachfragepotenzials aus dem weiteren Stadtgebiet, westlich der Dahme, aus, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bestandsmarktes im

„Hauptzentrum Innenstadt“ und die Option für den angestrebten weiteren Drogeriemarkt westlich der Dahme realistisch bleibt.

- lässt keinen Betriebsabgang und keine damit verbundene Funktionsstörung bzw. städtebaulich negative Auswirkung für die mit dem Zentren- und Standortstrukturmodell (EZK 2019) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren), städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und den Ergänzungsstandort (Karl-Liebke-Straße) erwarten.

In der Zusammenschau all dessen entspricht der im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplante „Drogerie-Vollsortimenter“ mit ca. 660 m² Verkaufsfläche dem versorgungsstrukturellen Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ für die zu sichernde Grundversorgung mit Drogeriewaren in den Ortsteilen östlich der Dahme (siehe voranstehendes Kapitel 13.1). Auch ist er mit der Zielstellung des EZK 2019 vereinbar, in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ einen bedarfsgerechten Drogeriefachmarkt zuzulassen und dabei die Funktionsfähigkeit der weiteren zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und des Ergänzungsstandortes zu erhalten, und damit vereinbar mit dem beschlossenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen und als städtebaulich geordnete Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ einzustufen.

Dies gilt auch für die geplante Gesamtheit des Ensembles, da für die vorstehenden Berechnungen der gesamte Drogeriewaren-Umsatz des geplanten Gesamtensembles (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker) zugrunde gelegt wurde.

13.5 STANDORTABWÄGUNG „DROGERIE-VOLLSORTIMENTER ÖSTLICH DER DAHME“

Maximal ein Drogeriefachmarkt östlich der Dahme: Aus dem Bedarfsnachweis für die Drogeriewaren ergibt sich, dass das nach der Realisierung des geplanten Drogeriefachmarktes verbleibende Nachfragepotenzial weder gegenwärtig noch für den Prognosezeitraum bis 2035 ausreichend sein wird für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines zweiten Drogeriefachmarktes östlich der Dahme. Folglich wäre ein zweiter Drogeriefachmarkt auf die Absorption des Nachfragepotenzials aus dem weiteren Stadtgebiet, westlich der Dahme angewiesen. Dieses ist nach dem Entwicklungsziel „Gesamtstadt: Funktionsteilung Drogerieversorgung“ weder versorgungsstrukturell noch städtebaulich für die Stadt Königs Wusterhausen gewünscht (siehe Kapitel 13.1).

Für die Ortsteile östlich der Dahme stellt sich die Frage nach dem versorgungsstrukturell und städtebaulich geeigneten Standort für den geplanten und bedarfsgerechten Drogerie-Vollsortimenter.

Mit der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen erfolgte daher am 09.05.2023 (u.a. mit der 1. Beigeordneten Frau Hirschfeld und der Sachgebietsleitung Stadtentwicklung Herrn Borg) eine Erörterung der Vor- und Nachteile für beide Ortsteilzentren östlich der Dahme. Seitens der Stadtverwaltung wurde im Ergebnis einer Realisierung des Drogerie-Vollsortimenters im

Ortsteilzentrum Niederlehme der Vorzug gegenüber dem Ortsteilzentrum Zernsdorf eingeräumt.

Auf diesem Abstimmungsergebnis beruhend

- erklärte sich die Stadtverwaltung Königs Wusterhausen bereit, der Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen die Beschlussvorlage zur „4. Änderung des Bebauungsplanes Hafenhorst“ einschließlich des Planungsziels, die planungsrechtliche Grundlage für einen Drogerie-Vollsortimenter im Ortsteilzentrum Niederlehme zu schaffen, zur Beschlussfassung vorzulegen und
- erfolgte der SVV-Beschluss zur „4. Änderung des Bebauungsplanes Hafenhorst“ am 22.11.2023 einschließlich des Planungsziels, die planungsrechtliche Grundlage für einen Drogerie-Vollsortimenter im Ortsteilzentrum Niederlehme zu schaffen.

Für die erfolgte Abwägung zwischen beiden Ortsteilzentren sind die folgenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Parameter maßgeblich.

Ortsteilzentrum: Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 (EZK 2019) werden mit Blick auf die zukünftige gesamtstädtische versorgungsstrukturelle Entwicklung diejenigen Standortlagen bestimmt, die eine hervorgehobene Bedeutung für die Grundversorgungsfunktion im Stadtgebiet übernehmen sollen und in der Folge als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ eingeordnet wurden. Für den Siedlungsraum östlich der Dahme sind dieses allein das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ und das „Ortsteilzentrum Zernsdorf“. Außerhalb dieser beiden zentralen Versorgungsbereiche ist nach den Zielstellungen des EZK 2019 die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit Hauptsortimenten der Grundversorgung (wie Drogeriewaren; siehe Kapitel 13.1) unzulässig. In der Konsequenz ist die Realisierung des geplanten Drogerie-Vollsortimenters allein in dem „Ortsteilzentrum Niederlehme“ oder in dem „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ zulässig. Siehe auch nachfolgende Zusammenstellung in Abbildung 61.

Leitlinie „Nachhaltige Stadtentwicklung“: Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen hat mit Beschluss vom 25.09.2023 (Beschluss Nr. 10-23-125) die „Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung: behutsames Wachstum gestalten, steuern und begrenzen“ mit Selbstbindungsbeschluss verabschiedet und als Grundlage für die Stadtentwicklung Königs Wusterhausens sowie für die Umsetzung durch die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung bestimmt. Sie ist damit für die städtebauliche Abwägung der Standortalternativen zwingend zu berücksichtigen.

Mit Punkt I „Infrastruktur für eine wachsende Stadt“ der Leitlinie ist u.a. die Versorgung des täglichen Bedarfs in den Ortsteilen (I-Nr. 2), eine Verkehrserschließung durch den ÖPNV sowie für Fußgänger- und Radverkehr (I-Nr. 4) und eine geringe Belastung für die Verkehrswege sowie für die ÖPNV-Anbindung (I-Nr. 4) sicherzustellen. Beide Ortsteilzentren erfüllen diese Vorgaben gleichermaßen.

Mit Punkt II „Eine grüne Stadt“ der Leitlinie soll die Nachverdichtung Vorrang gegenüber den Neuversiegelung haben (Flächenverbrauch; II-Nr. 2). Bei diesen Zielen der Leitlinie bestehen sehr deutliche Unterschiede zwischen beiden Ortsteilzentren. Für das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ wird einzig die gewünschte Nachverdichtung vorgesehen, der geplante Drogeriefachmarkt würde in dem freigezogenen Bestandsbaukörper realisiert werden, so dass eine Neuversiegelung und ein damit verbundener Flächenverbrauch als Folge des Drogeriemarktes ausbleibt. Auch wird die gegenwärtig bestehende Stellplatzanlage vor dem Bestandsbaukörper in ihrem Bestand weiterhin beibehalten und beherbergt zugleich die vom Drogeriefachmarkt nachzuweisenden Stellplätze, so dass auch für die Stellplatzversorgung kein Flächenverbrauch mit dem geplanten Drogeriemarkt einsetzt.

Anders im Ortsteilzentrum Zernsdorf, in dem gegenwärtige Freiflächen durch den Neubau des Drogeriefachmarktes neu versiegelt werden würden (ca. 50% des Neubaukörpers werden auf gegenwärtige Freiflächen vorgesehen). Die Stellplatzversorgung würde allerdings auf bereits gegenwärtig versiegelten Stellplatzflächen erfolgen.

Mit Punkt III „Eine klimaneutrale Stadt“ der Leitlinie wird die Nachhaltigkeit und eine klimaangepasste Ausführung als vorrangig für das Bauen bestimmt (III-Einleitung). Auch sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien bei Gebäuden und Carports vorzusehen (III-Nr. 1) und ist der Sanierung von Altbestand der Vorrang einzuräumen (III-Nr. 2). Zudem ist eine Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität vorzusehen (III-Nr. 4). Bei diesen Zielen der Leitlinie bestehen ebenfalls sehr deutlich Unterschiede zwischen beiden Ortsteilzentren. Im Ortsteilzentrum „Niederlehme“ erfolgt mit der ausschließlichen Nachnutzung des Bestandsbaukörpers eine ressourcenschonende und damit nachhaltige und klimagerechte „Wiederverwertung“ einer bereits errichteten Bausubstanz. Das Bestandsgebäude wird zudem durch umfassende Sanierung einer zeitgemäßen Nachnutzung zugeführt und entspricht so dem Sanierungs-Vorrangziel. Mit der Nutzung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage entfällt ein Stellplatzneubau und erfolgt eine nachhaltige Nachnutzung der bereits mit Ressourcen hergestellten Stellplatzanlage. Die Nachhaltigkeitsforderungen der Leitlinie werden damit vollends berücksichtigt.

Im Ortsteilzentrum „Zernsdorf“ wird dagegen kein Bestandsgebäude nachgenutzt, sondern ein neu zu errichtender Baukörper mit dem damit verbundenen erheblichen Ressourcenverbrauch für die Herstellung, den Transport und den Verbau der Baumaterialien vorgesehen. Der Neubaukörper würde zwar auf bereits erstellten Stellplatzflächen realisiert werden, jedoch sind diese mit Ressourceneinsatz seinerzeit hergestellten Stellplätze für die Gebäudegründung des Drogerieneubaus wieder aufzunehmen und an anderer Stelle der gegenwärtigen Stellplatzanlage erneut ressourcenverbrauchend neu herzustellen (Herstellung, Transport und Verbau der Baumaterialien).

In der technischen Ausstattung des Drogeriemarktes sind beide Ortsteilzentren gleich zu werten, da das moderne und zukunftsgerechte Betriebskonzept eines Drogerie-Vollsortimenters der geplanten Größe seitens der Handelsketten mit energiesparenden, klimaschonenden und nachhaltig ausgerichteten Verkaufsräumen und Neben-/Sozialräumen ausgestattet werden.

Für die mit der Leitlinie vorgeschriebene Realisierung von Stellplätzen für die E-Mobilität werden im Ortsteilzentrum „Niederlehme“ bereits gegenwärtig Stellplätze vor dem Bestandsbaukörper mit E-Ladesäulen ausgestattet, die später auch den Kunden des Drogeriemarktes zur Verfügung stehen werden. Der Planung für das Ortsteilzentrum „Zernsdorf“ sind E-Ladesäulen nicht zu entnehmen, im Bestand sind sie nicht vertreten, so dass künftig von einer erstmaligen Realisierung mit entsprechendem Ressourceneinsatz auszugehen ist.

Mit Punkt IV „Eine soziale Stadt“ der Leitlinie werden starke Ortskerne in den Stadtteilen angestrebt, die als Zentren des Zusammenlebens wirken sollen (IV-Nr. 5). Beide Ortsteilzentren werden mit dem EZK 2019 als zentraler Versorgungsbereich und damit als ein solches Zentrum ausgewiesen. Auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes würde an beiden Standorten gleichermaßen ihrer Funktion als starkes Zentrum entsprechen.

Nachfragegruppen-Dichte: Die für die Grundbedarfsversorgung bedeutende Nahversorgung stellt auf möglichst geringe Erreichbarkeitsdistanzen für die Versorgung mit Grundbedarfssortimenten (wie Drogeriewaren) ab, da deren Versorgung kurzfristige/tägliche Beschaffungsrhythmen aufweisen. Die Nähe zu den versorgenden Nutzergruppen ist für das Ortsteilzentrum daher versorgungsstrukturell sehr bedeutend. In diesem Punkt sind deutliche Unterschiede zwischen beiden Ortsteilzentren festzustellen. Von allen Ortsteilen östlich der Dahme weist der Ortsteil Niederlehme sowohl gegenwärtig als auch prognostisch bis in das Jahr 2035 hinein die umfangreichsten Nachfragegruppen für Drogeriewaren auf. Die Nachfragegruppen umfassen insbesondere die Einwohner, aber auch die Nachfragegruppen, die sich aus den Kleingartenanlagen, den Gewerbebetrieben und weiteren Einrichtungen des Ortsteils ergeben und sich im Ortsteil mit Drogeriewaren versorgen. Während in Niederlehme gegenwärtig mit rund 7.040 Personen die größte Nachfragegruppen-Dichte im Vergleich zu allen anderen östlichen Ortsteilen besteht (Einwohner, Kleingartenanlage, Beschäftigte, Hafennutzung; siehe Kapitel 13.2 „Bedarfsnachweis Drogerie-Vollsortimenter“), kommt der Ortsteil Zernsdorf lediglich auf rund 6.380 Personen (ca. -660 Personen). Auch prognostisch bis in das Jahr 2035 bleibt Zernsdorf mit ca. 8.510 Personen in der Nachfragegruppen-Dichte hinter Niederlehme mit ca. 8.810 Personen deutlich zurück (ca. 300 Personen; siehe Kapitel 13.2 „Bedarfsnachweis Drogerie-Vollsortimenter“). Mit dem Ortsteilzentrum „Niederlehme“ ist es im Vergleich zu allen östlichen Ortsteilen der größeren Nachfragegruppe möglich, ihren Drogeriewareneinkauf mit dem Nahversorgungseinkauf zu verknüpfen, wie es mit dem Nahversorgungsziel des EZK 2019 angestrebt wird.

Der Ortsteil Niederlehme wird zukünftig auch von allen Ortsteilen östlich der Dahme mit dem planungsrechtlich in Vorbereitung befindlichen „Quartier am Möllenzugsee“ (laufendes Bebauungsverfahren) die stärkste Wohnraumverdichtung aufweisen, die mit einem sehr hohem Einwohnerzuwachs auf geringer Fläche verbunden sein wird (siehe grüne Fläche; Abbildung 60). Mit dem neuen Quartier wird zugleich in der Siedlungsstruktur östlich der Dahme ein neuer Bevölkerungsschwerpunkt entstehen. Eine vergleichbar intensive Nachverdichtung ist für den Ortsteil Zernsdorf prognostisch nicht zu erwarten.

Dieser neue Bevölkerungsschwerpunkt wird künftig einen hohen Bedarf in der Nahversorgung und Grundversorgung mit Drogeriewaren auslösen. Mit seiner Lage in Niederlehme ist das neue Wohnquartier nach den Zielstellungen des EZK 2019 im Ortsteil Niederlehme (durch sein Ortsteilzentrum „Niederlehme“) zu versorgen. Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ kommt aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Wohnquartier am Möllenzugsee hierfür auch infrage und ist mit seiner angestrebten Aufwertung durch das Planvorhaben zudem grundsätzlich in der Lage, die auf das Ortsteilzentrum zukommende Versorgungsfunktion in der Nahversorgung mit Drogeriewaren und damit zugleich in der Grundbedarfsversorgung mit Drogeriewaren zu übernehmen.

Erreichbarkeit: Der Drogerie-Vollsortimenter dient der Versorgung aller Ortsteile östlich der Dahme. Mit den kurzfristigen/täglichen Beschaffungsrhythmen sind für alle Ortsteile östlich der Dahme möglichst geringe Erreichbarkeitsdistanzen städtebaulich anzustreben und dieses für den gesamten Modal-Splitt (zu Fuß, Fahrrad, ÖPNV, PKW). Die mit dem Versorgungseinkauf verbundenen motorisierten Verkehrsflüsse (PKW, Lieferverkehr, öffentlicher Nahverkehr) sollen zudem effizient gelenkt und die Ortsteile östlich der Dahme hierdurch verkehrlich, klimatisch, immissionsbezogen entlastet sowie die Wirtschaftlichkeit des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht werden.

Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ liegt geographisch für alle Ortsteile östlich der Dahme zentraler gelegen und stellt damit von allen Ortsteilen aus eher eine gleichwertige Erreichbarkeitsdistanz sicher (dieses auch für den langgestreckten und am weitesten entfernt gelegenen Ortsteil Wernsdorf) als das Ortsteilzentrum „Zernsdorf“ mit seiner deutlich nach Osten verschobenen Lage. Während beide Ortsteilzentren gleichermaßen mit einer Haltestelle des ÖPNV ausgestattet sind und mit Ihrer Lage an der Hauptverkehrsstraße für den gesamten Modal-Splitt gut zu erreichen sind, ermöglicht das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ die städtebaulich gewünschte höhere Effizienz im gesamten Modal-Splitt sowie die städtebaulich angestrebte verkehrliche, klimatische, immissionsbezogene höhere Entlastung bei den Versorgungseinkäufen.

Entsprechend der Versorgungsfunktion für alle Ortsteile östlich der Dahme ist eine adäquate Stellplatzversorgung im Ortsteilzentrum bedeutend. Die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen (2005) definiert für die Nutzungen des Ortszentrums den erforderlichen Mindeststellplatzbedarf, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (und vorbereitenden Bebauungsplanverfahrens) zwingend nachzuweisen ist und damit auch für die Standortabwägung bedeutend ist. Der Stellplatznachweis für das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ würde sowohl für den Drogeriefachmarkt als auch für die Gesamtheit aller Nutzungen des Ortsteilzentrums vollständig erbracht werden. Für das Ortsteilzentrum Zernsdorf ließe sich dagegen der geforderte Stellplatznachweis zwar für den Drogeriemarkt, nicht jedoch für das Ortsteilzentrum als Ganzes erfüllen. Mit dem geplanten Neubau werden zum einen mehrere Stellplätze überbaut und zum anderen entfallen weitere Stellplätze durch die neue Verkehrsführung innerhalb der gegenwärtigen Stellplatzanlage. Die entfallenden Stellplätze lassen sich nur teilweise wieder in der bestehenden Stellplatzanlage neu platzieren. Die in der Zusammenschau geplanten Stellplätze (ca. 92) werden die mit der Stellplatzsatzung (2005) für die Nutzungen des Ortszentrums als Ganzes geforderte Mindestanzahl deutlich unterschreiten (mehr als 100). Dieses liegt auch daran, dass insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe (aktuell: Aldi, Netto Marken-Discount, NKD, Apotheke, Bäcker, geplant: Drogerie-Vollsortimenter) zu berücksichtigen wären. Eine Stellplatzablösung für die fehlenden Stellplätze ist mit Blick auf die vom Ortsteilzentrum wahrzunehmende Versorgungsfunktion für alle Ortsteile östlich der Dahme nicht geeignet, die Anforderungen der Stellplatzsatzung zu erfüllen. Die Schaffung der fehlenden Stellplätze würde wiederum den Flächenverbrauch erhöhen. Die verkehrliche Erreichbarkeit für die motorisierte Kundschaft aus den Ortsteilen östlich der Dahme ist damit im Ortsteilzentrum

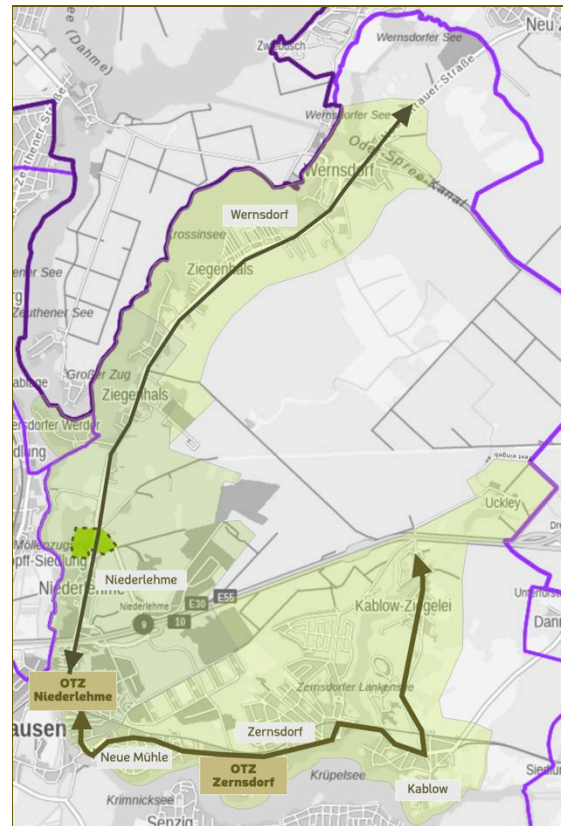


Abbildung 60: OTZ Niederlehme: Erreichbarkeitsdistanz
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0

„Zernsdorf“ deutlich eingeschränkt, während sie im Ortsteilzentrum „Niederlehme“ nicht eingeschränkt wäre.

Vorzugsstandort „Ortsteilzentrum Niederlehme“: In der Zusammenschau vereint ein Drogerie-Vollsortimenter im Ortsteilzentrum „Niederlehme“ alle vorstehenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Kriterien, während das Ortsteilzentrum „Zernsdorf“ nicht nur in einzelnen, sondern in mehreren Kriterien defizitär ausfällt. Zu ihnen zählen zudem mehrere zwingend einzuhaltende Vorgaben der Leitlinie „Nachhaltige Stadtentwicklung“, die mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind, da sie mit Selbstbindungsbeschluss für die künftige Stadtentwicklung in der gesamten Stadt Königs Wusterhausen verbindlich und damit in der Standortabwägung zwingend zu berücksichtigen sind. Im Ergebnis wurde nach Abwägung aller Belange dem Ortsteilzentrum „Niederlehme“ in der Abstimmung mit der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen am 09.05.2023 der Vorzug gegenüber dem Ortsteilzentrum „Zernsdorf“ eingeräumt.

Planungsrecht „Drogeriefachmarkt“: Für das Ortsteilzentrum Niederlehme wurde der Empfehlung der Stadtverwaltung folgend durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen am 27.11.2023 der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ u.a. mit dem Planungsziel gefasst, Planungsrecht für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zu schaffen.

Das Planungsrecht für das Ortsteilzentrum Zernsdorf begründet sich auf dem Bebauungsplan Nr. 04/08 in der Fassung der 2. Änderung und eröffnet keine Option für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umspannt ein Baufenster (Baugrenzen), das durch den Bestandsbaukörper (mit Aldi, Netto Marken-Discount, Apotheke, NKD) nahezu vollständig ausgefüllt. Die verbleibende schmale Fläche entlang der Fassadenfront oder entlang der Rückfront ist für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes nicht ausreichend bemessen. Entlang der Straßenflucht der Karl-Marx-Straße wird eine Fläche mit Bepflanzungsbindung und Bepflanzungserhalt festgesetzt, die einerseits als Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Versiegelung unverzichtbar ist und andererseits für eine Überbauung grundsätzlich nicht zugänglich ist. Die zwischen der Bepflanzungsbindung/-erhalt und dem Baufenster gelegene Fläche wird mit dem Bebauungsplan als Stellplatzfläche festgesetzt und ist damit für die Überbauung durch einen Drogeriefachmarkt grundsätzlich nicht zugänglich. Sie wird zudem für den Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen benötigt.

Eine tabellarische Zusammenstellung der Abwägungskriterien ist der nachfolgenden Abbildung 61 zu entnehmen.

Drogerie-Vollsortimenter: Standortabwägung	
Ortsteilzentrum Niederlehme	Ortsteilzentrum Zernsdorf
Planungsrecht	
+ BPlan „Hafenhorst“ Aufstellungsbeschluss 4. Änderung mit Planungsziel „Neuansiedlung Drogeriefachmarkt“ (seit 27.11.2023)	- BPlan Nr. 04/08 (2. Änderung): Keine Ansiedlung Drogeriefachmarkt möglich (entgegenstehende zeichnerische Festsetzungen: Baufenster, Fläche mit Bepflanzbindung/-erhalt, Stellplatzfläche).

Drogerie-Vollsortimenter: Standortabwägung	
Ortsteilzentrum Niederlehme	Ortsteilzentrum Zernsdorf
Vereinbarkeit mit Einzelhandelskonzept 2019	
+ Standort in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ gelegen.	+ Standort in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ gelegen.
Vereinbarkeit mit Leitlinie „Nachhaltige Stadtentwicklung (2023)“	
<u>I. Infrastruktur für eine wachsende Stadt</u>	
+ Drogeriemarkt dient der Versorgung des täglichen Bedarfs.	+ Drogeriemarkt dient der Versorgung des täglichen Bedarfs.
+ Angebunden an ÖPNV mit Haltestelle „Goethestraße“ direkt vor dem Standort, für Fußgänger und Radfahrer über die Karl-Marx-Straße sehr gut zu erreichen.	+ Angebunden an ÖPNV mit Haltestelle „Rütgersstraße“ direkt vor dem Standort, für Fußgänger und Radfahrer über die Karl-Marx-Straße sehr gut zu erreichen.
<u>II. Eine grüne Stadt</u>	
+ Realisierung innerhalb eines Bestandsbaukörpers (kein Flächenverbrauch / keine Neuversiegelung für Drogeriemarkt).	- Neuversiegelung von gegenwärtiger Freiflächen für ca. 50% des Drogerie-Neubaukörpers (Flächenverbrauch).
+ Nutzung der bereits bestehenden Stellplatzfläche (kein Flächenverbrauch / keine Neuversiegelung für Stellplätze); neue Stellplätze sind nicht zu schaffen.	+ Stellplätze des Drogeriemarktes werden auf bereits versiegelten Stellplatzflächen neu geschaffen (kein Flächenverbrauch / keine Neuversiegelung für Drogeriemarkt).
<u>III. Eine klimaneutrale Stadt</u>	
+ Nachnutzung eines Bestandsbaukörpers (Nachhaltigkeit, Klimagerecht).	- Vorhandene Stellplätze des Ortsteilzentrums gehen verloren (mangelnde Nachhaltigkeit/Klimagerechtigkeit).
+ Sanierung eines Bestandsbaukörpers (Nachhaltigkeit, Klimagerecht).	- Neu zu erstellender Drogerie-Baukörper erforderlich (mangelnde Nachhaltigkeit/Klimagerechtigkeit).
+ Nutzung bereits bestehender Stellplatzflächen; kein Neubau von Stellplätzen (Nachhaltigkeit, Klimagerecht).	- Neubau von Stellplatzflächen für Drogeriemarkt erforderlich (mangelnde Nachhaltigkeit/Klimagerechtigkeit).
+ Verkaufsraum/Nebenräume mit energiesparender, klimaschonender und nachhaltiger Ausstattung (Nachhaltigkeit, Klimagerecht).	+ Verkaufsraum/Nebenräume mit energiesparender, klimaschonender und nachhaltiger Ausstattung (Nachhaltigkeit, Klimagerecht).
+ E-Ladesäulen im Bestand bereits vertreten, Mitnutzung vorgesehen (Nachhaltigkeit, Klimagerecht).	- Keine E-Ladesäulen vorgesehen oder sind noch mit Ressourceneinsatz herzustellen (Nachhaltigkeit, Klimagerecht).
<u>IV. Eine sozial Stadt</u>	
+ Entspricht der Funktion eines starken Zentrums	+ Entspricht der Funktion eines starken Zentrums
Nachfragegruppen-Dichte	
+ Von allen Ortsteilen östlich der Dahme weist der Ortsteil Niederlehme gegenwärtig die größte Nachfragegruppe mit ca. 7.040 Personen und damit die höchste Drogeriewaren-Nachfrage aller Ortsteile auf.	- Von allen Ortsteilen östlich der Dahme weist der Ortsteil Zernsdorf gegenwärtig „nur“ die zweithöchste Nachfragegruppe mit ca. 6.380 Personen auf.
+ Ortsteil Niederlehme weist auch perspektivisch bis zum Jahr 2035 mit ca. 8.810 Personen von allen Ortsteile östlich der Dahme die größte Nachfragegruppe (z.B. hoher Zuwachs durch „Quartier am Möllenzugsee“) und damit perspektivisch ebenfalls die höchste Drogeriewaren-Nachfrage auf.	- Ortsteil Zernsdorf weist auch perspektivisch bis zum Jahr 2035 mit ca. 8.510 Personen „nur“ die zweitgrößte Nachfragegruppe auf.
+ Mit „Quartier am Möllenzugsee“ entsteht von allen Ortsteilen östlich der Dahme die stärkste Wohnraumverdichtung mit sehr hohem Einwohnerzuwachs im Ortsteil Niederlehme.	- Keine Nachverdichtung im Ortsteil Zernsdorf in Größenordnung wie „Quartier am Möllenzugsee“.
+ „Quartier am Möllenzugsee“ ist mit seiner Lage in Niederlehme durch das OTZ Niederlehme zu versorgen (EZK 2019); OTZ ist mit seiner räumliche Nähe und Aufwertung durch das Planvorhaben auch in der Lage, den kommenden hoher Bedarf in der Nahversorgung/Grundversorgung mit Drogeriewaren zu übernehmen.	

Drogerie-Vollsortimenter: Standortabwägung	
Ortsteilzentrum Niederlehme	Ortsteilzentrum Zernsdorf
Erreichbarkeit aus allen östlichen Ortsteilen	
+ Geographisch zentraler gelegen, so dass für alle Ortsteile östlich der Dahme eine gleichwertige Erreichbarkeit sichergestellt ist; dieses auch für den langgestreckten und am weitest entfernten Ortsteil Wernsdorf. + Stellplatzflächen erfüllen Stellplatznachweis für Drogeriemarkt & für OTZ als Ganzes (Erreichbarkeit für alle Ortsteile gewährleistet)	- Geographisch weiter nach Osten versetzte Lage, mit der nicht für alle Ortsteile östlich der Dahme eine gleichwertige Erreichbarkeit erreichbar ist. - Mit Stellplatzneubau ergeben sich für das gesamte Ortsteilzentrum ca. 92 Stellplätze; Stellplatznachweis für OTZ als Ganzes wird deutlich unterschritten (eingeschränkte Erreichbarkeit für alle Ortsteile)

Abbildung 61: Drogerie-Vollsortimenter: Standortabwägung für Ortsteile östlich der Dahme
Quelle: Consilium GmbH

14. EMPFEHLUNGEN FÜR BEBAUUNGSPLAN OTZ NIEDERLEHME

Um für den zentralen Versorgungsbereich „OTZ Niederlehme“ die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung im OTZ Niederlehme 2024 sicherzustellen, empfiehlt sich für das anstehende Bebauungsplanverfahren die Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen.

14.1 LEBENSMITTELMÄRKTE

Lebensmittelmarkt-Vollsortimenter Mindestgesamtverkaufsfläche 1.800 m²: Die nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu sichernde Grundversorgungsfunktion begründet sich ganz wesentlich durch den bestehenden Betriebstypenmix aus „Lebensmittel-Discounter“ und „Lebensmittel-Vollsortimenter“. Für den Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ ermittelt das Einzelhandelskonzept 2019 zudem eine deutliche Unterversorgung im gesamten Stadtgebiet Königs Wusterhausen. In der Zusammenschau ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 der Betriebstyp „Lebensmittel-Vollsortimenter“ im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ auch künftig fortzuführen.

Für die dauerhafte Aufgabenwahrnehmung der zugewiesenen Grundversorgungsfunktion und die dauerhafte Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ muss dieser „Lebensmittel-Vollsortimenter“ den modernen Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen können. Dieses ist nach Angaben des Betreibers innerhalb der bislang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ festgesetzten 1.635 m² Verkaufsfläche (textliche Festsetzung Nr. 2) nicht mehr sicherzustellen. „Lebensmittel-Vollsortimenter“ realisieren bundesweit mittlerweile mehrheitlich Lebensmittelmärkte mit 1.800 bis 2.000 m² Verkaufsfläche, präsentieren sich zunehmend auch auf Verkaufsflächen von mehr als 2.000 m² (Consilium-Research 2023/2024 sowie Angaben der Betreiber). Dieses bestätigt sich auch in den jüngeren Bauvorhaben im Landkreis Lausitz-Spreewald und im Land Brandenburg. Für einen Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 1.800 m² ist daher zu erwarten, dass der für die Grundversorgungsfunktion angestrebte Betriebstyp „Lebensmittel-Vollsortimenter“ nicht realisiert wird und damit der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ seiner mit dem EZK 2019 zugewiesenen Versorgungsaufgabe nicht nachkommen und auch seine Funktionsfähigkeit nicht gewährleisten kann. Um die dauerhafte Aufgabenwahrnehmung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sicherzustellen, ist der hierfür funktional erforderlichen Lebensmittelmarkt mit einer Mindestgesamtverkaufsfläche von 1.800 m² zu realisieren.

Mindestverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente: Nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist die versorgungsstrukturell erforderliche und städtebaulich gewünschte Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ dauerhaft sicherzustellen. Hierfür ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzept 2019 die Angebotsausrichtung der im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zulässigen Betriebe auf die Grundbedarfsversorgung zu konzentrieren und dieser Funktionen entsprechend vorrangig auf Nahrungs- und Genussmittel und den weiteren kurzfristigen Bedarf und damit auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zu fokussieren (Einzelhandelskonzept 2019, Kapitel 3.2). Dem

wird mit der Festsetzung einer nachzuweisenden Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ nachgekommen.

Um die Eingriffe in die Nutzung des Eigentums möglichst gering zu halten, ist es das Ziel, für den Fall einer etwaigen Aufgabe des aktuellen Betreibers auch die Nachnutzung durch Nachfolgebetrieb aus dem Segment Lebensmittelmarkt zu ermöglichen. Da die Betreiber von Lebensmittelmärkten mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorsehen, ist eine betreiberunabhängige Obergrenze zu bestimmen, so dass Betreiberwechsel möglich bleiben und der Standort dauerhaft als Standort eines Lebensmittelmarktes erhalten bleibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist diese aus der Ortstypik von Königs Wusterhausen abzuleiten.

Dabei ist zwischen den Betriebstypen zu unterscheiden:

- **Lebensmittel-Discounter:**

Für die Ableitung der betreiberunabhängigen Mindestverkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente des Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ ist auf die Raumprogramme der in der Stadt Königs Wusterhausen im Bestand ansässigen Lebensmittel-Discounter in vergleichbarer Gesamtverkaufsflächengröße, mit vergleichbarer Grund-/Nahversorgungsfunktion und mit Fachmarktlage abzustellen (ohne Kaufland, da abweichender Betriebstyp und höhere Gesamtverkaufsfläche).

Bei diesen fällt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ aufgrund ihrer verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 74% bis 94% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche (Consilium-Research 2023/2024 sowie Angaben der Betreiber).

Die für einen „Lebensmittel-Discounter“ in Fachmarktlage mit reiner Grund-/Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Verkaufsflächengröße der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ beträgt danach in der Stadt Königs Wusterhausen mindestens 74%. Dieses entspricht bei einer maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 970 m² einem Anteil von abgerundet mindestens 710 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese einzelbetriebliche Mindestverkaufsfläche sollte dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden.

- **Lebensmittel-Vollsortimenter:**

Für die Ableitung der betreiberunabhängigen Mindestverkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente des Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ ist auf die Raumprogramme der in der Stadt Königs Wusterhausen im Bestand ansässigen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ in vergleichbarer Gesamtverkaufsflächengröße, mit vergleichbarer Grund-/Nahversorgungsfunktion und mit Fachmarktlage abzustellen.

In der Stadt Königs Wusterhausen ist allerdings neben dem Bestandsmarkt im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ nur ein weiterer „Lebensmittel-Vollsortimenter“ im Ortsteil Senzig mit deutlich geringerer Gesamtverkaufsflächen sowie im „Hauptzentrum Innenstadt“ mit einer deutlich höheren Gesamtverkaufsfläche (Kaufland) vertreten, so dass beide nicht vergleichbar sind und als Referenz ausscheiden.

Daher ist auf die Raumprogramme zurückzugreifen, wie sie von den Handelsketten bei der Neuerrichtung ihrer „Lebensmittel-Vollsortimenter“ mit vergleichbarer Betriebsgröße, Versorgungsfunktion in Fachmarktlage umgesetzt werden. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ fällt bei den Unternehmen aufgrund ihrer verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 90% bis 95% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche (Consilium-Research 2023/2024 sowie Angaben der Betreiber).

Die für einen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ in Fachmarktlage mit reiner Grund-/Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Verkaufsflächengröße für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ beträgt danach in der Stadt Königs Wusterhausen mindestens 90%. Dieses entspricht bei einer maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 1.940 m² einem Anteil von abgerundet mindestens 1.740 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese einzelbetriebliche Mindestverkaufsfläche sollte dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden.

Mit der Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird zugleich sichergestellt, dass der versorgungsstrukturell und städtebaulich gewünschte großflächige „Lebensmittel-Vollsortimenter“ im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ tatsächlich realisiert wird und keine anderer Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“, wie etwa ein „Lebensmittel-Discounter“. Der Betriebstyp „Lebensmittel-Discounter“ bedarf nach den Anforderungsprofilen der großen Lebensmittel-Discountketten mittlerweile einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m² bis 1.800 m² (Consilium-Research 2023/2024 sowie Angaben der Betreiber). Im Rahmen dieser einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen kann die vorgeschriebene einzelbetriebliche Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht nachgewiesen werden, so dass die Realisierung eines „Lebensmittel-Discounters“ ausgeschlossen bleibt.

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: Für die beiden geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ wurde mit dem CONSILIUM-Verträglichkeitsgutachten eine einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche von 970 m² für den „Lebensmittel-Discounter“ und von 1.940 m² für den „Lebensmittel-Vollsortimenter“ zugrunde gelegt. Für diese einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen attestiert das Verträglichkeitsgutachten, das negative städtebauliche Folgewirkungen für

- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) und
- die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und
- den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen (Karl-Liebknecht-Straße) ausbleiben.

Diese einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen sind trotz der hervorgehobenen Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ im Allgemeinen und der beiden großflächigen Lebensmittelmärkte als Magneten des zentralen Versorgungsbereiches im Besonderen aufgrund der örtlichen Besonderheiten der Stadt Königs Wusterhausen zugleich als Obergrenze festzusetzen:

- Bei dem im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bereits im Bestand vertretenen Betriebstyp „Lebensmittel-Vollsortimenter“ handelt es sich um den einzigen

„Lebensmittel-Vollsortimenter“ in den Ortsteilen östlich der Dahme (Niederlehme, Wernsdorf, Zernsdorf, Kablow, KW-Neue Mühle) und hat damit in diesen Ortsteilen eine Monopolstellung inne, die er mit der Erweiterung seiner Gesamtverkaufsfläche weiter ausbaut. Zugleich weist das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ eine Monopolstellung durch den ihn kennzeichnenden Betriebstypenmix aus „Lebensmittel-Vollsortimenter“ und „Lebensmittel-Discounter“ auf, der in den Ortsteilen östlich der Dahme ebenfalls nicht nochmals vertreten ist. Auch diese Monopolstellung wird mit der Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ weiter ausgebaut. Mit der hinzutretenden Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für den „Lebensmittel-Discounter“ stärkt dieser zusätzlich das Segment „Lebensmittel-Discounter“ und damit zugleich die Monopolstellung des Betriebstypenmix des „Ortsteilzentrums Niederlehme“.

In dem Stadtgebiet östlich der Dahme sind des Weiteren lediglich zwei Lebensmittelmärkte ansässig, deren Standorte sich zugleich in dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ befinden. Die Umsatzumverteilungen, die mit der Erweiterung der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen der beiden Lebensmittelmärkte des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ einsetzen werden, fallen von allen Einzelhandelslagen der Stadt Königs Wusterhausen am höchsten für das „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ aus, dieses aufgrund der räumlichen Nähe des an Niederlehme angrenzenden Ortsteiles Zernsdorf, der prägenden Angebotsstruktur das „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ durch seine beiden Lebensmittelmärkte sowie aufgrund seiner identischen Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ (aktuell: Aldi, Netto Marken-Discount) und seiner im „Lebensmittel-Vollsortiment“ verwandten Vertriebsformate (aktuell: Netto Marken-Discount; als sogenannter „Hybrid-Discounter“ ist er auch auf Markensortimente spezialisiert und stellt stärker als andere Discounter in seinem Vertrieb darauf ab, eine hohe Überschneidung mit einem Vollsortimenter zu erzielen und in den direkten Wettbewerb mit diesem Betriebstypen einzutreten). Zugleich überlagern sich die räumlichen Reichweiten beider Ortsteilzentren deckungsgleich in dem Versorgungsraum östlich der Dahme. Allerdings verbleiben die Umsatzumverteilungen auf einem Niveau, dass für das „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionsschwächung oder Beeinträchtigung seiner weiteren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden kann (Kapitel 10.2).

Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über der mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze wird sich die Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ nochmals erhöhen und werden angesichts der deckungsgleichen räumlichen Reichweite beider Ortsteilzentren auch zusätzliche Umsatzumverteilungen für die beiden Lebensmittelmärkte des „Ortsteilzentrums Zernsdorf“ einsetzen, die zugleich die Magnetfunktion für das Ortsteilzentrum übernehmen. Damit kann nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ nur noch eingeschränkt seiner mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Grundversorgungsfunktion nachkommen kann und seine weitere Entwicklungsfähigkeit nicht nennenswert eingeschränkt sein wird. Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für jeden der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ begegnet.

- In dem ebenfalls nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Senzig“ ist einer von insgesamt drei Lebensmittel-Vollsortimentern des Stadtgebietes Königs Wusterhausen (Rewe Niederlehme, Edeka Senzig, Kaufland Innenstadt) ansässig. Sowohl er als auch der im

„Ortsteilzentrum Niederlehme“ ansässige „Lebensmittel-Vollsortimenter“ haben ihre Lage östlich des „Hauptzentrums Innenstadt“ und sind räumlich nahe zueinander gelegen. Zugleich weist der „Lebensmittel-Vollsortimenter“ des „Ortsteilzentrums Senzig“ gegenüber dem Niederlehmer „Lebensmittel-Vollsortimenter“ eine geringere einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche sowie einen Attraktivitätsverlust aus der getrennten Unterbringung seines Getränkemarktes in einem benachbarten, eigenständigen Gebäude auf. In der Zusammenschau ergeben sich mit der Erweiterung der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche des Niederlehmer „Lebensmittel-Vollsortimenters“ bedeutende Umsatzumverteilungen für den „Lebensmittel-Vollsortimenter“ als Magnetbetrieb des „Ortsteilzentrums Senzig“. Hinzutretend weist das „Ortsteilzentrum Senzig“ auch nicht den Betriebstypenmix aus „Lebensmittel-Vollsortimenter“ und „Lebensmittel-Discounter“ auf, wie das „Ortsteilzentrum Niederlehme“, das damit auch eine Monopolstellung für die räumliche Reichweite des Senziger „Lebensmittel-Vollsortimenters“ innehat. Der Betriebstyp „Lebensmittel-Discounter“ ist im Ortsteil Senzig nicht vertreten, so dass sich seine Einwohner für das Bedarfssegment „Lebensmittel-Discount“ auch im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ versorgen. Mit der Erweiterung der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche des Niederlehmer „Lebensmittel-Discounters“ wird dieses Bedarfssegment gestärkt und hiermit verbunden auch die im Betriebstypenmix begründete Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ zusätzlich erhöht. In der Konsequenz entfällt die zweithöchste Umsatzumverteilung, die sich aus der Erweiterung der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsflächen beider Lebensmittelmärkte im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ergibt, auf das nahe gelegene „Ortsteilzentrum Senzig“. Dennoch verbleiben die Umsatzumverteilungen auch für diesen zentralen Versorgungsbereich auf einem Niveau, dass ein Betriebsabgang für das „Ortsteilzentrum Senzig“ und seine damit verbundene Funktionsschwächung oder Beeinträchtigung seiner weiteren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden kann (Kapitel 10.2).

Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über der für den „Lebensmittel-Vollsortimenter“ maximal mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze wird sich die Angebotsattraktivität des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ nochmals erhöhen und angesichts der im Betriebstypenmix begründeten Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ zusätzlich eine stärkere Kundenbindung für die beiden Niederlehmer Betriebstypen (Lebensmittel-Vollsortiment und Lebensmittel-Discount) erzielen. Aufgrund der Überlagerungen in der räumlichen Reichweite des Senziger „Lebensmittel-Vollsortimenters“ und der Angebotslücke im Bedarfssegment „Lebensmittel-Discount“ werden sich auch für den Senziger „Lebensmittel-Vollsortimenter“ die Umsatzumverteilungen nochmals erhöhen und zusätzlich dämpfend auf seine Wirtschaftlichkeit wirken.

Für den „Lebensmittel-Discounter“ wird sich bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über der maximal mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze ebenfalls die Angebotsattraktivität für das in Senzig nicht vertretene Bedarfssegment „Lebensmittel-Discount“ nochmals im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ erhöhen. Hiermit verbunden erhöht sich zugleich die im Betriebstypenmix begründete Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ mit einer nochmals steigenden Kundenbindung für die beiden Niederlehmer Betriebstypen (Lebensmittel-Vollsortiment und Lebensmittel-Discount). Die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen werden ebenfalls für den Senziger „Lebensmittel-Vollsortimenter“ einsetzen und folglich nochmals zusätzlich dämpfend auf seine Wirtschaftlichkeit wirken.

In beiden Fällen (sowie bei ihrer Kombination) kann nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die weitere Entwicklungsfähigkeit für den Magnetbetrieb des „Ortsteilzentrums Senzig“ und damit zugleich für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Senzig“ als Ganzes nicht mehr nennenswert eingeschränkt werden wird und es seiner mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Grundversorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nachkommen kann. Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für jeden der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ begegnet.

Verkaufsstelle Bäcker

Mindestverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente: Entsprechend der nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 versorgungsstrukturell erforderlichen und städtebaulich gewünschten Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ist auch für die nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ die Angebotsausrichtung auf die Grundbedarfsversorgung zu konzentrieren und dieser Funktionen entsprechend auf Nahrungs- und Genussmittel und den weiteren kurzfristigen Bedarf und damit auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zu fokussieren (Einzelhandelskonzept 2019, Kapitel 3.2). Dem wird mit der Festsetzung einer nachzuweisenden Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ für die nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ nachgekommen.

Wenngleich mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ auch die Bereitstellung von Angeboten aus dem mittelfristigen Bedarf und damit aus den zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen, vereinbar wären, würde es sich bei dem „Ortsteilzentrum Niederlehme“ um eine erstmalige Ansiedlung von Läden mit einem solchen Hauptsortiment handeln. Zielstellung für das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ist es, eine Angebotsstruktur zu ermöglichen, die ein auf das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment aufgerichtetes Angebot vorsieht. Für den eventuell später einsetzenden Fall, dass innerhalb der geplanten Baukörper mehrere Läden realisiert werden könnten, etwa wenn der „Lebensmittelmarkt“ später auf geringerer einzelbetrieblicher Gesamtverkaufsfläche agiert und damit Verkaufsflächen für zusätzliche Läden frei werden, soll weiterhin die mit der ursprünglichen Konzeption vorgesehene Angebotsausrichtung auf das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment weiterhin maßgeblich bleiben. Auch dem wird mit einer nachzuweisenden Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ nachgekommen.

Für die Ableitung der betreiberunabhängigen Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ist gemäß Planungskonzept (Keintzel Architekten, 2024) auf den Betriebstypen „Verkaufsstelle Bäcker“ abzustellen und damit auf die Raumprogramme der in der Stadt Königs Wusterhausen im Bestand ansässigen stationären „Verkaufsstellen Bäcker“ in vergleichbarer Gesamtverkaufsflächengröße, mit vergleichbarer Grund-/ Nahversorgungsfunktion, vergleichbarer Angebotsstruktur und mit Fachmarktlage abzustellen.

Bei diesen fällt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ aufgrund der verschiedenen Vertriebskonzepte der Unternehmen unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 90% bis 100% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche (Consilium-Research 2023/2024 sowie Angaben der Betreiber).

Die für nicht-großflächige stationäre „Verkaufsstellen Bäcker“ in Fachmarktlage mit vergleichbarer Gesamtverkaufsflächengröße und Grund-/Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Verkaufsflächenhöhe beträgt in der Stadt Königs Wusterhausen danach mindestens 90% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche. Dieses entspricht bei einer maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 30 m² einer nahezu identischen Mindestverkaufsfläche und aufgerundet 30 m² beträgt. Diese Mindestverkaufsfläche ist zugrunde zu legen. Mit dieser einzelbetrieblichen Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ist auch die für das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplante nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ realisierbar, der den Analysen des Verträglichkeitsgutachtens zugrunde liegt (ca. 100% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“; Kapitel 3.3).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 30 m²: Für die geplante nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ wurde mit dem CONSILIUM-Verträglichkeitsgutachten eine einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche von 30 m² zugrunde gelegt. Für diese einzelbetriebliche Gesamtverkaufsflächen attestiert das Verträglichkeitsgutachten, das negative städtebauliche Folgewirkungen für

- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) und
- die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und
- den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen (Karl-Liebkecht-Straße) ausbleiben.

Die einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche der nicht-großflächigen „Verkaufsstelle Bäcker“ ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ aufgrund der örtlichen Besonderheiten der Stadt Königs Wusterhausen zugleich als Obergrenze festzusetzen:

- In dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ ist neben den beiden Lebensmittelmärkten ebenfalls eine „Verkaufsstelle Bäcker“ vertreten. Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche der „Verkaufsstelle Bäcker“ über der maximal mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze setzt eine Attraktivitätssteigerung des im OTZ Niederlehme zulässigen Gesamtensembles ein (Bäcker, Lebensmittel-Discounter, Lebensmittel-Vollsortimenter und Drogerie-Vollsortimenter), mit der sich zugleich die Monopolstellung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ nochmals erhöhen wird. Angesichts der deckungsgleichen räumlichen Reichweite beider Ortsteilzentren ist zu erwarten, dass zusätzliche Umsatzumverteilungen für das Gesamtensemble des „Ortsteilzentrums Zernsdorf“, also sowohl für die beiden Lebensmittel-Discounter als auch für die „Verkaufsstelle Bäcker“, einsetzen und nochmals dämpfend auf die Wirtschaftlichkeit dieser Betriebe wirken.

Damit kann nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ seiner mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Grundversorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nachkommen kann und seine weitere Entwicklungsfähigkeit nicht nennenswert eingeschränkt sein wird. Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für die nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ begegnet.

- Entsprechendes gilt für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Senzig“, in dem ebenfalls eine „Verkaufsstelle Bäcker“ ansässig ist. Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen zum „Ortsteilzentrum Zernsdorf“ kann auch für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Senzig“ nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass er seiner mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Grundversorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nachkommen kann und seine weitere Entwicklungsfähigkeit nicht nennenswert eingeschränkt sein wird. Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für die nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ begegnet.

14.2 DROGERIEMARKT

Mindestgesamtverkaufsfläche 500 m²: Die nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu sichernde Grundversorgung mit Drogeriewaren begründet sich ganz wesentlich auf dem Betriebstypen „Drogerie-Vollsortimenter“ mit seiner umfassenden Angebotsbreite und Angebotstiefe an Drogeriewaren.

Für die dauerhafte Aufgabenwahrnehmung dieser zugewiesenen Grundversorgungsfunktion und die dauerhafte Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ muss der „Drogerie-Vollsortimenter“ den modernen Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen können. „Drogerie-Vollsortimenter“ werden von den Handelsketten in Fachmarktlagen wie dem „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bundesweit mittlerweile mehrheitlich zwischen 500 bis 800 m² Verkaufsfläche realisiert, präsentieren sich zunehmend auch auf Verkaufsflächen von mehr als 800 m² (Consilium-Research 2023/2024 sowie Angaben der Betreiber). Dieses bestätigt sich auch in den jüngeren Bauvorhaben im Landkreis Lausitz-Spreewald und im Land Brandenburg. Für einen „Drogerie-Vollsortimenter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 500 m² ist daher zu erwarten, dass der für die Grundversorgungsfunktion der Ortsteile östlich der Dahme angestrebte Betriebstyp „Drogerie-Vollsortimenter“ nicht realisiert wird und damit der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ seiner mit dem EZK 2019 zugewiesenen Versorgungsaufgabe nicht nachkommen und auch seine Funktionsfähigkeit nicht gewährleisten kann. Um die dauerhafte Aufgabenwahrnehmung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sicherzustellen, ist der hierfür funktional erforderlichen „Drogerie-Vollsortimenter“ mit einer Mindestgesamtverkaufsfläche von 500 m² zu realisieren.

Mit der Mindestgesamtverkaufsfläche für den „Drogeriemarkt“ (500 m² Verkaufsfläche) und dem Erfordernis für den im selben Baukörper vorgesehenen Lebensmittelmarkt, großflächig und damit mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche realisiert zu werden, besteht zugleich für kein Spielraum mehr für die Realisierung eines weiteren „Drogeriemarktes“ mit mindestens 500 m² Verkaufsfläche oder eines

weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittelmarkt“ (mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 660 m²: Für den geplanten nicht-großflächigen Laden „Drogeriemarkt“ (wurde mit dem CONSILIUM-Verträglichkeitsgutachten eine einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche von 660 m² zugrunde gelegt. Für diese einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche attestiert das Verträglichkeitsgutachten, dass negative städtebauliche Folgewirkungen für

- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) und
- die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbuser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und
- den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen (Karl-Liebknecht-Straße) ausbleiben.

Diese einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ im Allgemeinen und des nicht-großflächigen Drogeriemarktes als Magneten des zentralen Versorgungsbereiches im Besonderen aufgrund der örtlichen Besonderheiten der Stadt Königs Wusterhausen zugleich als Obergrenze festzusetzen:

- Bei dem im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ ansässigen „Drogerie-Vollsortimenter“ handelt es sich um den bislang einzigen „Drogerie-Vollsortimenter“ innerhalb des Stadtgebietes Königs Wusterhausen (sowie im raumordnerisch mittelzentralen Versorgungsraum des Mittelzentrums Königs Wusterhausen). Für das Stadtgebiet Königs Wusterhausen hat er damit eine Monopolstellung inne und übernimmt mit dieser stadtweiten und mittelzentralen Reichweite zugleich eine Magnetfunktion für das gesamte „Hauptzentrum Innenstadt“. Mit dem Hinzutreten des im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten „Drogerie-Vollsortimenter“ können sich die Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme künftig auch im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ mit Drogeriewaren umfassend versorgen, so dass sich die Einzugsgebiete beider „Drogerie-Vollsortimenter“ im Versorgungsraum östlich der Dahme vollständig überlagern. In der Folge setzen auch die höchsten Umsatzumverteilungen für den „Drogerie-Vollsortimenter“ im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ ein, allerdings verbleiben die Umsatzumverteilungen auf einem Niveau, dass für den Drogerie-Vollsortimenter und Magneten des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ die wirtschaftliche Tragfähigkeit weiterhin aufrecht erhält und sein Betriebsabgang ausgeschlossen werden kann. Eine damit verbundene Funktionsschwächung oder Beeinträchtigung der weiteren Entwicklungsfähigkeit des „Hauptzentrums Innenstadt“ ist folglich nicht zu befürchten (siehe Kapitel 10.1).

Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über der mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze wird sich die Angebotsattraktivität des „Drogerie-Vollsortimenters“ im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ nochmals zusätzlich erhöhen. Aufgrund der vollständigen Überlagerung ihrer Einzugsbereiche im Versorgungsraum östlich der Dahme werden zusätzliche Umsatzumverteilungen für den „Drogerie-Vollsortimenter“ im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ einsetzen, bei denen nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Grenzen seine wirtschaftlichen Tragfähigkeit überschritten werden und ein Betriebsabgang einsetzt. Da es sich bei ihm um einen bedeutenden Magnetbetrieb des „Hauptzentrums Innenstadt“ handelt, steht zu befürchten, dass der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum

Innenstadt“ seine mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesene stadtweite und mittelzentrale Versorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nachkommen kann und in der Folge auch seine weitere Entwicklungsfähigkeit nennenswert eingeschränkt sein wird. Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche für den nicht-großflächigen Laden „Drogeriemarkt“ begegnet.

- Für den Versorgungseinkauf mit Drogeriewaren steht in der gesamten Stadt Königs Wusterhausen gegenwärtig allein der „Drogerie-Vollsortimenter“ des „Hauptzentrums Innenstadt“ zur Verfügung. Bei den Drogeriewaren handelt es sich wiederum um ein Sortiment, dass in besonderem Maße wohnortnah nachgefragt wird und folglich mit der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ als nahversorgungsrelevant eingestuft wird. Um innerhalb des gesamten Stadtgebietes Königs Wusterhausen eine ausgewogene Grundversorgung/Nahversorgung mit Drogeriewaren zu gewährleisten, wird seitens der Stadt stadtentwicklungsplanerisch eine Drogeriemarktansiedlung sowohl für das Stadtgebiet östlich der Dahme als auch für das Stadtgebiet westlich der Dahme angestrebt, die zum „Drogerie-Vollsortimenter“ des „Hauptzentrums Innenstadt“ hinzutritt. Um die Ansiedlung eines „Drogerie-Vollsortimenters“ im Stadtgebiet westlich der Dahme zu ermöglichen, ist sicherzustellen, dass sich der „Drogerie-Vollsortimenter“ des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ aus dem Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme ableitet, so dass ausgeschlossen ist, dass er auch Nachfrageanteile im weiteren Stadtgebiet abschöpft, die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Drogeriemarktansiedlung im Stadtgebiet westlich der Dahme erforderlich sind. Dieses kann nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens mit der für den Niederlehmer „Drogerie-Vollsortimenter“ zugrunde gelegten Gesamtverkaufsfläche ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 13.2).

Bei einer einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche über die mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Obergrenze wird sich die Angebotsattraktivität des „Drogerie-Vollsortimenters“ im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ nochmals zusätzlich erhöhen. Da das Nachfragepotenzial der Ortsteile östlich der Dahme bereits mit der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche, wie sie mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegt wird, nahezu ausgeschöpft wird, ist für eine darüber hinausgehende einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche zu erwarten, dass durch den „Drogerie-Vollsortimenter“ des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ zusätzlich auch Nachfrageanteile im weiteren Stadtgebiet abschöpft werden und damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit für eine Drogeriemarktansiedlung im Stadtgebiet westlich der Dahme eingeschränkt und das stadtentwicklungsplanerische Ziel der gesamtstädtischen wohnortnahen Grundversorgung mit Drogeriewaren konterkariert wird. Einer solchen städtebaulich, stadtversorgungsstrukturell nicht zu vertretenden Auswirkung wird mit der maximal zulässigen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für den nicht-großflächigen Laden „Drogeriemarkt“ begegnet.

Obergrenze Zentrenrelevante Sortimente maximal 100 m²: Die zentrenrelevanten Sortimente, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zählen, sind nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m² ohne Nachweis ihrer städtebaulichen Verträglichkeit und damit generell zulässig. Diese einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist aufgrund der örtlichen Besonderheiten der Stadt Königs Wusterhausen zugleich als Obergrenze festzusetzen. Nach den Ergebnissen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist für eine höhere einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche für

zentrenrelevante Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zählen, anzunehmen, dass städtebauliche negative Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center, Ortsteilzentren) nicht mehr mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Einer solchen städtebaulich nicht zu vertretenden Auswirkung wird einer Festsetzung begegnet.

Mit dieser Obergrenze der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist auch der für das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplante nicht-großflächige „Drogerie-Vollsortimenter“ realisierbar, der den Analysen des Verträglichkeitsgutachtens zugrunde liegt. Nach Abzug der für einen „Drogerie-Vollsortimenter“ erfahrungsgemäß zugrunde zu legenden nahversorgungsrelevanten Sortimente und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ verbleiben ca. 3% der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche des Ladens für die zentrenrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zählen (siehe Kapitel 3.5). Dieses entspricht einer einzelbetrieblichen Verkaufsfläche von rund 20 m² bei einer festgesetzten maximalen einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche von 660 m².

ZUSAMMENFASSUNG

PLANVORHABEN

Die Lutra GmbH beabsichtigt als Eigentümerin den bestehenden Einzelhandelsstandort „Ortsteilzentrum Niederlehme“ die mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen (2019) zugewiesene Versorgungsfunktion langfristig sicherzustellen und hierfür die Bestandsbetriebe im Rahmen einer umfassenden Umstrukturierung zeitgemäß modern und damit zukunfts- und wettbewerbsfähig aufzustellen. So soll der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter auf den Gebäudetyp „Green Building“ umgestellt, in diesem Zuge in seiner Verkaufsfläche auf rund 1.940 m² erweitert und auf die Flächen des aktuellen Penny-Standortes verlagert werden. In das freiwerdende Bestandsgebäude des Lebensmittel-Vollsortimenters soll wiederum der bestehende Lebensmittel-Discounter (Penny) mit einer erweiterten Verkaufsfläche von rund 970 m² umziehen und in dem verbleibenden Gebäudeteil die Neuansiedlung eines Drogerie-Vollsortimenters

(dm-drogerie markt) auf künftig rund 660 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Der bestehende Bäckerbetrieb wird mit dem neuen Konzept weiterhin im Eingangsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenters auf gleichbleibender Verkaufsfläche verbleiben (rund 30 m²).



Abbildung 62: Planvorhaben Neubaukörper: Ansicht (Ausschnitt)
Quelle: Keintzel Architekten Stand November 2024



Abbildung 63: Planvorhaben Bestandsbaukörper: Ansicht (Ausschnitt)
Quelle: Keintzel Architekten Stand November 2024

BPlan Aufstellungsbeschluss: Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ ist innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst“ gelegen und umfasst Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan mittlerweile in seiner rechtskräftigen 2. und 3. Änderungsfassung vorliegt. Für die Genehmigung des Planvorhabens wird ein Baugenehmigungsverfahren nach § 30 BauGB in Verbindung mit einem 4. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Hafenhorst“ angestrebt. Zur Realisierung des Planvorhabens (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter, Erweiterung Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter) wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für dieses 4. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Hafenhorst“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen am 22.11.2023 gefasst.

VERSORGUNGSauftrag

Zentraler Versorgungsbereich: Der Standort ist Bestandteil des Zentren- und Standortstrukturmodells des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königs Wusterhausen 2019 und dort als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ausgewiesen (Stand: 21.10.2019, Seiten 87 und 103).

Grundversorgung: Die Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums soll nach den Zielstellungen des EZK 2019 die Grundversorgung mit überwiegend Lebensmitteln und teilweise ergänzenden Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs bereitstellen (Seite 88).

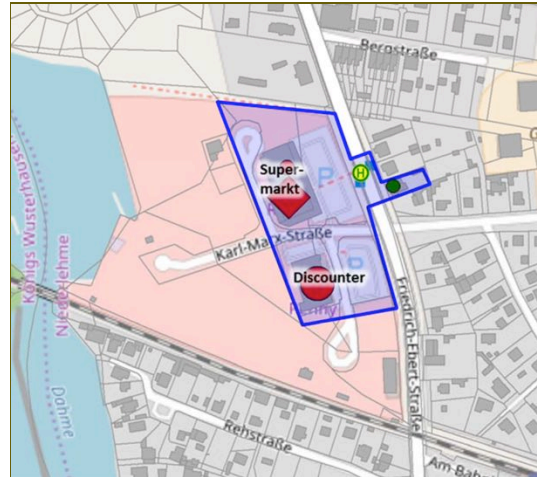


Abbildung 64: Ortsteilzentrum „Niederlehme“
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 103, Ausschnitt

Nach der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 soll das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ hierfür dauerhaft gesichert und gestärkt werden, wobei sowohl ein Erhalt als auch ein bedarfsangepasster Ausbau des Einzelhandels zulässig ist (Seite 75). Mit der Aufnahme des Ortsteilzentrums „Niederlehme“ in das angestrebte Zentren- und Standortstrukturmodell des Einzelhandelskonzeptes 2019 soll es seine Grundversorgungsfunktion auch künftig fortsetzen. Hierzu dient das zu prüfende Planvorhaben.

Atypik Zentraler Versorgungsbereich: Großflächige Lebensmittelmärkte mit mehr als 1.200 m² Bruttogeschossfläche unterliegen zunächst der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO, nach der ihnen negative städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich unterstellt werden. Betriebe innerhalb zentraler Versorgungsbereiche weichen von dieser Schutzvorstellung des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ab und gelten in städtebaulicher Hinsicht regelmäßig als städtebaulich atypisch (Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017, Seite 10).

KEINE NEGATIVEN STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN

Für alle zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Königs Wusterhausen und in den benachbarten Städten/Gemeinden können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionschwächung bleiben bei der Realisierung des Planvorhabens für die sechs zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center sowie Ortsteilzentren) und zwei Wildauer zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Schwarzkopff-Siedlung, Nahversorgungszentrum Oberes Wildau) ebenso ausgeschlossen wie für die drei städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und die zwei Wildauer städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Dorfaue, Jahnstraße). Auch bleiben für alle Standorte wesentliche Auswirkungen für ihre künftige Entwicklungsfähigkeit aus.

Für die benachbarten Städte/Gemeinden in dem vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Umland und in der darüberhinausgehenden Region beschränken sich die Wechselwirkungen des Planvorhabens auf Streuumsätze und fallen damit so geringfügig aus, dass eine rechnerische Nachweisbarkeit ausbleibt.

Erweiterung Lebensmittelmärkte: Für die Nahrungs- und Genussmittel (NuG) allein verbleiben die Umverteilungsquoten mit maximal 5,1% auf moderatem Niveau, so dass eine Betriebsaufgabe und daraus resultierende Funktionsschwächung oder eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit für alle zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte als Folge der geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters und Lebensmittel-Discounters ausgeschlossen werden kann.

Dieses gilt auch für das geplante Ensemble in seiner Gesamtheit (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter), da in die Modellrechnung bereits die NuG-Umsätze aller vier Betriebe berücksichtigt wurden.

Umverteilung Planvorhaben				
Standortlagen	NuG		Drogeriewaren +NuG	
	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?
Zentrale Versorgungsbereiche				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
Hauptzentrum Innenstadt	1,6%	nein	6,5%	nein
<i>davon Rossmann</i>			21,7%	nein
<i>davon Kaufland</i>			4,9%	nein
Nebenzentrum Fontane-Center	<1%	nein	1,2%	nein
Ortsteilzentrum Niederlehme*	/	nein	2,2%	nein
Ortsteilzentrum Zernsdorf	5,1%	nein	6,8%	nein
Ortsteilzentrum Senzig	4,0%	nein	5,0%	nein
Ortsteilzentrum Zeesen	/	/	/	/
<u>Wildau</u>				
Hauptzentrum Schwarzkopff-Siedlung	/	/	/	/
Nahversorg.zentrum Oberes Wildau	<1%	nein	1,6%	nein
Städteb. integr. Nahversorg.standorte				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
NV Cottbusser Straße	1,9%	nein	3,0%	nein
NV Darwinbogen	/	/	/	/
NV Luckenwalder Straße	2,6%	nein	4,1%	nein
<u>Wildau</u>				
NV Dorfaue	/	/	/	/
NV Jahnstraße	/	/	/	/
Weiteres Gemeinde-/Stadtgebiet				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
Ergänzungsstandort Karl-Liebkn.-Str.	<1%	nein	1%	nein
Ortsteil Königs Wusterhausen	<1%	nein	1,8%	nein
Ortsteil Niederlehme	<1%	nein	1,2%	nein
Ortsteil Wernsdorf	/	nein	4,0%	nein
Ortsteil Zernsdorf	<1%	nein	<1%	nein
Ortsteil Zeesen	/	/	/	/

Weiteres Stadtgebiet	/	/	/	/
<u>Wildau</u>				
Sonderstandort A 10-Center	1%	nein	3,5%	nein
Gewerbepark Chausseestraße	<1%	nein	<1%	nein
Ortsteil Hoherlehme	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet	/	/	/	/
Region				
Benachbarte Städte & Gemeinden (Streuumsätze)	<1%	nein	<1%	nein

Abbildung 65: Planvorhaben - Umverteilung

Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter: Für die Bewertung des Drogerie-Vollsortimenters wird eine Gesamtschau aus den mit den Drogeriewaren verbundenen Umverteilungen und den mit den Nahrungs-/Genussmitteln (NuG) verbundenen Umverteilungen vorgenommen. Die sich aus der Addition beider Umverteilungen ergebene Gesamtumverteilungsquote verbleibt allerdings mit maximal 6,8% ebenfalls für alle zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte auf moderatem Niveau. Für alle Standorte kann daher eine Betriebsaufgabe und hiermit verbundene Funktionsstörung sowie eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit des Standortes als Folge des im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Drogerie-Vollsortimenters ausgeschlossen werden.

Die zweithöchste Gesamtumverteilungsquote entfällt mit maximal 6,5% auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ Königs Wusterhausen und resultiert insbesondere aus der Umverteilungsbelastung

- für den **Drogerie-Vollsortimenter (Rossmann)**, der als einziger Drogerie-Vollsortimenter in der Stadt Königs Wusterhausen in eine starke Wechselwirkung mit dem in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenter tritt. Die auf ihn als Einzelbetrieb entfallende Gesamtumverteilungsquote erreicht mit ca. 21,7% im Worst-Case eine sehr hohe Umverteilungsbelastung. Allerdings erzielt Rossmann mit seiner eigenen Monopolstellung in der gesamten Stadt Königs Wusterhausen und in dem vom Mittelzentrum zu versorgenden Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee) sowie aufgrund der Monopolstellung des Hauptzentrums als Ganzes gegenwärtig ein überdurchschnittliches Umsatzniveau, das mit dem Hinzutreten eines zweiten Drogerie-Vollsortimenters (Planvorhaben) lediglich abschnilzt und seine wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gefährdet.

Selbst in dem mit der Modellrechnung abgebildeten Worst-Case verbleibt dem Rossmann weiterhin mit rund 5,2 Mio. € ein sehr hohes Umsatzniveau, das den Filialumsatz des Rossmann-Bundesdurchschnitts (ca. 3,8 Mio. €) weiterhin um rund 38% (ca. 1,4 Mio. €) deutlich überschreitet und dem Rossmann weiterhin seine wirtschaftliche Tragfähigkeit zweifelsfrei ermöglicht.

Seine wirtschaftliche Tragfähigkeit bleibt selbst dann gesichert, wenn neben dem Bundesdurchschnitt zusätzlich die örtlichen Verhältnisse der Filiale in Königs Wusterhausen berücksichtigt werden (Verkaufsfläche gegenüber Bundesdurchschnitt leicht erhöht). Mit dem in der Modellrechnung abgebildeten Worst-Case kann die Rossmann-Filiale mit rund 5,2 Mio. € auch dann einen Umsatz erzielen, der den Referenzumsatz (ca. 3,9 bis 4,0 Mio. €) weiterhin um rund 30% bis 33% (ca. 1,3 bis 1,2 Mio. €) deutlich überschreitet.

Eine Betriebsaufgabe des Rossmann als Folge des im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Drogerie-Vollsortimenters oder des im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Ensembles als Ganzes kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zudem dürfte für den Rossmann nach der Realisierung des Planvorhabens in der Realität eine deutlich höhere wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erwarten sein als vorstehend dargelegt.

So besteht aufgrund der geringen Filial-Dichte an Drogerie-Vollsortimentern im gesamten Untersuchungsraum ein sehr hohes Nachfragepotenzial aus der gesamten Stadt Königs Wusterhausen und aus dem vom Mittelzentrum zu versorgenden Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidensee). Werden für die Nachfrage aus den Ortsteilen östlich der Dahme die Abflüsse an das Planvorhaben zugrunde gelegt und beispielsweise mit 50% hoch bemessen, verbleibt dennoch ein Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 29,9 Mio. €. Mit Blick auf die steigende Einwohnerzahl bis 2035 wird das Nachfragepotenzial auf insgesamt 32,9 Mio. € anwachsen. Bei einem solch überdurchschnittlichen Nachfragepotenzial bietet sich dem Rossmann grundsätzlich die Chance, seine Marktposition durch händlerisches Geschick künftig auszubauen und die mit dem Planvorhaben verbundene Umsatzrückgänge zumindest anteilig zu kompensieren.

Zusätzlich steht ein hohes Nachfragepotenzial in der benachbarten Stadt Wildau zur Verfügung, in der lediglich zwei Filialen der Handelskette dm-drogerie markt, nicht jedoch Rossmann oder eine andere Handelskette vertreten ist. Für den Rossmann des „Hauptzentrums Innenstadt“ bietet sich damit die Chance, weitere Kundenzuflüsse aus Wildau zu generieren, da er in der Raum-Zeit-Distanz deutlich näher gelegen ist als andere Rossmann-Filialen oder andere von dm abweichenden Handelsketten (z.B. Rossmann Schulzendorf, Müller Rangsdorf). Mit der bundesweit starken Marktdurchdringung des Unternehmens Rossmann setzen Kundenvorlieben für Rossmann auch dann ein, wenn vor Ort andere Handelsketten ansässig sind. Da zugleich mit dem geplanten Drogerie-Vollsortimenter in Niederlehme ebenfalls ein dm-drogerie markt vorgesehen ist, ergeben sich auch mit dem Planvorhaben keine Überschneidungen in der Rossmann-Präferenz.

- für den **„Großen Supermarkt“ (Kaufland)**. Auf ihn entfallen die zweithöchsten Umverteilungsbelastungen als Einzelbetrieb aufgrund der Überschneidungen des Planvorhabens in seinem Angebotssegment „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie mit seinem umfassenden Drogeriewarenangebot. In dem zugrunde gelegten Worst-Case bleibt jedoch die Umverteilungsbelastung mit maximal 4,9% sehr moderat und gefährdet nicht seine wirtschaftliche Tragfähigkeit. Dieses auch mit Blick auf sein gefestigtes Umsatzniveau, das sich aus seinen Sonderstellungen im Marktgebiet sowohl bezogen auf preisbewusste Kunden als auch bezogen auf den Monateinkauf (Vorratseinkauf) ergibt und seine damit verbundene weitemspannte Reichweite über die gesamten Stadt hinaus und in das mittelmittlere Umland begründet.

Für die weiteren Standortlagen in der Stadt Königs Wusterhausen und der Stadt Wildau kann mit Umverteilungsquoten von maximal 6,8% und ansonsten deutlich darunter ebenfalls eine Betriebsaufgabe und damit verbundene Funktionsstörung sowie eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit des Standortes als Folge des in Niederlehme geplanten Drogerie-Vollsortimenters ausgeschlossen werden.

Dieses gilt auch für das in Niederlehme geplante Ensemble in seiner Gesamtheit (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter), da in die Modellrechnung bereits die Drogeriewaren-Umsätze aller vier Betriebe berücksichtigt wurden.

Vereinbarkeit mit Raumordnung: Die beiden geplanten großflächigen Lebensmittelmärkte (Lebensmittel -Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter) sowie das Ensemble als Ganzes (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) stehen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Das Planvorhaben ist in einem Mittelzentrum gelegen (Konzentrationsgebot), stellt auf eine Versorgung der Ortsteile östliche der Dahme in Königs Wusterhausen ab, konzentriert sich in seiner Reichweite auf das Stadtgebiet Königs Wusterhausen und entspricht damit der zentralörtlichen Funktion der Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum (Kongruenzgebot). Es löst keine raumordnerischen Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen in benachbarten Städten/Gemeinden aus (Beeinträchtungsverbot) und wäre im Mittelzentrum auch ohne seine tatsächliche Lage in einem zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet zulässig (Integrationsgebot). Die sortimentspezifische Kaufkraft verbleibt sowohl für die Nahrungs-/Genussmittel als auch für die Drogeriewaren unter 25% der jeweiligen Nachfrage im Versorgungsraum des Mittelzentrums (strukturverträgliche Kaufkraftbindung). Eine Kollision mit den in Aufstellung befindlichen Zielen/Grundsätzen des Regionalplanes Dahme-Spreewald liegt ebenfalls nicht vor (siehe Kapitel 11.2).

In der Zusammenschau bleiben für das mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten untersuchte Planvorhaben die mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO pauschal vermuteten „nicht nur unwesentlichen“ Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus.

VEREINBARKEIT MIT EINZELHANDELSKONZEPT 2019

Erweiterung Lebensmittelmärkte: Gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist die Erweiterung von großflächigen Betrieben mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ vereinbar mit dem EZK 2019, wenn

- sich ein Bedarf aus der örtlichen Nachfrage des Ortsteiles ableiten und
- eine städtebauliche Verträglichkeit nachweisen lässt (EZK 2019, Seite 121).

Die zu prüfende, geplante Verkaufsflächenerweiterung für den bereits bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe) und Lebensmittel-Discounter (Penny) entspricht den Vorgaben des EZK 2019. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung

- erfolgt in einem mit dem EZK 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereich (Ortsteilzentrum Niederlehme),
- entspricht dem gegenwärtigen Nachfragepotenzial des Ortsteiles Niederlehme, von dem auch nach der Realisierung der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterungen ein zusätzliches Nachfragepotenzial verbleibt, womit sie keine Überversorgung auslöst und damit dem Bedarf des Ortsteiles Niederlehme entspricht und

- entspricht auch dem Nachfragepotenzial des Ortsteiles Niederlehme bis zum Prognosejahr 2030, von dem auch nach der Realisierung der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterungen für den noch ein zusätzliches Nachfragepotenzial verbleibt, womit sie auf für den Prognosezeitraum bis 2030 keine Überversorgung auslöst und damit auch dem künftig zu erwartenden Bedarf des Ortsteiles Niederlehme entspricht (dieses gilt auch für den Worst-Case aus Planvorhaben „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zusammen mit der vorsorglich berücksichtigten Lebensmittelmarktsiedlung im „Quartier am Möllenzugsee“) und
- lässt keine Funktionsstörung und damit verbundene städtebaulich negative Auswirkung für die mit dem angestrebten Zentren- und Standortstrukturmodell (EZK 2019) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren), städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und den Ergänzungsstandort (Karl-Liebnecht-Straße) erwarten.

Drogerie-Vollsortimenter: Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wird der Betriebstyp „Drogeriefachmarkt“ auch für die Ortsteilzentren grundsätzlich als vereinbar mit den Zielstellungen des EZK 2019 eingestuft. Mit Blick auf die Gesamtverkaufsfläche sieht das Einzelhandelskonzept 2019

- eine grundsätzliche Zulässigkeit von bis zu 400 m², sofern eine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird (EZK 2019, Seite 121) sowie
- im Einzelfall eine Zulässigkeit bis maximal 800 m², wenn eine städtebauliche Verträglichkeit und die wirtschaftliche Tragfähigkeit aus dem Ortsteil bzw. aus dem durch das Einzelhandelskonzept zugewiesenen Versorgungsbereich und seinem bisher ungebundenen Nachfragepotenzial nachgewiesen wird (EZK 2019, Seite 121).

Beide Entwicklungsziele lassen sich mittlerweile jedoch nicht mehr umsetzen und sind damit funktionslos geworden (weitergehende Ausführungen siehe Kapitel 13.1).

Deshalb wird mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten in Anlehnung an die Zielstellungen des beschlossenen EZK 2019 das Entwicklungsziel „Gesamtstadt – Funktionsteilung Drogeriewaren“ empfohlen, nach dem für die angestrebte ausgewogene räumliche Versorgungsstruktur in der Gesamtstadt Königs Wusterhausen eine räumliche Ballung vermieden werden und eine räumliche Funktionsteilung von „Hauptzentrum Innenstadt“ und dem weiteren Siedlungsgebiet der Kernstadt westlich und östlich der Dahme städtebaulich entwickelt werden sollte. In dieser Funktionsteilung sollte dem „Hauptzentrum Innenstadt“ seiner vorrangigen Versorgungsfunktion entsprechend die Aufgabe zukommen, die Versorgung der Gesamtstadt und des mitttelzentralen Umlandes zu übernehmen, während die Ortsteilzentren ihrer lokalen Versorgungsfunktion entsprechend die Aufgabe übernehmen sollten, die Versorgung ihres Ortsteiles und der unmittelbar angrenzenden Ortsteile zu gewährleisten.

Diese gesamtstädtische Zielvorgabe ist auf die Ebene der Ortsteilzentren zu übertragen und zu konkretisieren. Mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten wird ebenfalls in Anlehnung an das beschlossene EZK 2019 das Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum – Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ empfohlen, nach dem mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen ein Drogeriemarkt für den Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ vereinbar ist, sofern

- sein Standort innerhalb eines mit dem EZK 2019 ausgewiesenen Ortsteilzentrums gelegen ist (wie EZK 2019, Seite 121) und

- sich zum Zeitpunkt seiner Realisierung sein Bedarf aus der ungebundenen Nachfrage des Siedlungsraumes östlich der Dahme ergibt (angelehnt an EZK 2019; siehe vorstehend unter „Entwicklungsziel Funktionsteilung Drogerieverversorgung“) und
- seine städtebauliche Verträglichkeit für die weiteren mit dem EZK 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen gegeben ist (wie EZK 2019, Seite 121).

Gemessen daran, entspricht der zu prüfende, geplante Drogerie-Vollsortimenter im Ortsteilzentrum Niederlehme dem Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“. Die geplante Ansiedlung

- erfolgt in einem mit dem EZK 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereich (Ortsteilzentrum Niederlehme),
- schließt die im Versorgungsraum östlich der Dahme gegenwärtig bestehende Versorgungslücke bei Drogeriewaren, die sich aus einem geringen Ausstattungsgrad mit fehlendem Drogerie-Vollsortimenter und vorrangig auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte beschränkten Angebotes ergibt und den gegenwärtigen Drogerie-Nachholbedarf von aktuell ca. 4,8 Mio. € begründet (entspricht nahezu dem für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Drogerie-Vollsortimenters erforderlichen Umsatzvolumen),
- entspricht dem gegenwärtigen Nachfragepotenzial der Ortsteile östlich der Dahme, von dem auch nach der Realisierung des geplanten Drogerie-Vollsortimenters ein zusätzliches Nachfragepotenzial und damit weiterhin eine Unterversorgung verbleibt, womit sie zugleich dem Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme entspricht,
- entspricht auch dem Nachfragepotenzial des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ bis zum Prognosejahr 2030, von dem auch nach der Realisierung des geplanten Drogerie-Vollsortimenters ein deutliches, zusätzliches Drogerie-Nachfragepotenzial und damit weiterhin eine deutliche Unterversorgung verbleibt, womit sie auch für den Prognosezeitraum bis 2030 dem künftig zu erwartenden Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme entspricht (dieses gilt auch für den Worst-Case aus Planvorhaben „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zusammen mit der vorsorglich berücksichtigten Lebensmittelmarktsiedlung im „Quartier am Möllenzugsee“) und
- kommt damit zugleich ohne Absorption des Nachfragepotenzials aus dem weiteren Stadtgebiet, westlich der Dahme, aus, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bestandsmarktes im „Hauptzentrum Innenstadt“ und die Option für den angestrebten weiteren Drogeriemarkt westlich der Dahme realistisch bleibt.
- lässt keinen Betriebsabgang und keine damit verbundene Funktionsstörung bzw. städtebaulich negative Auswirkung für die mit dem angestrebten Zentren- und Standortstrukturmodell (EZK 2019) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren), städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und den Ergänzungsstandort (Karl-Liebknecht-Straße) erwarten,

Vereinbar mit Entwicklungszielen: In der Zusammenschau all dessen

- entspricht die geplante Erweiterung der beiden im Ortsteilzentrum Niederlehme bereits ansässigen Lebensmittelmärkte den Zielstellungen des EZK 2019 und

- entspricht der geplante Drogerie-Vollsortimenter dem versorgungsstrukturellen Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ für die zu sichernde Grundversorgung mit Drogeriewaren in den Ortsteilen östlich der Dahme sowie der Zielstellung des EZK 2019, in den Ortsteilzentren einen bedarfsgerechten Drogeriefachmarkt zuzulassen und dabei die Funktionsfähigkeit der weiteren zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und des Ergänzungsstandortes zu erhalten und
- ist die geplante Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte sowie ihre Ergänzung um einen Drogerie-Vollsortimenter vereinbar mit dem beschlossenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen und
- ist geplante Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte sowie ihre Ergänzung um einen Drogerie-Vollsortimenter als städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsteilzentrums Niederlehme einzustufen.

Dieses gilt auch für die geplante Gesamtheit des Ensembles, da für die Berechnungen der NuG-Umsatz / Drogerie-Umsatz des geplanten Ensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) zugrunde gelegt wurde.

Consilium, August 2025

ANHANG

15. SORTIMENTSLISTE KÖNIGS WUSTERHAUSEN 2019

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Nahversorgungsrelevante Sortimente /// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren /// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika /// Arzneimittel und apothekenübliche Waren /// Schnittblumen /// Zeitungen, Zeitschriften	/// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel /// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel /// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) /// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge /// Sanitärartikel, Fliesen /// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)
Zentrenrelevante Sortimente /// Bekleidung, Wäsche /// Schuhe, Lederwaren /// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf /// Spielwaren und Bastelartikel /// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren /// Baby-, Kinderartikel /// Sportartikel, Sportkleingeräte /// Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) /// Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken /// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel /// Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten /// Uhren, Schmuck /// Foto- und Videoartikel /// Optische Erzeugnisse /// Musikinstrumente /// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger /// Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)** /// Computer, -teile, Peripherie, Software /// Fahrräder, Fahrradzubehör /// Kinderwagen /// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel	/// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) /// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper /// Elektroinstallationsbedarf /// Antennen / Satellitenanlagen /// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten /// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel /// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen /// Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) /// Sportgroßgeräte, Jagd- und Angelbedarf /// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse /// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör /// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds*** /// Büromaschinen (gewerbliche Ausrüstung) /// Elektrogroßgeräte (weiße Ware)

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

*** kein Einzelhandel im engeren Sinne

Abbildung 66: Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019
Quelle: Einzelhandelskonzept Königs Wusterhausen 2019, Seite 82

16. PLANUNGSKONZEPT (OKTOBER 2024)

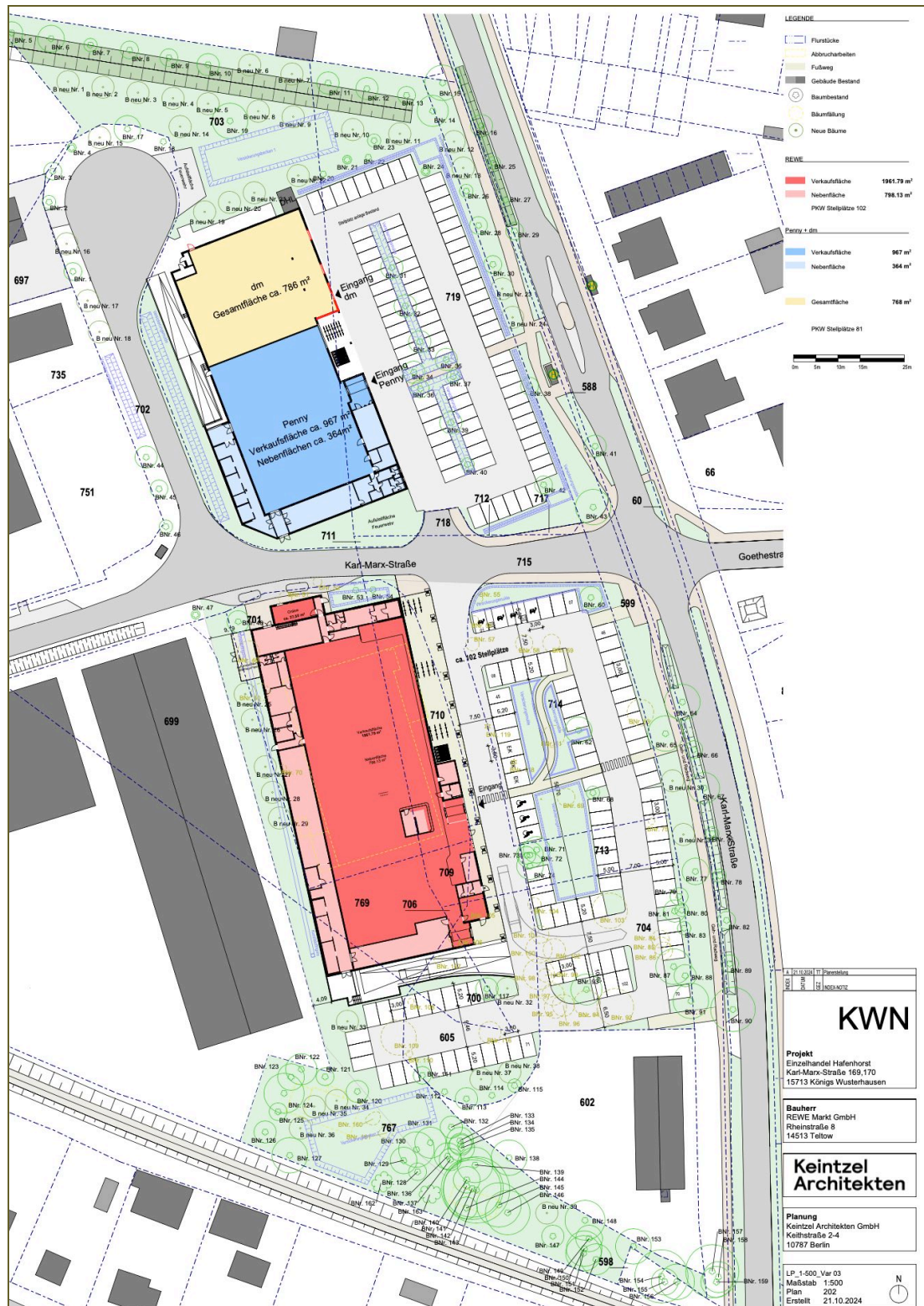


Abbildung 67: Planvorhaben (Auszug)
Quelle: Keintzel Architekten, Oktober 2024

17. **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Makrolage Planvorhaben	8
Abbildung 2:	Makrolage Planvorhaben	8
Abbildung 3:	Ortsteilzentrum „Niederlehme“	9
Abbildung 4:	Planvorhaben: Lageplan (Ausschnitt)	10
Abbildung 5:	Planvorhaben: Ansicht (Ausschnitt)	11
Abbildung 6:	Planvorhaben: Verkaufsflächen	13
Abbildung 7:	Lebensmittelmärkte Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile	14
Abbildung 8:	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	15
Abbildung 9:	Drogeriefachmarkt Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile	15
Abbildung 10:	Warengruppe Drogeriewaren	16
Abbildung 11:	Planvorhaben: Einzugsgebiet - Nahrungs- und Genussmittel	18
Abbildung 12:	Versorgungsraum „Mittelzentrum Königs Wusterhausen“ – Drogeriewaren (strukturprägende Betriebe mit Hauptsortiment und Randsortiment Drogeriewaren)	19
Abbildung 13:	Planvorhaben: Einzugsgebiet – Drogeriewaren (Betriebe mit Hauptsortiment und Randsortiment Drogeriewaren)	20
Abbildung 14:	Nachfrage NuG Niederlehme - Aktuell	22
Abbildung 15:	Bestandsbetriebe NuG Niederlehme Aktuell	24
Abbildung 16:	Kaufkraftbindung NuG Niederlehme Aktuell	25
Abbildung 17:	Nachfrage Drog Mittelzentrum KW - Aktuell	27
Abbildung 18:	Bestandsbetriebe Drog Mittelzentrum KW Aktuell	28
Abbildung 19:	Kaufkraftbindung Drog Mittelzentrum KW	29
Abbildung 20:	Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Vollsortimenter	33
Abbildung 21:	Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Discounter	37
Abbildung 22:	Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Drogerie-Vollsortimenter	40
Abbildung 23:	Planvorhaben Gesamtumsatz und umverteilungswirksamer Umsatz NuG und Drog	43
Abbildung 24:	Untersuchungsrelevante Standorte: Stadt Königs Wusterhausen	51
Abbildung 25:	Untersuchungsrelevante Standorte: Stadt Wildau	52
Abbildung 26:	Untersuchungsrelevante Standorte: Stadt Wildau	52
Abbildung 27:	Wechselwirkungen Nahrungs- und Genussmittel	55
Abbildung 28:	Wechselwirkungen Drogeriewaren	56
Abbildung 29:	Räumliche Abgrenzung ZVb Hauptzentrum Innenstadt	57
Abbildung 30:	Hauptzentrum: Großer Supermarkt Luckenwalder Straße/ Wiesenstraße	57
Abbildung 31:	Hauptzentrum: LM-Discounter Luckenwalder Straße	58
Abbildung 32:	Wirtschaftlichkeit: Prognose Drogerie-VS Hauptzentrum Innenstadt	63
Abbildung 33:	Räumliche Abgrenzung ZVb Hauptzentrum Schwarzkopf-Siedlung	65
Abbildung 34:	Hauptzentrum LM-Discounter Friedrich-Engels-Straße	65
Abbildung 35:	Räumliche Abgrenzung ZVb Ortsteilzentrum Zernsdorf	66
Abbildung 36:	OTZ Zernsdorf: LM-Discounter Iris-Hahs-Hoffstetter-Str.	66
Abbildung 37:	OTZ Zernsdorf: LM-Discounter Iris-Hahs-Hoffstetter-Str.	67
Abbildung 38:	Räumliche Abgrenzung ZVb OTZ Senzig	70
Abbildung 39:	OTZ Senzig: LM-Vollsortimenter Chausseestraße	70
Abbildung 40:	NVZ Fontane-Center LM-Discounter Luckenwalder Straße	73
Abbildung 41:	Räumliche Abgrenzung ZVb NVZ Oberes Wildau	75
Abbildung 42:	NVZ Oberes Wildau: Drogerie-Vollsortimenter	75
Abbildung 43:	Lebensmittelmärkte Cottbusser Straße	76
Abbildung 44:	Lebensmittel-Discounter Wildau Dorfaue	77
Abbildung 45:	A10 Center Wildau: SB-Warenhaus	78
Abbildung 46:	A10 Center Wildau: Drogerie-Vollsortimenter	80
Abbildung 47:	Zentrale Orte	83
Abbildung 48:	Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung	87
Abbildung 49:	Ortsteilzentrum Niederlehme	91
Abbildung 50:	Bedarfsnachweis NuG Niederlehme - Aktuell	92
Abbildung 51:	Nachfrage NuG Niederlehme – Prognose 2030	93
Abbildung 52:	OT Niederlehme 2030: Bestandsbetriebe und künftige Planung	94
Abbildung 53:	Bedarfsnachweis NuG Niederlehme – Prognose 2030	95
Abbildung 54:	Planvorhaben – Umverteilung Nahrungs- und Genussmittel	96
Abbildung 55:	Nachfrage Drog Versorgungsraum östl. Dahme - Aktuell	101
Abbildung 56:	Bedarfsnachweis Drog Versorgungsraum östl. Dahme - Aktuell	102
Abbildung 57:	Nachfrage Drog Versorg.raum östl. Dahme – Prognose 2030	103
Abbildung 58:	Bedarfsnachweis Drog Versorg.raum östl. Dahme – Prognose 2030	104
Abbildung 59:	Planvorhaben – Umverteilung Drogeriewaren	106
Abbildung 60:	OTZ Niederlehme: Erreichbarkeitsdistanz	112
Abbildung 61:	Drogerie-Vollsortimenter: Standortabwägung für Ortsteile östlich der Dahme	115
Abbildung 62:	Planvorhaben Neubaukörper: Ansicht (Ausschnitt)	128
Abbildung 63:	Planvorhaben Bestandsbaukörper: Ansicht (Ausschnitt)	128

Abbildung 64:	Ortsteilzentrum „Niederlehme“.....	129
Abbildung 65:	Planvorhaben - Umverteilung.....	131
Abbildung 66:	Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019.....	138
Abbildung 67:	Planvorhaben (Auszug).....	139

18. GLOSSAR

Angebot

Gesamtheit der Sortimente und Dienstleistungen eines Betriebes.

Agglomeration

Die Ballung von kleinflächigen und/oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben an einem Standort oder im näheren räumlichen Zusammenhang, ohne dass ein funktionaler Bezug und ein gemeinsames Erscheinungsbild eindeutig wahrnehmbar sein muss - wie bei einem Einkaufszentrum.

Bedarf aperiodisch

Sortimente und Dienstleistungen, welche die Kunden im Regelfall mit einem mittel- bis langfristigen Beschaffungsrhythmus nachfragen (mittel- bis langfristiger Gebrauchsgüter-/Warenbedarf bzw. Dienstleistungsbedarf). Consilium-Einkaufsanlässe:

- Gesundheit & Pflege
- Bekleidung & Accessoires
- Hobby & Verschenken sowie
- Wohnen & Bauen

Bedarf periodisch (kurzfristig)

Sortimente und Dienstleistungen, welche Kunden im Regelfall mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus nachfragen (kurzfristiger Gebrauchsgüter-/ Warenbedarf bzw. Dienstleistungsbedarf). Consilium-Einkaufsanlass:

- Einkaufsanlasses Periodische Bedarf.

Die periodischen Teilsegmente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Weiterer periodischer Bedarf“ werden getrennt analysiert und bewertet (Splitting). Zusammenfassende Methoden bergen die Gefahr, dass Umsatzspitzen in den einzelnen periodischen Teilsegmenten durch eine Gesamtbetrachtung des periodischen Bedarfs geglättet bzw. verdeckt werden. In der Folge würden die Bewertungen die realen Wechselwirkungen nur ungenügend widerspiegeln.

- Periodischer Bedarf „NuG“: Nahrungs- und Genussmittel (NuG) einschließlich Lebensmittel-Ladenhandwerk, wie Bäckerei, Fleischerei etc..
- Periodischer Bedarf „Weiterer periodischer Bedarf“: Periodische Sortimente und Dienstleistungen außerhalb der Kategorie „Nahrungs- und Genussmittel“, wie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und freiverkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) und Heimtierfutter.

Betriebstyp

Art des Betriebes; im Einzelhandel ist beispielsweise zu unterscheiden zwischen Discounter, Vollsortimenter, Supermarkt, SB-Warenhaus, Fachmarkt, Fachgeschäft etc.

Discounter

Einzelhandelsbetrieb, i.d.R. einer Unternehmenskette (Lebensmittel z.B. Aldi, Lidl, Penny / Bekleidung z.B. Kik / Baumarkt z.B. B1). Enge Sortimentsbreite und -tiefe, auf raschen Umschlag ausgerichtet. Überwiegend in Selbstbedienung mit hoher Werbeaktivität, Dauerniedrig- oder Sonderangebotspreispolitik. Autokunden- oder laufwegenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsfläche branchenverschieden.

Einkaufsanlass

Die Kunden suchen die Bestandsbetriebe im Rahmen von bestimmten Einkaufsanlässen auf, bei denen mehrere zusammenhängende Branchen und Sortimente nachgefragt werden. Im Rahmen des Forschungsprojektes „QuickCheck Einzelhandel“ gelang es der Consilium, diese Einkaufsanlässe zuverlässig zu identifizieren. Neben der Vielfalt der möglichen Warengruppen und Einzelsortimente werden zusätzlich auch die handelsnahen Dienstleistungen berücksichtigt. Diese Gesamtheit des handelsrelevanten Angebotes lassen sich in der Zusammenschau in 5 Consilium-Einkaufsanlässe zusammenfassen:

- Periodischer Bedarf
- Gesundheit & Pflege
- Bekleidung & Accessoires
- Hobby & Verschenken
- Wohnen & Bauen

Einkaufsverhalten und Besuchsgrund der Kunden sowie mögliche Chancen der Standortprofilierung lassen sich wesentlich präziser darstellen als etwa bei den zu stark generalisierten Warengruppen-Zusammenfassungen, wie sie sonst üblicherweise eingesetzt werden. Der „QuickCheck Einzelhandel“ hat sich bereits bei über 300 Innenstadtzentren, Stadtteil- und Ortsteilzentren und Centerstandorten bewährt.

Einzelhandel im engeren Sinne

Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel und rezeptpflichtige Apothekenwaren.

Einzelhandelsbetrieb

Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher/-innen verkauft, im Unterschied zum Großhandel (Verkauf an Gewerbetreibende) sowie Versand- und Onlinehandel.

Einkaufszentrum

Ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben. Liegt keine einheitliche Planung vor oder hat sich das Einkaufszentrum erst nachträglich entwickelt, ist neben der engen räumlichen Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation

Voraussetzung, welche die Ansammlung einzelner Betriebe aus der Sicht des Kunden zu einem planvoll gewachsenem und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Ein zusammenhängender Gebäudekomplex (unter einem Dach) ist nicht erforderlich (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 16.87).

Fachhandel (FH), Fachgeschäft

Zumeist durch den Inhaber selbst geführter Einzelhandelsbetrieb, im Regelfall auf branchenspezifische oder bedarfsgruppenorientierte Sortimente in großer Auswahl sowie in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen ausgerichtet und insbesondere durch fachkundige Beratung von Fachverkäufern und ergänzende Dienstleistungen ausgezeichnet.

Bei den Sonderformen »Spezialgeschäft« und »Boutique« beschränkt sich das Warenangebot auf einen Ausschnitt von Sortimenten, der aber tiefer gegliedert und vorrangig auf hohe Auswahlansprüche ausgerichtet ist.

Factory-Outlet-Center (FOC) / Designer-Outlet-Center (DOC)

Sonderform des Einkaufszentrums; Betriebs- und Vertriebsform des Einzelhandels, bei der mehrere Herstellungs-(factory-)Unternehmen verschiedener Art und Größe in enger räumlicher Konzentration mit einem Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation (siehe unter Einkaufszentrum) ihre hergestellten (Marken-)Artikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte preisreduziert Endverbrauchern anbieten; i.d.R. zentral von einer Betreibergesellschaft geplant, realisiert und verwaltet.

Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb, im Regelfall einer Unternehmenskette, filialisiert in Eigenregie oder auf Franchise-Grundlage. Breites und oft tiefes Sortiment in eingegrenzten Warengruppen (z.B. Bekleidung, Drogerie), Bedarfsbereichen (z.B. Sport, Bauen) oder Zielgruppenbereichen (z.B. Discount, Sonderposten, Marken), tendenziell niedriges bis mittleres Preisniveau. Selbstbedienung sowie eigene Vorwahl - meist Beratung auf Kundenanfrage.

Fachmarktzentrum

Sonderform des Einkaufszentrums (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Im Regelfall eine enge räumliche Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Art und Größe mit einem Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation (siehe unter Einkaufszentrum).

Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Betriebes ins Verhältnis zu seiner Verkaufsfläche und ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes und für die Kundennachfrage im Betrieb.

Filiale, Filialist

Einzelhandelsbetrieb, der zu einer Gesamtheit mehrerer identischer Einzelhandelsbetriebe desselben Unternehmens gehört. Betriebstypenunabhängig kommt er im Fachhandel

ebenso vor wie bei Handelsketten (Fachmarkt, Supermarkt, SB-Warenhaus, Kaufhaus etc.).

Großflächig / Kleinflächig

Planungsrechtliche Definition gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

Großflächig: Einzelhandelsbetrieb ab 1.200 m² Bruttogeschossfläche, entspricht einer Gesamtverkaufsfläche nach aktueller Rechtsprechung von maximal ca. 800 m².

Kleinflächig: Einzelhandelsbetrieb unterhalb 1.200 m² Bruttogeschossfläche bzw. 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Groß-, Mittel- und Kleinformat

Definition der CONSILIUM für die Bewertung der Einzelhandelsstruktur und Chancen der Standortprofilierung.

Großformat: Entsprechend der planungsrechtlichen Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung eine Betriebsgröße ab 1.200 m² Bruttogeschossfläche, entspricht einer Gesamtverkaufsfläche nach aktueller Rechtsprechung von maximal ca. 800 m².

Kleinformat: Die planungsrechtliche Abgrenzung gegenüber der Großflächigkeit mit einer Betriebsgröße unterhalb von 1.200 m² Bruttogeschossfläche bzw. 800 m² Gesamtverkaufsfläche umfasst zu weit umspannt viele unterschiedliche Betriebstypen und ist für eine differenzierte einzelhandelsstrukturelle Analyse zu grobmaschig. Dem Kleinformat werden daher Betriebsgrößen zugeordnet, die für den Fachhandel prägend sind. Diese Prägung wird für den gutachterlich untersuchten Ort jeweils ortstypisch abgeleitet; Obergrenze erfahrungsgemäß zwischen 80 und 250 m² Gesamtverkaufsfläche.

Mittelformat: Betriebsgröße zwischen Kleinformat (Fachhandelsgeschäft) und Großformat (Großflächig).

Grundbedarf

Den jeweiligen Einkaufsanlässen lassen sich Angebotssegmente zuordnen, welche die Kunden bei ihrer Bedarfsdeckung als Grundbedarf nachfragen. Es handelt sich um diejenigen Sortimente und Dienstleistungen, welche

- der Kunde aufgrund der Stadtgröße und der Art des Einzelhandelsstandortes als Mindestangebot vor Ort erwartet,
- bei der vorliegenden Stadtgröße und Art des Einzelhandelsstandortes eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erreichen und
- mit Blick auf den raumordnerischen Versorgungsauftrag und der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion mindestens abzudecken sind.

Handelszentralität

Abbildung des Kaufkraftzuflusses. Saldo aus dem am Ort vom stationären Einzelhandel erwirtschafteten Umsatz und der handelsrelevanten Nachfrage des Ortes (Umsatz/Nachfrage x 100). Kennzahl über 100: per Saldo fließt Kaufkraft aus dem Umland dem Ort zu. Kennzahl unter 100: per Saldo ein Kaufkraftabfluss. Je höher die Kennzahl, desto zentraler ist der Ort für das Einkaufsverhalten.

Hauptsortiment

Das den Einzelhandelsbetrieb prägende Sortiment im Angebot des Einzelhandelsbetriebes.

Multi-Channel-Handel

Vertriebsansatz des Handels, Kunden auf mehreren Vertriebskanälen und Vertriebswegen parallel zum stationären Geschäft anzusprechen (Katalog, Webseite, mobile Apps etc.).

Kernsortiment

Siehe Hauptsortiment.

Pop-up-Store

Stationäres Ladenlokal, in dem auf begrenzte Zeit Waren, Betriebseinrichtungen oder der Betrieb selbst testweise den Kunden präsentiert wird; häufig als Entscheidungsgrundlage für einen endgültigen stationären Auftritt.

Randsortiment

Ergänzendes Sortiment, dem Hauptsortiment in Umfang und Bedeutung deutlich untergeordnet. Im Regelfall Sortimente, die wegen der Einkaufsanlasszugehörigkeit oder Bedarfsgruppenorientierung häufig zusammen mit dem Einkauf des Hauptsortimentes nachgefragt werden.

SBW / SB-Warenhaus – Selbstbedienungskaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb einer Unternehmenskette (z.B. Kaufland, Globus, familia, E-Center, Rewe-Center). Hohe Sortimentsbreite und -tiefe mit Schwerpunkt im periodischen Bedarf (insbes. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung), überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst, hohe Werbeaktivität, Dauerniedrig- oder Sonderangebotspreispolitik. Autokundenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsfläche nach amtlicher Statistik mindestens 3.000 m², nach Euro-Handelsinstitut mind. 4.000 m², nach Panelinstituten ab 5.000 m².

Sortiment

Gesamtheit aller beschafften oder selbst hergestellten Artikel, die der Handelsbetrieb seinen Kunden physisch (Lagersortiment) oder auf andere Weise (Bestellsortiment) anbietet.

Sortimentsbreite

Vielfalt der durch den Betrieb angebotenen Sortimente.

Sortimentstiefe

Auswahlmöglichkeiten innerhalb des einzelnen durch den Betrieb angebotenen Sortiments (z.B. zwischen verschiedenen Herstellern).

Supermarkt / Großer Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der vorrangig Nahrungs- und Genussmittel und ergänzend Sortimente des periodischen Bedarfs anbietet, überwiegend in Selbstbedienung; Autokunden- oder laufwegenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. i.d.R. einer Unternehmenskette zugehörig, aber auch inhabergeführt. Verkaufsfläche nach amtlicher Statistik max. 1.000 m², nach Panelinstituten mind. 400 m², unterschieden in „kleiner

Supermarkt“ mit 400 bis 2.499 m² und „großer Supermarkt“ mit 2.500 bis 4.999 m².

Verkaufsfläche (VK)

Alle Flächen, auf der Ware präsentiert und gekauft werden können, sowie alle vom Kunden betretbaren Flächen einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzonen einschließlich Durchgänge, Pack- und Entsorgungszone sowie die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Hinzu treten Aufstellfläche für Einkaufswagen und vom Kunden begehbare Flächen der Pfandrückgabe. Die räumliche Grenze der Verkaufsfläche bildet das Innere des Gebäudes, sie beginnt erst dort, wo der Kunde das Gebäude betritt. Nicht hingegen zur Verkaufsfläche zählen der außerhalb gelegene Weg zum Gebäude sowie Einrichtungen des Marktes entlang dieses Weges, wie etwa eine Einkaufswagenbox (seit BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04; s.a. BVerwG, Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16) sowie Türrahmeninnenflächen vor Notausgängen (BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 - 4 B 9.19).

Verkaufsflächendichte

Verkaufsflächenumfang im Verhältnis zur Einwohnergröße der Stadt, sie wird in m² Verkaufsfläche je Einwohner angegeben. Anhaltspunkt für die Marktsättigung bzw. noch vorhandene Aufnahmefähigkeit des Marktgebietes. Sie spiegelt allerdings nicht die Qualität der Angebotsstruktur wieder, so dass trotz hoher Verkaufsflächendichte ein Verkaufsflächenzuwachs geboten sein kann, etwa weil nicht mehr marktgerechte Standorte durch leistungsfähigere zu ersetzen sind.

Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, i.d.R. einer Unternehmenskette (Lebensmittel z.B. Rewe, Edeka / Drogerie z.B. dm, Rossmann / Baumarkt z.B. Obi, Hornbach). Hohe Sortimentsbreite und -tiefe, überwiegend in Selbstbedienung mit hoher Werbeaktivität. Autokunden- oder laufwegenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsflächenumfang ist branchenverschieden.

Weiterführender Bedarf

Zusätzliche Angebote eines Handelsstandortes, welche

- über den Grundbedarf hinausgehen und
- sich bei der vorliegenden Stadtgröße und der Art des Einzelhandelsstandortes als Spezialanbieter im Markt behaupten.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein städtebauliches Zentrum im Sinne von BauGB § 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) sowie BauNVO § 11 (3); Merkmale sind:

- Funktion: Ein räumlich abgrenzbarer Bereich, dem aufgrund vorhandener oder auch erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Versorgungsfunktion für die Versorgung der Bevölkerung zukommt oder (erst) zukommen soll. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des

Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Der Begriff „zentral“ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen und kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen (u.a. BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).

- Gewicht: Er muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- Integriert: Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- Typen: Innerhalb des Stadtgebietes können je nach Lage, Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Typen von zentralen Versorgungsbereichen existieren, wie z.B. Hauptzentren (Innenstädte, gemeindliche Ortsmitten), Nebenzentren oder Grund- und Nahversorgungszentren (OVG NRW, Urteile v. 17.10.2007 – 10A 3914/04). Ebenfalls kann ein zentraler Versorgungsbereich auch in Hauptzentrum und ein oder mehrere Nebenzentren unterteilt werden (BVerwG, Beschluss 20.11.2006 – 4B 50.06).

Zentraler Versorgungsbereich - faktisch

Ein zentraler Versorgungsbereich, der aufgrund der tatsächlich vorherrschenden Gegebenheiten als solcher einzustufen ist.