

Auswirkungsanalyse

zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

für die

PANTA 181 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG
Heegbarg 30
22391 Hamburg

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz
(Gesamtleitung)

Johannes Missol
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Berlin · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	5
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	9
3. Projektplanung und Projektdaten	10
4. Makrostandort Grünheide	12
5. Mikrostandortanalyse	20
6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet	25
7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	30
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen	36
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3.....	36
8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	37
9. Auswirkungsanalyse	39
9.1. Umsatzprognose.....	39
9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	42
9.3. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	45
9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens	47
10. Fazit	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	5
Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	6
Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen	7
Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps	8
Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel.....	9
Abbildung 6: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“	10
Abbildung 7: Visualisierung der aktuellen Planung des GreenWorkParks	11
Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich	19
Abbildung 9: Projektstandort mit aktuellen Nutzungen, Verkehrsanbindung und Standortumfeld	20
Abbildung 10: Ortskern Grünheide	27
Abbildung 11: Weitere Wettbewerbsstandorte	29
Abbildung 12: Ausweisung des neuen Nahversorgungszentrums im Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Hangelsberg	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in regionalen Vergleich	14
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung auf Ortsteilebene	15
Tabelle 3: Übernachtungszahlen der Gemeinde Grünheide	18
Tabelle 4: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen	26
Tabelle 5: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Standorten	26
Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet durch die Bevölkerung	32
Tabelle 7: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet.....	33
Tabelle 8: Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet	34
Tabelle 9: Zusätzliches Nachfragepotenzial in der Umgebung des potenziellen Lebensmittelmarkts.....	35
Tabelle 10: Umsatzprognose des geplanten Lebensmittelmarkts inkl. Bäckereicafé auf Basis der Abschöpfungsquote	39
Tabelle 11: Maximale Verkaufsflächen des geplanten Lebensmittelmarkts inkl. Bäckerei in Anhängigkeit von der Betriebsform	41
Tabelle 12: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort	42

Kartenverzeichnis

Karte 1: Gliederung und Siedlungsstruktur der Gemeinde Grünheide	12
Karte 2: Zentrale-Orte-System gemäß LEP HR	13
Karte 3: Bevölkerungsentwicklung im Umland von Berlin 2014-2020	16
Karte 4: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld	21
Karte 5: Wohnungsnahe Versorgungsfunktion des Projektstandorts	23
Karte 6: Maßgebliche Wettbewerbsstandorte innerhalb und außerhalb des Gemeindegebiets.....	25
Karte 7: Abgrenzung und Nutzungen im faktischen Nahversorgungszentrum Grünheide	28
Karte 8: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarkts in der Gemeinde Grünheide	31

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Ortsteil Hangelsberg der Gemeinde Grünheide (Mark) ist die Entwicklung des GreenWorkParks geplant, welcher neben Gewerbeeinrichtungen auch Bildungsstätten und einen Lebensmittelmarkt für die ortsansässige Bevölkerung sowie für die entstehenden Arbeitsplätze umfassen soll. Der Planstandort liegt nördlich der Bahnstation Hangelsberg an der Straße der Befreiung.

Zur Realisierung des GreenWorkParks wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes angestrebt, welcher den projektierten Standort des Lebensmittelmarkts als Sondergebiet ausweist. Die Genehmigungsfähigkeit ist dementsprechend im Sinne von § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen. Aus diesem Gutachten soll eine Empfehlung für die künftige Größendimensionierung der Verkaufsfläche hervorgehen.

Die Frage von potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Die örtliche und regionale Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Gemeinde Grünheide und insbesondere im Ortsteil Hangelsberg vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Welche absehbare Entwicklung des Nachfragepotenzials ergibt sich für den Ortsteil Hangelsberg durch die Bevölkerung, Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen?
- Welche Größendimensionierung eines Nahversorgers leitet sich aus dieser Potenzialentwicklung ab?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen sind insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche in Grünheide zu erwarten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Einwohnerdaten der kommunalen Statistik und des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

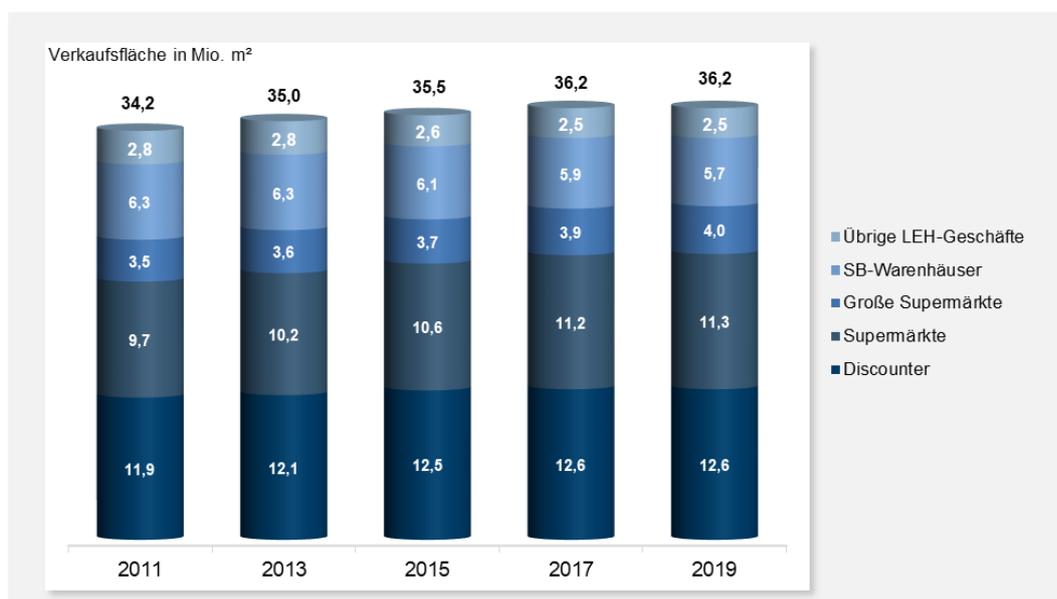
2.1. Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 543,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 238,5 Mrd. €).¹

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 34,2 Mio. m² im Jahre 2011 auf ca.

¹ vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen 2020

36,2 Mio. m² im Jahre 2019 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 17%, große Supermärkte + 14%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 10%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der angekündigten Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP wird sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fortsetzen.

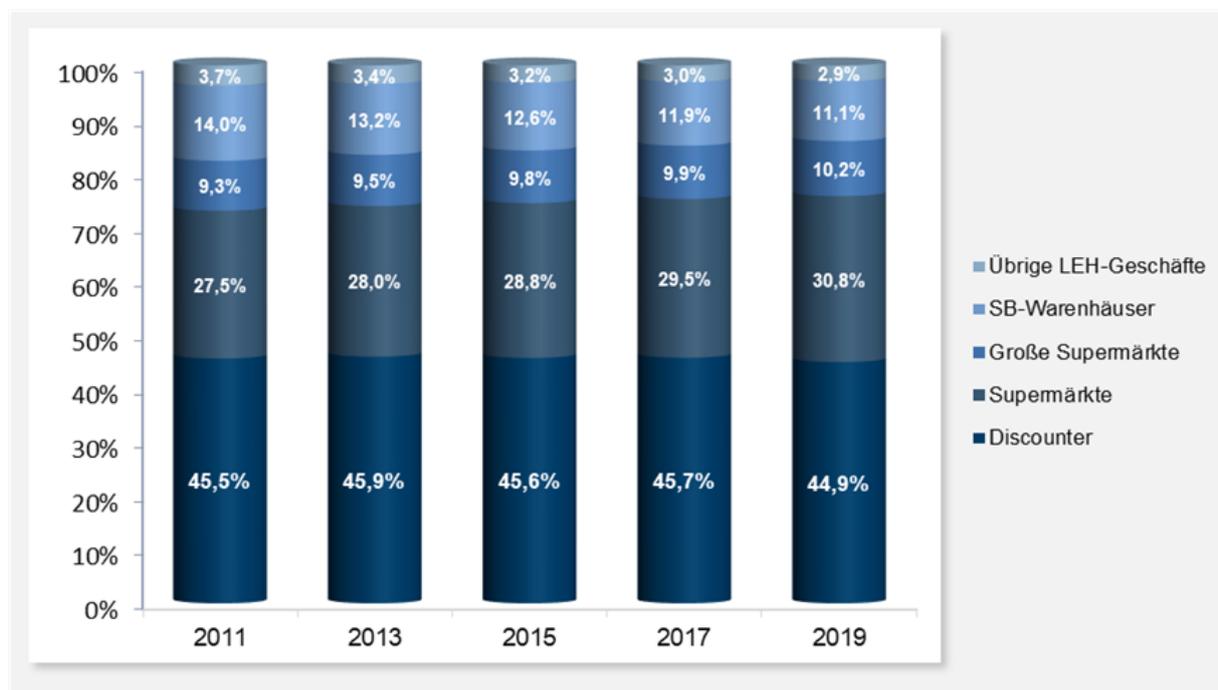
2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.887 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m² ca. 12.176 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber.²

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

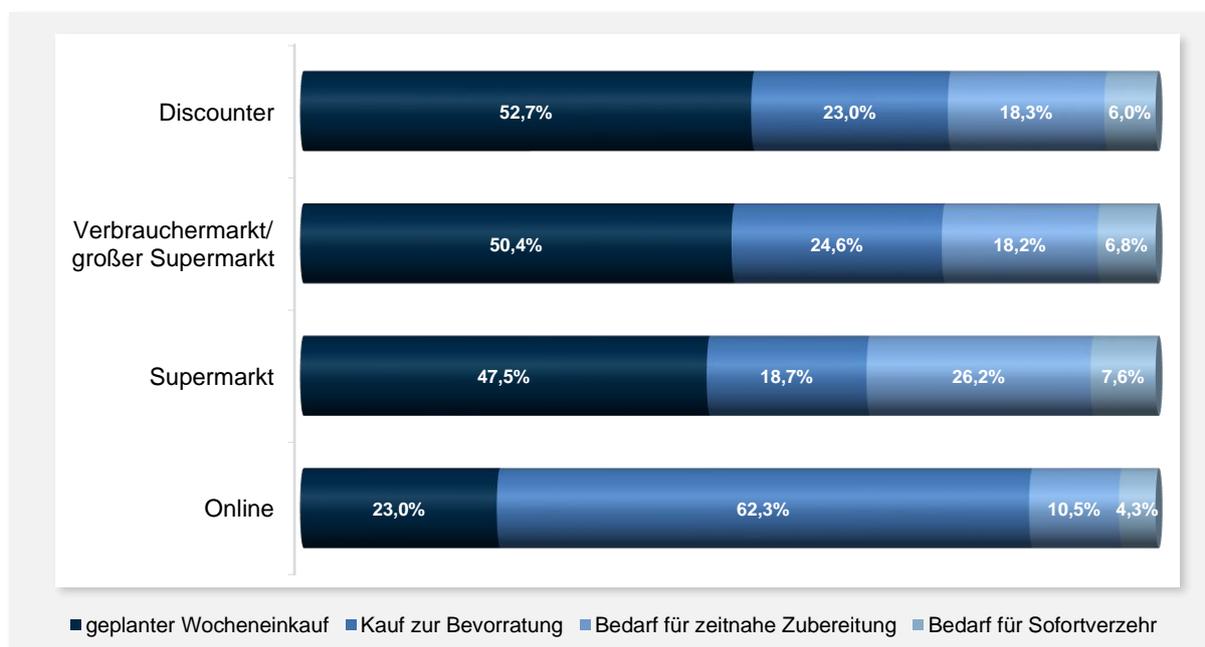
² vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2020, Stand: 2019 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.³ Der Convenience-Store „REWE To Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

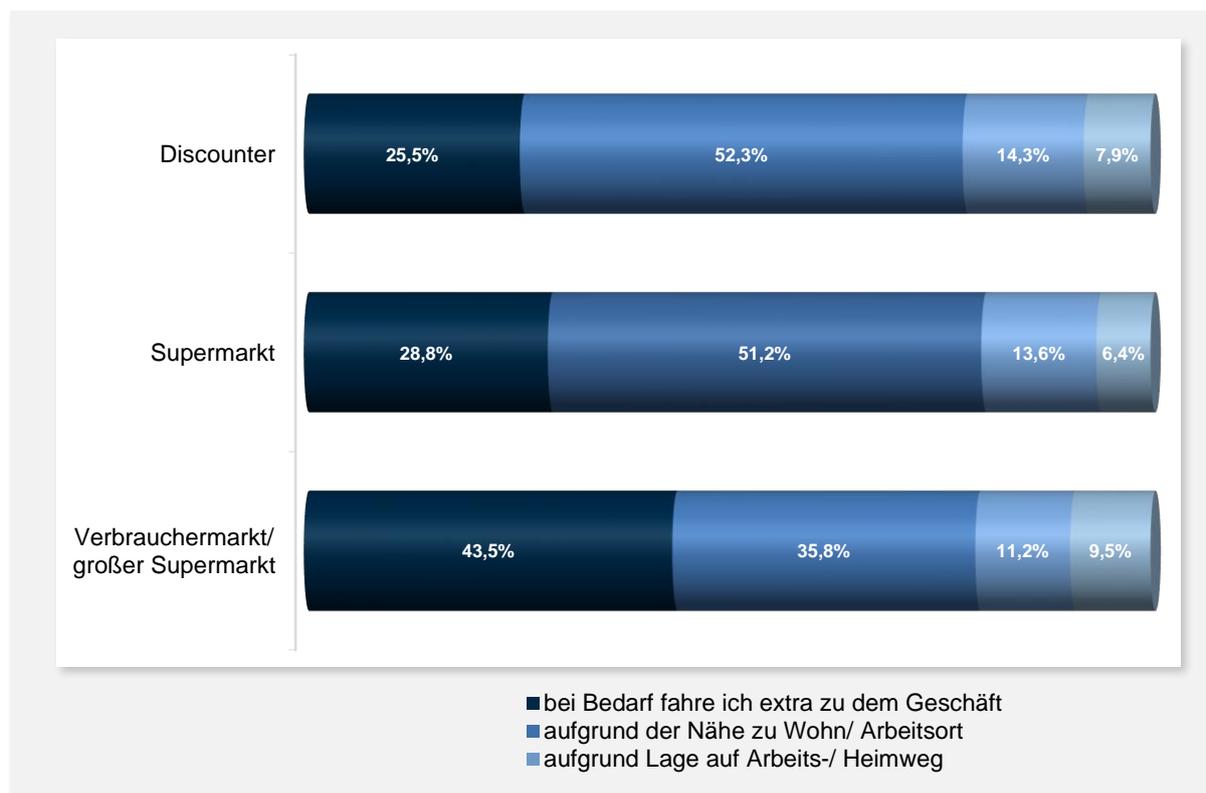
Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

³ EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelberg

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

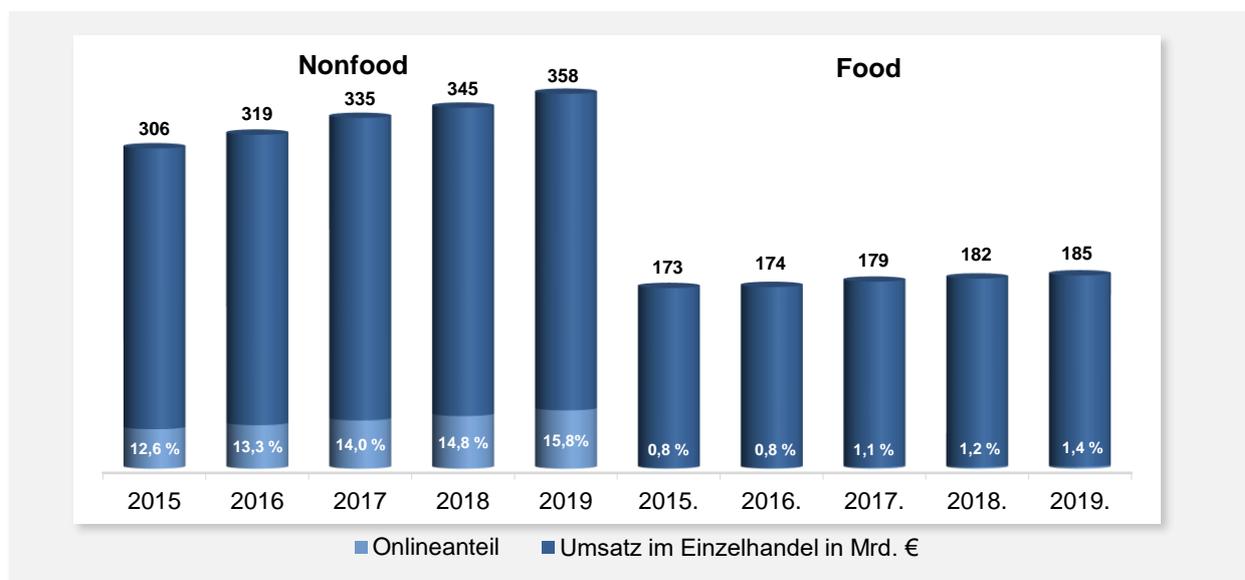
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,4% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,8%).⁴

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2020 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2021

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten sowie im Frühjahr 2020 durch die Corona-Pandemie – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 3,0 Mrd. € in Deutschland.⁵

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁴ vgl. HDE-Online-Monitor 2020

⁵ vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 05/2020 bis KW 04/2021

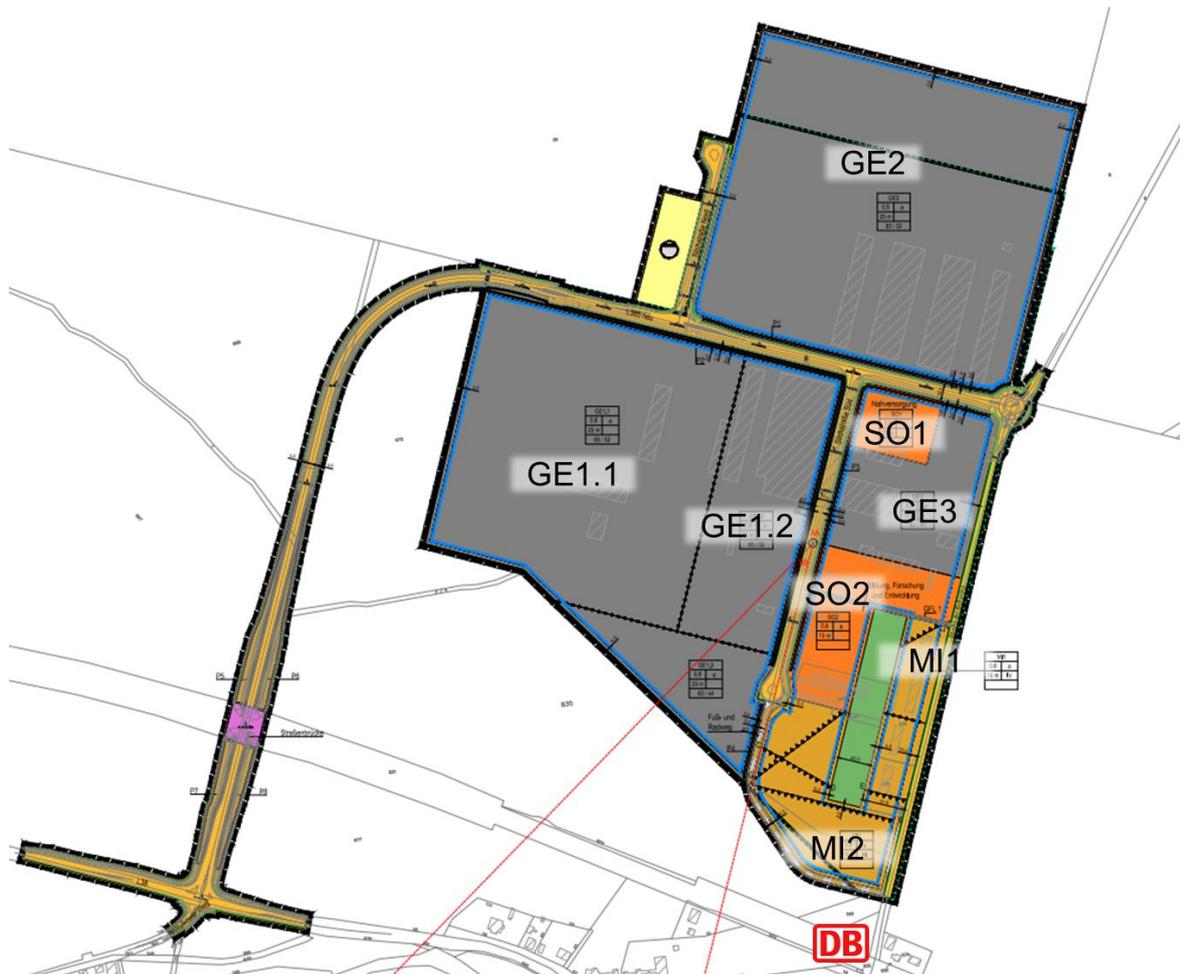
3. Projektplanung und Projektdaten

Im Ortsteil Hangelsberg der Gemeinde Grünheide (Mark) ist auf dem Areal eines aktuellen Logistikzentrums die Entwicklung des GreenWorkParks geplant. Das Projektareal befindet sich nördlich des Bahnhofs Hangelsberg an der Straße der Befreiung am nördlichen Rand des Ortsteils. Folgende Nutzungen sind aktuell vorgesehen, vorbehaltlich einer weiteren Detailplanung:

- Gesamtschule für ca. 300 Schülerinnen und Schüler
- Private Hochschule für rd. 300 Studierende
- Gewerbebetriebe mit insgesamt mindestens 750 Beschäftigten
- Lebensmittelmarkt mit noch nicht festgelegter Verkaufsfläche inkl. Bäckereicafé (Empfehlung zur Größendimensionierung im Rahmen dieses Gutachtens)

Nachstehende Abbildung zeigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ mit Stand 09.08.2023, welcher die verschiedenen Nutzungen darstellt. Neben Gewerbeflächen und Sondergebieten für Einzelhandel und Bildung sind auch Wohnnutzungen (in Mischgebieten) Teil des Bebauungsplans.

Abbildung 6: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“



Quelle: Firu mbH, Stand August 2023, BBE-Bearbeitung

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

Die nachfolgende Planungsvisualisierung stellt verschiedene vorgesehene Nutzungen innerhalb des Green-WorkParks dar.

Abbildung 7: Visualisierung der aktuellen Planung des GreenWorkParks



Quelle: ECE Work & Live GmbH & Co. KG, Stand: 02.02.2022

Prüfungsgegenstand dieses Gutachtens ist der geplante Lebensmittelmarkt mit einem vorgesehenen Bäckereicafé. Als Standort ist die im Entwurf des Bebauungsplans dargestellte Fläche SO1 zu betrachten. Im Rahmen der Modellrechnung ist eine städtebaulich verträgliche und landesplanerisch zu befürwortende Größendimensionierung für den Lebensmittelmarkt herauszuarbeiten. Der Schwerpunkt der angebotenen Sortimente wird jedoch in jedem Fall im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sein.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Planvorhabens
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Umsetzung des Planvorhabens
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Grünheide
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen

4. Makrostandort Grünheide

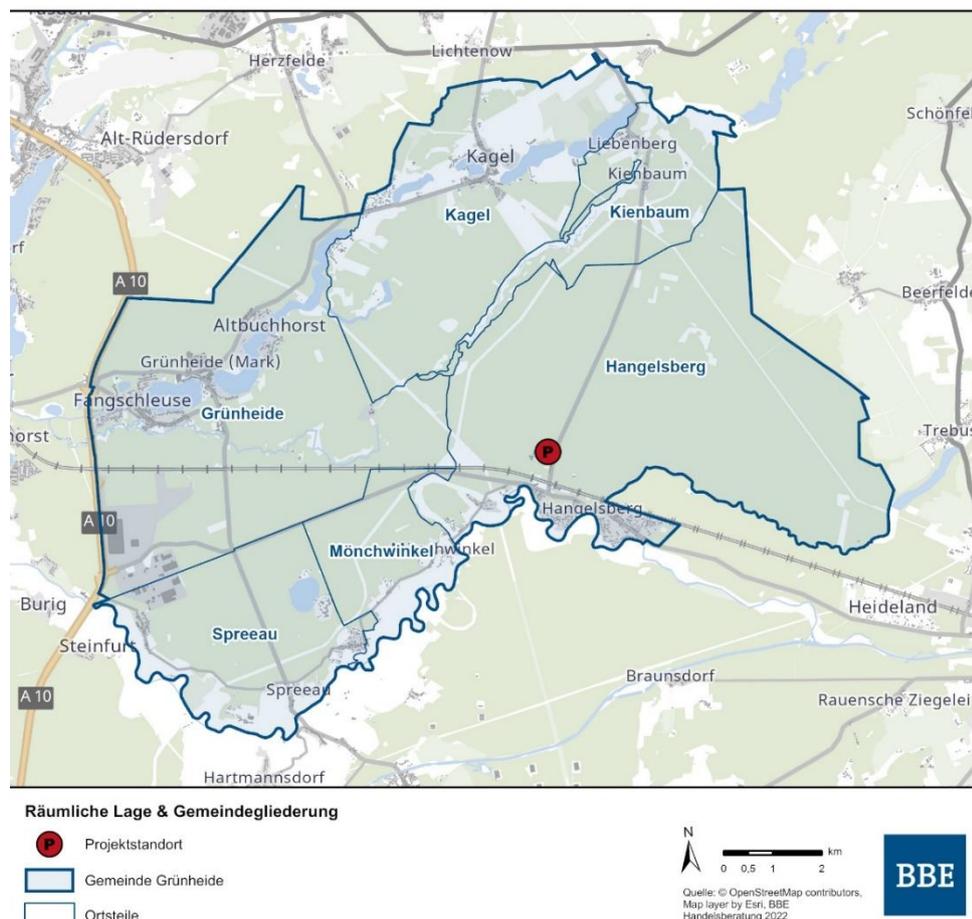
Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Gemeinde Grünheide.

Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit

Bei der Gemeinde Grünheide handelt es sich um eine amtsfreie Gemeinde, welche dem Landkreis Oder-Spree im Bundesland Brandenburg zugehörig ist und etwa 30 km südöstlich des Berliner Zentrums liegt. Die Gemeinde grenzt in westlicher Richtung an die Stadt Erkner sowie an die Gemeinde Gosen-Neu Zittau; im Süden, entlang der als Grenzlinie fungierenden Spree, an die Gemeinde Spreenhagen; im Südosten an die Stadt Fürstenwalde/Spree und im Osten an die Gemeinde Steinhöfel. Im Nordosten wird die Gemeinde Grünheide durch die Stadt Müncheberg und die Gemeinde Rehfelde begrenzt, im Nordwesten schließen sich die Gemeinden Rüdersdorf bei Berlin sowie Woltersdorf an. Gemäß der aktuell verfügbaren Datenbasis des kommunalen Einwohnermeldeamts verfügt die Gemeinde Grünheide zum 27.04.2022 über 9.086 Einwohner.

Die Gemeinde lässt sich in die Ortsteile Grünheide, Hangelsberg, Kagel, Kienbaum, Mönchwinkel und Spreeau gliedern. Zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen bestehen ausgedehnte Waldgebiete, so dass die Gemeinde insgesamt eine ländliche Prägung aufweist.

Karte 1: Gliederung und Siedlungsstruktur der Gemeinde Grünheide



Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

Die Gemeinde Grünheide verfügt über eine allgemein sehr gute Verkehrsanbindung. Die Anschlussstellen Erkner und Freienbrink gewährleisten die Anbindung an die Bundesautobahn 10, die den Berliner Ring darstellt. Die Landesstraße 38, von der Anschlussstelle Freienbrink in Richtung Fürstenwalde/Spree verlaufend, sowie die Landesstraße 231, von der Anschlussstelle Erkner in östlicher Richtung nach Strausberg führend bzw. in westlicher Richtung nach Erkner respektive nach Berlin, fungieren als wichtige regionale Verkehrsachsen in ost-westlicher Ausrichtung der Gemeinde. In nord-südlicher Relation stellen die L23 sowie die L385 die wichtigsten Verkehrsachsen in der Gemeinde dar. Ein weiterer Ausbau der Verkehrsachsen ist in Zusammenhang mit der Ansiedlung der Tesla Gigafactory vorgesehen.⁶

Im Regionalverkehr der Bahn sind die Ortsteile Grünheide und Hangelsberg durch die Linie RE1 in dichter Taktung mit der Hauptstadt und der südöstlichen Nachbarstadt Fürstenwalde/Spree verbunden.

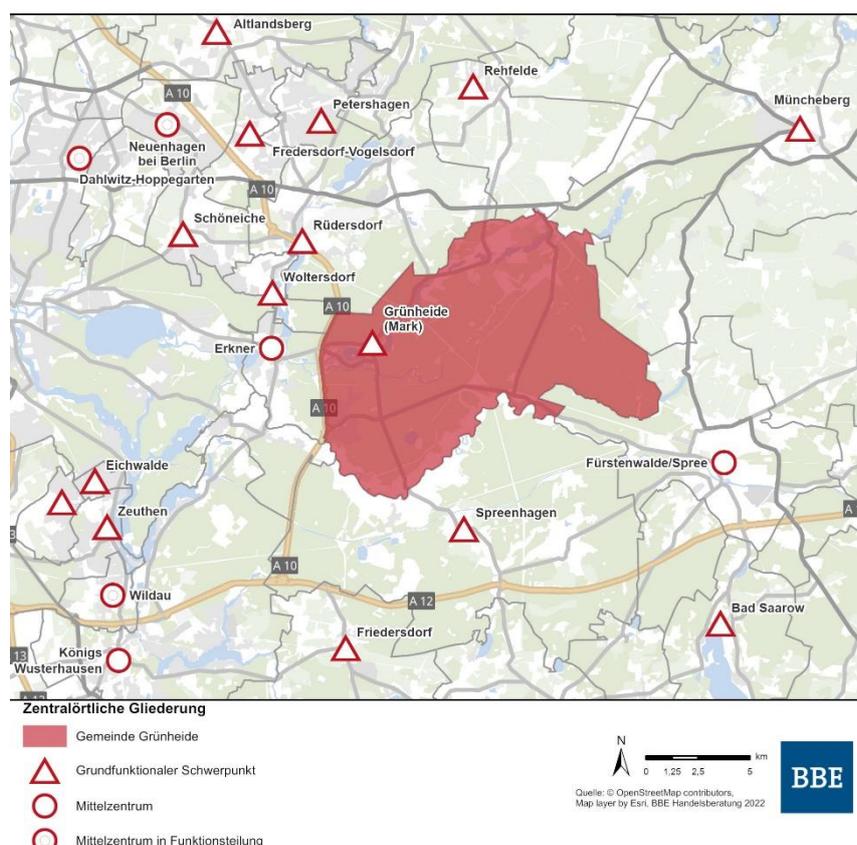
Der ÖPNV wird durch die Busverkehr Oder-Spree (BOS) realisiert. Mittels der Linien 419, 420, 429 und 436 werden die Ortsteile verbunden und die Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden hergestellt.

Landesplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen der Gemeinde Grünheide

Die Gemeinde Grünheide verfügt gemäß des aktuell gültigen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom Juli 2019 keine zentralörtliche Funktion. Damit verfügt die Gemeinde lediglich über Versorgungsfunktionen für sich selbst.

Dem Ortsteil Grünheide wird jedoch im Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) die Rolle eines „Grundfunktionalen Schwerpunktes“ zugewiesen.

Karte 2: Zentrale-Orte-System gemäß LEP HR



Quelle: Eigene Darstellung nach: Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2020), Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021)

⁶ <https://www.brandenburg.de/de/tesla/bb1.c.658136.de> (aufgerufen am 25.04.2022)

Soziodemographische Daten - Einwohnerentwicklung

Am 30.11.2021 lebten auf Datengrundlage des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg im Gemeindegebiet von Grünheide 8.967 Einwohner.

Wie aus der nachstehenden Tabelle hervorgeht, verzeichnet die Gemeinde Grünheide im Beobachtungszeitraum von 2011 – 2021 einen stetigen Bevölkerungsanstieg um insgesamt 11,6%. Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Grünheide hebt sich somit deutlich von der Entwicklung des Landkreises Oder-Spree im selben Zeitraum ab, die mit einem Anstieg von knapp 1% zwischen 2011 und Ende 2021 weitaus geringer ausfällt.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in regionalen Vergleich

Einwohnerentwicklung	Einwohner Grünheide		LK Oder-Spree		Einwohner Brandenburg	
	abs.	Veränderung z. Bezugsjahr 2011 in %	abs.	Veränderung z. Bezugsjahr 2011 in %	abs.	Veränderung z. Bezugsjahr 2011 in %
31.12.2011	8.034	-	177.764	-	2.453.180	-
31.12.2012	8.047	0,2	177.047	-0,4	2.449.511	-0,1
31.12.2013	8.111	1,0	176.850	-0,5	2.449.193	-0,2
31.12.2014	8.165	1,6	177.823	0,0	2.457.872	0,2
31.12.2015	8.327	3,6	182.397	2,6	2.484.826	1,3
31.12.2016	8.448	5,2	178.849	0,6	2.494.648	1,7
31.12.2017	8.554	6,5	178.347	0,3	2.504.040	2,1
31.12.2018	8.645	7,6	178.658	0,5	2.511.917	2,4
31.12.2019	8.755	9,0	178.803	0,6	2.521.893	2,8
31.12.2020	8.872	10,4	179.276	0,9	2.531.071	3,2
30.11.2021	8.967	11,6	179.467	1,0	2.539.373	3,5
Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV						
2025	9.482	18,0	179.400	0,9	2.544.300	3,7
2030	9.968	24,1	178.600	0,5	2.539.200	3,5

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2011 bis 2020; Statistischer Bericht: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg November 2021 sowie Landesamt für Bauen und Verkehr: Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg 2020 bis 2030

In nachfolgender Analyse wird jedoch die kommunale Bevölkerungsstatistik herangezogen, welche Bevölkerungszahlen auch auf Ortsteilebene ausweist.

Kommunale Bevölkerungsstatistik

Wie aus nachfolgender Tabelle ersichtlich wird, wird vom Einwohnermeldeamt der Gemeinde Grünheide ein ähnlich positives Wachstum in den letzten zehn Jahren ausgewiesen, wie es in der Statistik des Landesamtes für Statistik Berlin-Brandenburg der Fall ist. Insgesamt errechnet sich im Zeitraum zwischen Januar 2012 und April 2022 ein Wachstum von 13,3%.

Die jeweiligen Ortsteile unterliegen jedoch unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen. Den größten Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von Anfang 2012 bis Ende April 2022 hat der Ortsteil Kagel mit ca. 33% vorzuweisen, dicht gefolgt vom Ortsteil Spreeau mit ebenfalls rd. 33%. Die bevölkerungsreichsten Ortsteile Grünheide (Mark) und Hangelsberg haben ebenfalls ein deutliches Bevölkerungswachstum über den gesamten Beobachtungszeitraum zu verzeichnen (8,8% bzw. 6%). Lediglich der Ortsteil Mönchwinkel hat im Zeitraum von 2011 bis 2021 eine annähernd stagnierende Bevölkerungsentwicklung vorzuweisen.

Im Ortsteil Hangelsberg, in welchem der Projektstandort gelegen ist, leben 1.885 Personen. Damit stellt Hangelsberg den Ortsteil mit der zweithöchsten Bevölkerungszahl in der Gemeinde dar.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung auf Ortsteilebene

Einwohnerentwicklung	Grünheide (Mark)	Hangelsberg	Kagel	Kienbaum	Mönchwinkel	Spreeau	Gesamt
01.01.2012	3.892	1.778	1.145	302	274	629	8.020
01.01.2013	3.876	1.762	1.192	298	270	629	8.027
01.01.2014	3.897	1.760	1.223	297	264	648	8.089
01.01.2015	3.927	1.763	1.238	303	258	647	8.136
01.01.2016	4.017	1.760	1.267	332	248	673	8.297
01.01.2017	4.046	1.812	1.330	326	246	694	8.454
01.01.2018	4.092	1.843	1.367	317	271	685	8.575
01.01.2019	4.103	1.822	1.428	301	278	752	8.684
01.01.2020	4.137	1.868	1.439	324	271	759	8.798
01.01.2021	4.169	1.889	1.457	345	273	762	8.895
27.04.2022	4.233	1.885	1.520	345	269	834	9.086
Veränderung Jan. 2011 - Apr. 2022	+8,8%	+6,0%	+32,8%	+14,2%	-1,8%	+32,6%	+13,3%

Quelle: Meldeprogramm des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Grünheide, gemeldete Einwohner mit Hauptwohnsitz, nach Ortsteilen

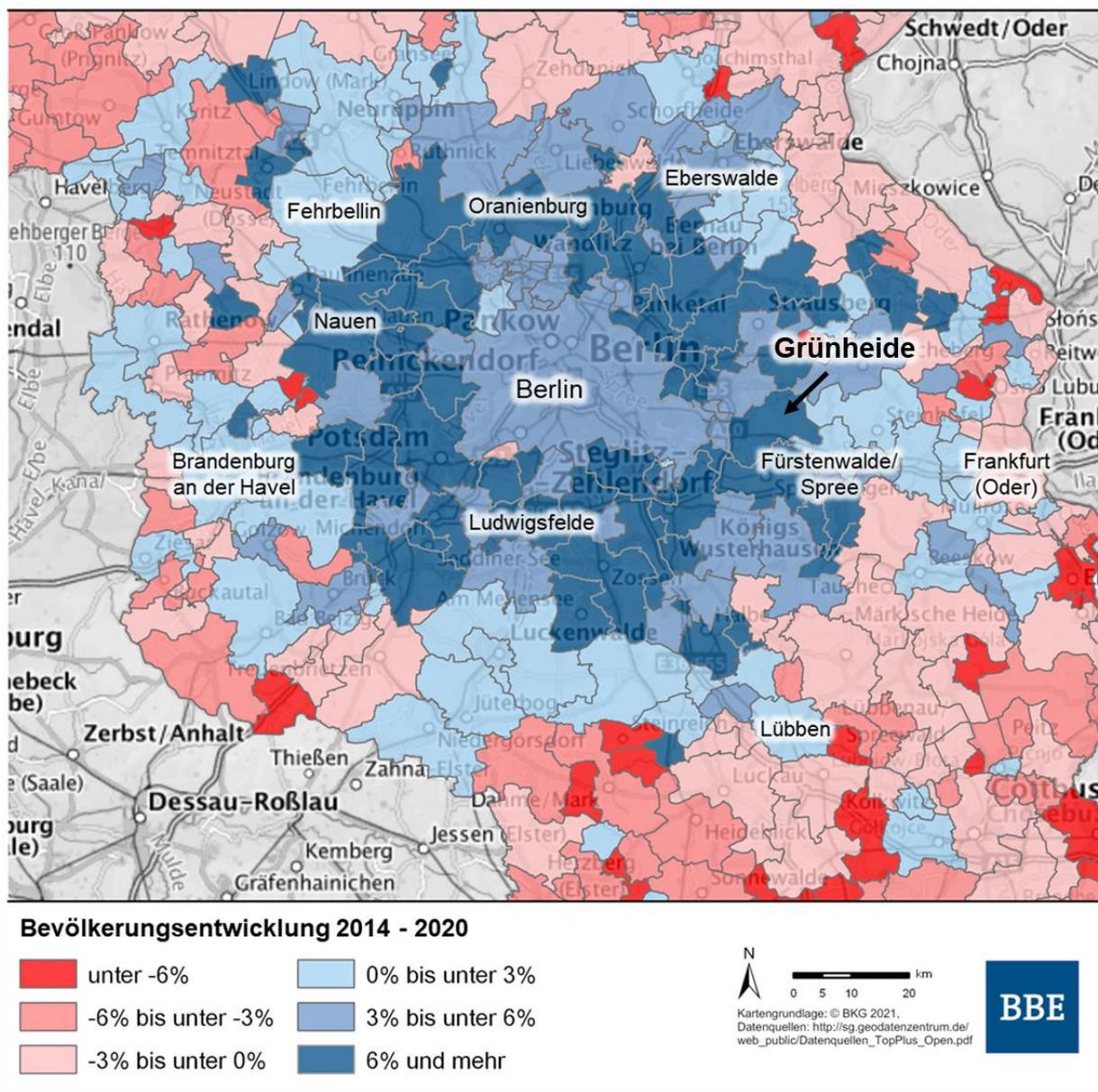
Zukünftig ist im **Ortsteil Hangelsberg** an der Straße Unsal die Ausweisung eines neuen, umfangreichen **Wohngebiets mit rd. 800 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern** vorgesehen (vgl. zur Lage des neuen Wohngebietes Karte 4 im Abschnitt 5). Das Bevölkerungspotenzial innerhalb des Ortsteils Hangelsberg wird sich somit durch die Umsetzung des Wohngebiets um mehr als 42% erhöhen.

Die Entwicklung der Gemeinde Grünheide und auch weiterer Kommunen, die sich direkt im Umland von Berlin befinden, hängt eng mit der Entwicklung der Metropole zusammen. Berlin wuchs in den letzten Jahren sehr stark und hat mittlerweile fast 3,7 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Begründete sich die positive Bevölkerungsentwicklung in früheren Jahren wesentlich durch Wanderungsgewinne aus den Umlandgemeinden von Berlin, hat sich dies mittlerweile umgekehrt. Wie die folgende Karte verdeutlicht, konnten die Umlandgemeinden von Berlin ein größeres Wachstum aufweisen als Berlin selbst. Insbesondere betrifft dies Gemeinden im unmittelbaren Umfeld von Berlin, die über eine sehr gute Verkehrsanbindung verfügen, eine hohe Wohnqualität haben und eine stark ausgebaute Infrastruktur mit Kitas und Schulen aufweisen. Die Gemeinde Grünheide kann hiervon ebenfalls profitieren, wie die Entwicklung in den vergangenen Jahren zeigt.

Die **Bevölkerungsvorausberechnung** für das Land Brandenburg 2020 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr spiegelt diese Entwicklung der vergangenen Jahre in der Gemeinde Grünheide wider. So werden für die kommenden Jahre bis 2030 weiterhin stark steigende Bevölkerungszahlen auf bis zu 9.968 Personen prognostiziert. Dies hängt nicht zuletzt mit dem umfangreichen Arbeitsplatzzuwachs durch die Tesla-Gigafactory im Grünheider Ortsteil Freienbrink zusammen, ebenso wie mit der Ausweisung neuer Wohngebiete innerhalb der Gemeindegrenzen (z.B. im Ortsteil Hangelsberg an der Straße Unsal).

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

Karte 3: Bevölkerungsentwicklung im Umland von Berlin 2014-2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistische Berichte: Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg

Ansässige Betriebe und Pendlersituation

Als ein Grund für die prognostizierte, sehr positive Bevölkerungsentwicklung ist die teils schon errichtete, aber noch im Aufbau befindliche Gigafactory der des Fahrzeugherstellers Tesla zu betrachten, welche im Gewerbegebiet Freienbrink Nord gelegen ist. Produktionsstart war Anfang 2022. Geplant ist künftig eine schrittweise Aufstockung auf 12.000 Mitarbeitende mit der vollständigen Inbetriebnahme der Gigafactory, welche voraussichtlich im ersten Halbjahr des Jahres 2023 abgeschlossen sein wird.⁷ Durch die Ansiedlung von Tesla wird in der gesamten Region künftig mit einem starken Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum gerechnet.

Neben Tesla bestehen im Gewerbepark Freienbrink mehrere Logistikbetriebe, welche bereits im Bestand zu einer hohen Arbeitsplatzdichte in der Gemeinde Grünheide führen.

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendelnden dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Gemeinde Grünheide beträgt 4.055, demgegenüber sind 3.067 Auspendelnde zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein positiver Pendlersaldo von 988.⁸

Bei der Gegenüberstellung der Auspendlerzahl und den in der Gemeinde ansässigen, sozialversicherungspflichtig angestellten Arbeitnehmenden wird ersichtlich, dass mit 3.067 Personen ein großer Anteil von rund 84% der in Grünheide wohnhaften, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (3.638 Personen) aus dem Gemeindegebiet auspendelt. Grund hierfür ist die Nähe und die gute Verkehrsanbindung nach Berlin.

Auf der anderen Seite pendeln insgesamt mehr Personen nach Grünheide ein, als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde leben. Die, insbesondere für einen nicht-zentralen Ort, hohe Einpendlerzahl resultiert zu einem hohen Grad aus den Betrieben im Gewerbegebiet Freienbrink, wo sich neben der genannten Tesla Gigafactory einige Logistikzentren befinden (u.a. EDEKA und Lidl). Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Gigafactory der Firma Tesla zum Erfassungszeitpunkt der Pendlerzahlen noch nicht in Betrieb genommen worden war. Daher ist davon auszugehen, dass die aktuelle Einpendlerzahl deutlich höher liegen wird und perspektivisch weiter ansteigen wird.

Diese Pendlersituation ist Ausdruck der regionalen Bedeutung und Funktion der Gemeinde Grünheide mit entsprechenden Kaufkraftzu- und -abflüssen im Einzelhandel. Diese sind auch in der vorliegenden Auswirkungsanalyse von Bedeutung.

Tourismus in der Gemeinde Grünheide

Neben den Bevölkerungs- und Pendlerzahlen verfügt die Gemeinde Grünheide ebenfalls über eine starke touristische Funktion, von der der Einzelhandel ebenfalls profitieren kann. Durch die hauptstadtnahe Lage sowie die hervorragende infrastrukturelle Anbindung sowohl an die Autobahn A10 als auch die Eisenbahnhauptstrecke in Richtung Frankfurt (Oder) spielt die Gemeinde Grünheide eine nicht zu vernachlässigende Rolle in der regionalen und auch überregionalen Naherholung. Das Gemeindegebiet ist durch eine überwiegend bewaldete Landschaft geprägt, durchsetzt mit mehreren Seen sowie entlang der südlichen Gemeindegrenze durch den Verlauf der Spree und deren Aue. Es finden sich touristische Attraktionen vor allem im naturnahen Bereich. Allgemein stellen Touristen neben den Bewohnern der Gemeinde ebenfalls einen wesentlichen Faktor für den Umsatz im Einzelhandel dar, weshalb im Folgenden die Entwicklung der Übernachtungszahlen dargestellt wird.

⁷ <https://www.brandenburg.de/de/tesla/bb1.c.658136.de>, aufgerufen am 25.04.2022

⁸ Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik, 30.06.2021, Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 3: Übernachtungszahlen der Gemeinde Grünheide

Jahr	Übernachtungen	angebotene Betten	Durchschnittliche Auslastung	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer
	abs.	abs.	in %	in Tagen
2011	262.533	1.955	36,1	4,3
2012	257.947	1.879	36,4	4,4
2013	257.765	1.896	36,4	4,1
2014	258.299	1.927	36,4	4,1
2015	280.579	1.932	39,4	4,3
2016	282.162	1.969	38,4	4,6
2017	266.744	1.971	36,0	4,5
2018	264.914	1.880	37,4	4,8
2019	274.798	1.880	38,6	4,8
2020	178.813	1.717	28,9	7,9
2021	201.184	1.789	31,0	7,2

Quelle: Zeitraum 2011 - 2014: Landesamt für Statistik Berlin Brandenburg: Tourismusergebnisse in den Beherbergungsbetrieben des Landes Brandenburg nach Gemeinden; Zeitraum 2015 - 2021: Tourismus im Land Brandenburg nach Gemeinden: Statistische Berichte 2015 - 2021 (G IV 9 -j/15 bis G IV 9 j/21)

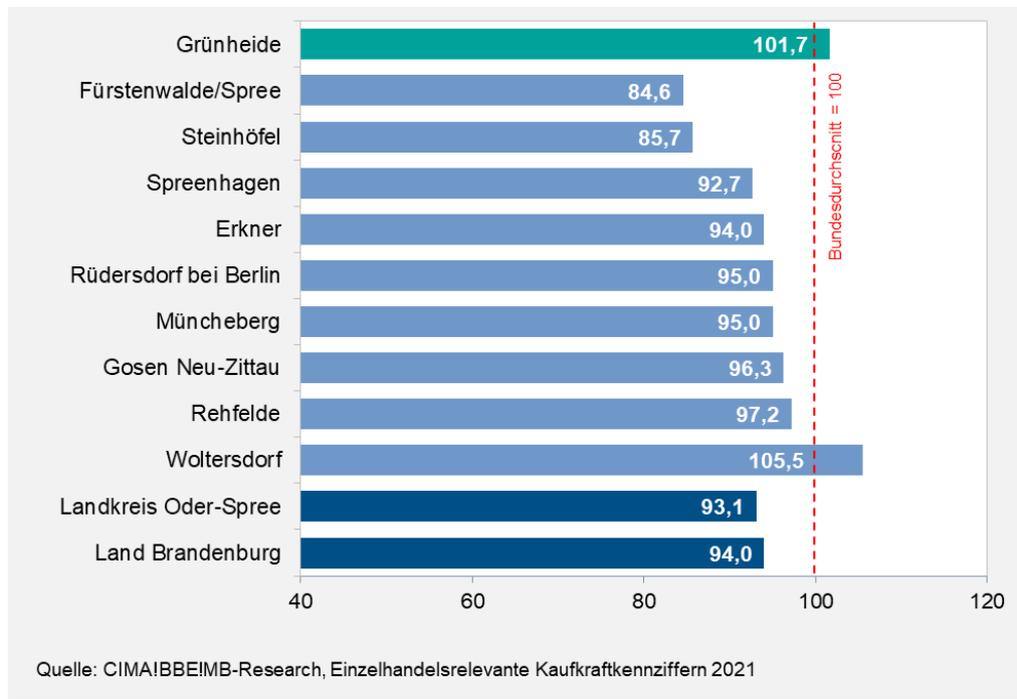
Erkennbar ist, dass die Übernachtungszahlen bis zum Jahr 2019 mit Schwankungen relativ konstant blieben. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen bezüglich touristischer Übernachtungen fiel diese Zahl im Jahr 2020 rapide ab. Es ist jedoch in 2021 sowohl in der Bettenanzahl, der prozentualen Auslastung als auch bei der Zahl der Übernachtungen wieder ein positiver Trend festzustellen, sodass im Jahr 2021 wieder 201.184 Übernachtungen zu verzeichnen waren (+12,5% gegenüber 2020). Außerdem ist eine deutlich ansteigende durchschnittliche Verweildauer der Touristen von 4,3 Tage im Jahr 2011 auf 7,2 Tage im Jahr 2021 zu erkennen. Diese vergleichsweise sehr hohe Aufenthaltsdauer ist vorrangig zurückzuführen auf die Rehaklinik im Ortsteil Grünheide.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Für die Gemeinde Grünheide errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 101,7, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit 1,7 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Dieses Niveau liegt deutlich oberhalb des Durchschnittswertes für das Land Brandenburg und schneidet auch im Vergleich zu den angrenzenden Gemeinden sehr gut ab. Lediglich die Gemeinde Woltersdorf verfügt mit 105,5 über ein höheres Kaufkraftniveau. Erklärt werden kann diese überdurchschnittlich positive Kennzahl von Grünheide durch die Lage im suburbanen Raum von Berlin und die vorwiegende Einfamilienhausstruktur.

Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich



Fazit zum Makrostandort Grünheide:

- Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 2011 stark ansteigend, zum 27.04.2022 weist Grünheide gemäß des Einwohnermeldeamts eine Bevölkerungszahl von 9.086 Personen auf. Im projektrelevanten Ortsteil Hangelsberg leben rd. 1.885 Personen.
- Gemäß der Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr ist, auch infolge der Ansiedlung der Gigafactory der Firma Tesla, in den folgenden Jahren mit einem starken Bevölkerungswachstum auf bis zu 9.968 Personen im Jahr 2030 zu rechnen. Zu verweisen ist insbesondere auf ein neues Wohngebiet im OT Hangelsberg für ca. 800 Einwohnerinnen und Einwohner.
- Es bestehen umfangreiche Pendlerverflechtungen von Grünheide mit dem Umland, insbesondere mit der Metropole Berlin. Neben einer hohen Auspendlerzahl ist insbesondere die hohe Einpendlerzahl hervorzuheben. In Summe errechnet sich ein positiver Pendlersaldo von +988.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit 101,7 geringfügig über dem bundesdeutschen Durchschnitt, erweist sich jedoch im regionalen Umfeld als deutlich überdurchschnittlich.

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern der Gemeinde Grünheide von Relevanz.

Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs von Hangelsberg in der Gemeinde Grünheide an der Straße der Befreiung.

Aktuell ist am Standort ein weitläufiges Logistikzentrum gelegen, in den nächsten Jahren ist jedoch eine umfangreiche Bautätigkeit zu erwarten. So sind neben Gewerbenutzungen auch mehrere Bildungseinrichtungen vorgesehen (siehe Abschnitt 3). Die bestehenden Wohngebäude entlang der Straße der Befreiung, rd. 300 m vom geplanten Lebensmittelmarkt entfernt, bleiben nach Angaben des Auftraggebers erhalten.

Südlich des Planareals GreenWorkPark verläuft die Bahnstrecke Berlin-Frankfurt (Oder). Im Bereich des Bahnübergangs der Straße der Befreiung ist auch der Bahnhof Hangelsberg mit einem Pendlerparkplatz gelegen. Südlich der Bahntrasse befinden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen und ein Friedhof, dahinter schließt die weitläufige Einfamilienhaussiedlung von Hangelsberg an.

In westlicher, östlicher und nördlicher Richtung vom Projektstandort aus schließen sich jeweils weitläufige Waldgebiete an.

Das südlich gelegene Siedlungsgebiet des Ortsteils Hangelsberg ist vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Daneben sind ein Restaurant, ein privater Schulcampus mit einer Oberschule, einer Grundschule und einer Kita, sowie vereinzelt kleinteiliges Gewerbe ansässig. Die einzige Nahversorgungsmöglichkeit im Ortsteil besteht mit dem kleinen L38 Markt in zentraler Lage des Siedlungsgebiets.

Am östlichen Ortsausgang ist künftig an der Straße Unsal die Entwicklung von einem Wohngebiet auf rd. 14 ha für ca. 800 Personen geplant.

Perspektivisch ist der Projektstandort durch die direkte Lage innerhalb des GreenWorkParks, welcher auch vereinzelte Wohnhäuser umfasst, und den benachbarten Bildungseinrichtungen als städtebaulich integriert zu bewerten.

Abbildung 9: Projektstandort mit aktuellen Nutzungen, Verkehrsanbindung und Standortumfeld



Gewerbegebiet, Straße der Befreiung,
Blickrichtung Norden



Wohngebäude, Straße der Befreiung,
Blickrichtung Süden



Wohngebäude an der Straße der Befreiung

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg



Bahnübergang am Bahnhof Hangelsberg, Blickrichtung Süden



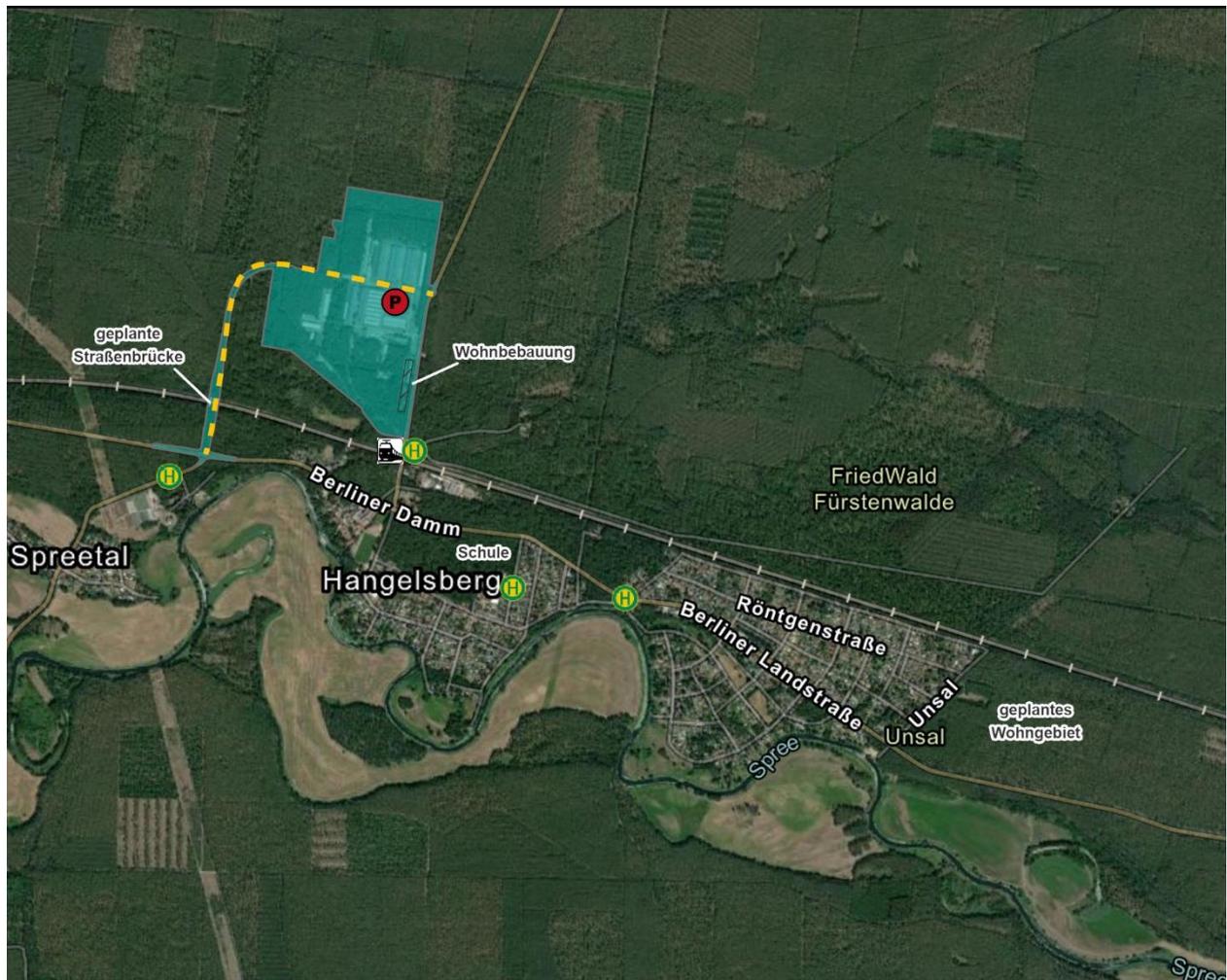
Park&Ride-Platz am Bahnhof Hangelsberg



Bahnhof Hangelsberg, Bahnhofstraße, Blickrichtung Norden

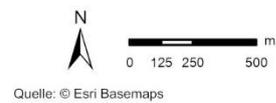
Quelle: Eigene Aufnahmen, März 2022

Karte 4: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld



Mikrostandort

-  Verortung Nahversorgung
-  geplante Verkehrsführung
-  Geltungsbereich Entwurf B-Plan (Stand: 09.08.2023)



Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals

Der Projektstandort liegt an der Straße der Befreiung, welche als Landesstraße L385 die einzige Verbindung zwischen den Grünheider Ortsteilen Hangelsberg und Kienbaum darstellt.

Die Wohnsiedlungen von Hangelsberg sind fußläufig über straßenbegleitende Fußwege an der Straße der Befreiung bzw. der Bahnhofstraße zu erreichen. Im Zuge der baulichen Umsetzung des GreenWorkParks ist durch die Errichtung eines Geh- und Radwegs mit einer deutlichen Aufwertung der Wegverbindung zum Bahnhof und zur Wohnsiedlung Hangelsberg zu rechnen. Der bestehende Bahnübergang wird nach Auskunft des Auftraggebers künstlich dem nicht-motorisierten Verkehr vorbehalten sein.

In geringer Entfernung verläuft in Ost-West-Richtung die Landesstraße L38, welche eine Verbindung zwischen Fürstenwalde und der Autobhauauffahrt Freienbrink am Berliner Stadtring bietet. Auch der Kernort Grünheide kann über die L38 erreicht werden. Für den Pkw-Verkehr ist eine neue Bahnbrücke am westlichen Rand des Planareals vorgesehen, somit wird auch die Anbindung mit dem Pkw aufgewertet.

Weiter südlich verläuft der Wulkower Weg entlang der Spree und bindet die Ortsteile Mönchwinkel und Spreeau an Hangelsberg an.

Die nächstgelegene Haltstelle des ÖPNV findet man am Bahnhof Hangelsberg, der rund 500 Meter vom vorgesehenen Projektstandort entfernt ist. Am Haltepunkt verkehrt der RE1 stündlich in Richtung Berlin und Frankfurt (Oder).

Die aktuell nächstgelegene Bushaltstelle ist im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit dem Berliner Damm in rd. 700 m Entfernung gelegen. Dort fährt die Buslinie 436 in Richtung Fürstenwalde und Erkner. Allerdings ist zu erwarten, dass auf dem Bildungscampus in geringer Entfernung zum Projektstandort eine Bushaltstelle entstehen wird, welche regelmäßig Verbindungen in alle umliegenden Ortsteile und auch Nachbarkommunen absichern wird.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was i.d.R. einer fußläufigen Entfernung von bis 1.000 m entspricht. Die 15 minütige Gehzeit ist in der nachstehenden Karte dargestellt, sie schließt aufgrund der aktuell noch peripheren Lage des Projektstandorts nur Teilbereiche des OT Hangelsberg ein.

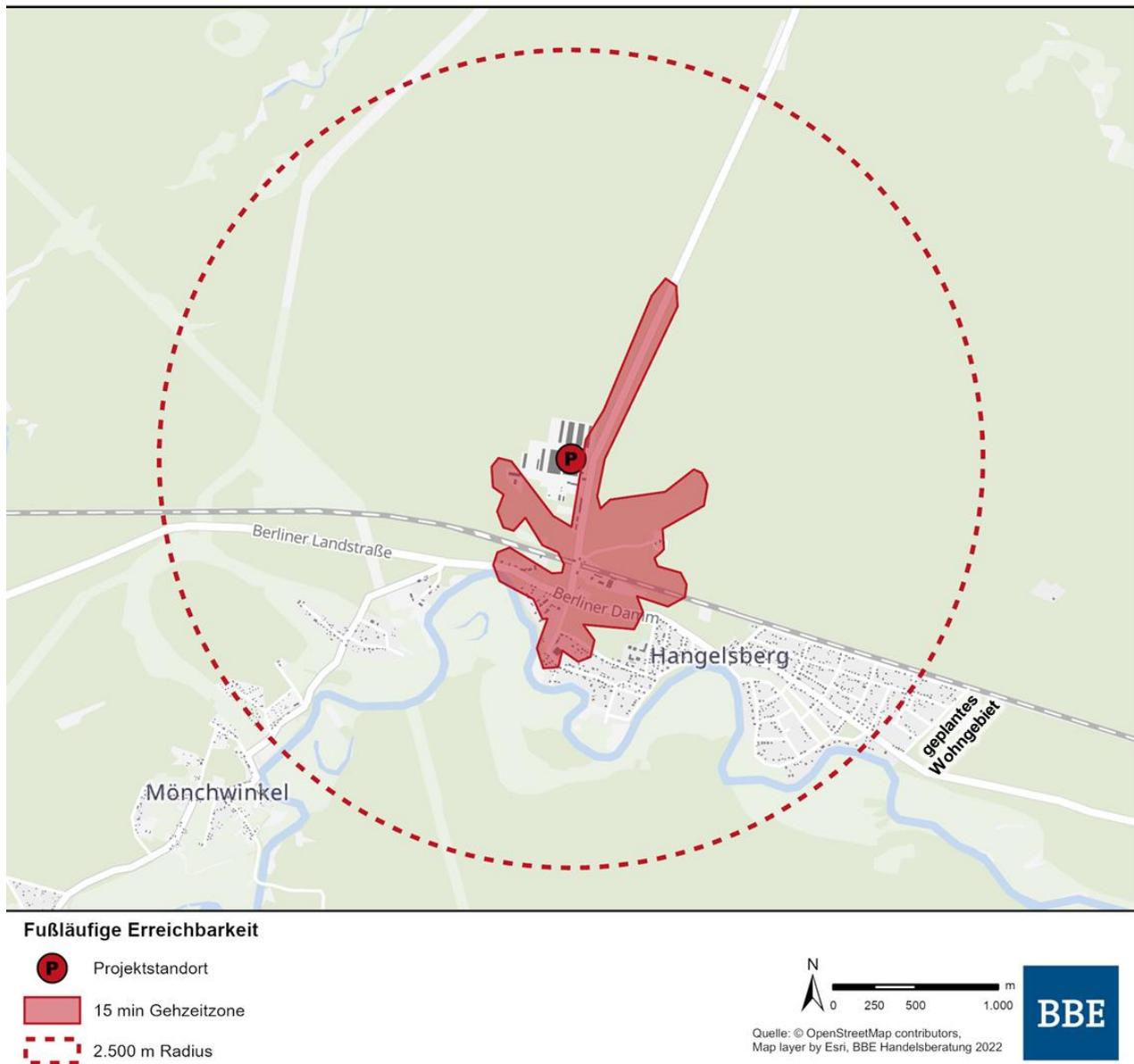
In ländlichen Räumen, denen auch die Gemeinde Grünheide mit ihrer dispersen Siedlungsstruktur zuzuordnen ist, ist die Nahversorgungsfunktion generell abweichend zu beurteilen. Diese verknüpft dann wohnungsnah und / oder zumindest wohnortnahe Funktionen.

Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis zu 2.500 m anzusetzen⁹. Der 2,5 km-Radius des Projektstandortes umfasst den Ortsteil Hangelsberg nahezu gänzlich und weist ein Bevölkerungspotenzial von aktuell ca. 1.780 Personen auf.¹⁰ Direkt am östlichen Rand des 2,5 km-Radius ist das umfangreiche Wohngebiet mit rd. 800 Einwohnern geplant, sodass sich das Einwohnerpotenzial im nahversorgungsrelevanten Umfeld perspektivisch deutlich erhöhen wird.

⁹ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.

¹⁰ GfK (2021): Einwohner auf Straßenabschnittsebene

Karte 5: Wohnungsnahe Versorgungsfunktion des Projektstandorts



Die wohnortnahen Versorgungsfunktionen des Marktes reichen jedoch im konkreten Fall noch über den Ortsteil Hangelsberg und auch über den üblichen Umkreis von 2,5 km für ländliche Regionen hinaus. So übernimmt der Standort aufgrund der weiträumigen Siedlungsstruktur der Gemeinde Grünheide sowie dem geringen Besatz an Lebensmittelmärkten auch veritable Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Kienbaum und Mönchwinkel, für die der Projektstandort künftig die nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeit bietet. Ergänzend hierzu ist in geringem Umfang auch mit einer Kundenbindung aus dem restlichen Gemeindegebiet Grünheide zu rechnen, dies aber in Wechselwirkung mit den beiden Lebensmittelmärkten im Ortsteil Grünheide.

Zusätzlich dient der projektierte Lebensmittelmarkt der Versorgung der weiteren im GreenWorkPark entstehenden Nutzungen: Einerseits bietet er für die Schüler und Eltern sowie die Studierenden der Hochschule

des nahegelegenen Bildungscampus eine Versorgungsmöglichkeit. Andererseits kommt dem Lebensmittelmarkt auch eine Versorgungsfunktion für die zahlreichen Angestellten der künftigen Gewerbebetriebe zu, welche den Lebensmittelmarkt in der Mittagspause oder nach der Arbeit nutzen können.

Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation

Für die Umsetzung des GreenWorkParks wird ein Bebauungsplanverfahren angestrebt, der Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ wurde von der Gemeindevertretung Grünheide bereits am 09.09.2021 gefasst. Der Entwurf vom 09.08.2023 weist das Planareal des Lebensmittelmarkts als Sondergebiet Einzelhandel aus. Der Projektstandort unterliegt somit der Beurteilung nach §30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Es ist folglich zu überprüfen, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich einhergehen.

Neben dem Bebauungsplan ist eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans (2. Änderung Flächennutzungsplan FNP Hangelsberg) notwendig. Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung wird u.a. ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen, innerhalb dessen das Sondergebiet Einzelhandel mit dem Projektstandort integriert ist (vgl. zur Abgrenzung des neuen Nahversorgungszentrums Abschnitt 9.4, Abbildung 12).

Das vorliegende Gutachten soll eine Grundlage für den weiteren Planungsprozess bieten.

Fazit zum Mikrostandort

- Der Projektstandort befindet sich an der Straße der Befreiung im Grünheider Ortsteil Hangelsberg.
- Der geplante Lebensmittelmarkt ist Teil der Entwicklung des umfangreichen GreenWorkParks, welcher auch mehrere Bildungseinrichtungen und eine Vielzahl an gewerblichen Einrichtungen vorhalten wird.
- Für Anbindung der Bildungseinrichtungen ist mit einer neuen Bushaltestelle zu rechnen. Zudem befindet sich der GreenWorkPark direkt nördlich des bestehenden Bahnhofs Hangelsberg. Fußläufige Wegeverbindungen in Richtung des Hangelsberger Wohngebiets bestehen auch künftig entlang der Straße der Befreiung und werden durch das Planvorhaben deutlich aufgewertet.
- Durch eine neue Straßenbrücke über die Bahntrasse im westlichen Bereich des GreenWorkParks wird sich auch die Anbindung mit dem Pkw künftig verbessern.
- Der projektierte Lebensmittelmarkt übernimmt in erster Linie wohnungsnah bzw. wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Hangelsberg, Kienbaum und Mönchwinkel, welche bisher kaum über Versorgungsmöglichkeiten verfügen. Zusätzlich bietet der Lebensmittelmarkt eine Versorgungsmöglichkeit für die sich anschließenden öffentlichen und gewerblichen Nutzungen. Eine ergänzende Kundenbindung aus dem weiteren Gemeindegebiet kann ebenfalls im geringen Umfang erwartet werden.
- Für den GreenWorkPark soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher für den projektierten Lebensmittelmarkt ein Sondergebiet ausweist. Zudem wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Hangelsberg ein neues Nahversorgungszentrum ausgewiesen, in welchem sich der Projektstandort integriert.

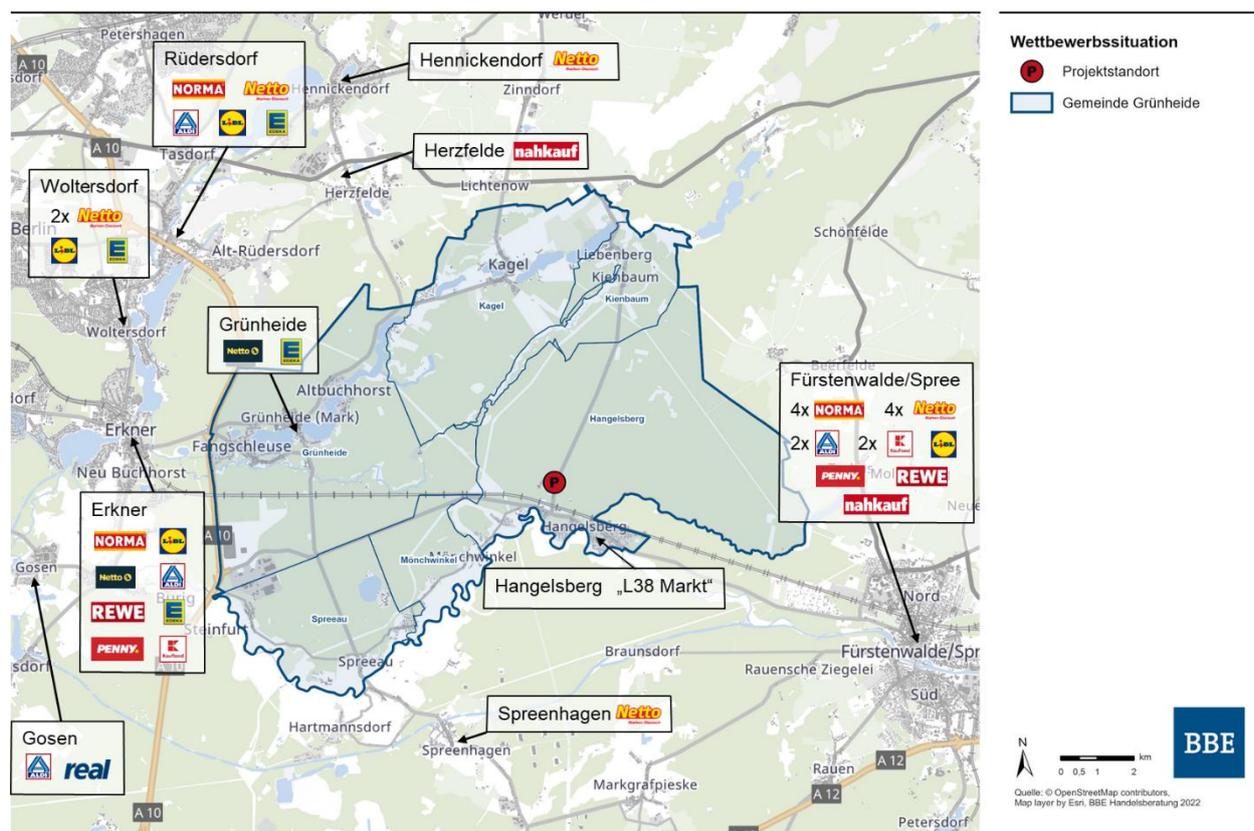
6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet des Vorhabenstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittel- und Drogeriemärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die aktuelle Erhebung dieses relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im März 2022. Als Untersuchungsraum fungiert das Gemeindegebiet Grünheide.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und Drogeriemärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und somit eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler, Bioläden).

In der nachstehenden Karte wird die maßgebliche Wettbewerbssituation im Gemeindegebiet und in den umliegenden Kommunen dargestellt. Ersichtlich ist der dichte Wettbewerbsbesatz der umgebenden Städte und Gemeinden, wohingegen die Gemeinde Grünheide nur über geringe Versorgungsstrukturen verfügt.

Karte 6: Maßgebliche Wettbewerbsstandorte innerhalb und außerhalb des Gemeindegebiets



Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet, als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Projektvorhaben.

Nachfolgende Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen im Gemeindegebiet. Insgesamt sind 10 projektrelevante Anbieter mit zusammen ca. 1.850 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Diese erzielen einen Gesamtumsatz von rd. 11,1 Mio. €.

In nachfolgender Tabelle sind die Angebotsstrukturen nach Betriebsformen differenziert dargestellt.

Tabelle 4: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

Betriebsformen	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Nonfood I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
Supermarkt	795	5.200	4.600	520
Discounter	730	4.000	3.780	200
Lebensmittelhandwerk	50	680	680	0
Lebensmittelfachgeschäft	275	1.210	970	130
gesamt	1.850	11.090	10.030	850

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Wie vorstehende Tabelle 4 verdeutlicht, entfällt mit rd. 795 m² bzw. rd. 4,6 Mio. € weniger als die Hälfte der Verkaufsfläche bzw. des Umsatzes auf den Supermarkt im Ortskern von Grünheide. Der Lebensmitteldiscounter in Grünheide kann bei einem Verkaufsflächenanteil von rd. 40% ca. 36% des Umsatzes im Untersuchungsraum binden. Insgesamt ist mit lediglich zwei Lebensmittelmärkten ein recht geringes Angebot für die annähernd 9.100 Einwohner in Grünheide festzustellen.

Auf die weiteren Betriebsformen (Lebensmittelhandwerk, Fachgeschäfte, Hofläden etc.) entfallen Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von etwa 18% bzw. 17%.

Tabelle 5: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Standorten

Standortstrukturen	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Nonfood I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
Ortskern Grünheide	815	5.520	4.920	520
Standort Netto, Grünheide	760	4.360	4.140	200
L38 Markt, Hangelsberg	135	500	340	90
sonstige	140	710	630	40
gesamt	1.850	11.090	10.030	850

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Tabelle 5 zeigt die Angebotsstrukturen differenziert nach Standortlagen. Umsatzstärkster Standort ist der Ortskern Grünheide, welcher vorrangig durch den Supermarkt EDEKA geprägt wird. Ersichtlich ist die Dominanz der zwei Lebensmittelmärkte gegenüber den weiteren Standorten, welche deutlich geringere Verkaufsflächen- und Umsatzanteile aufweisen.

Um zu prüfen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens städtebaulich schädlich sind, sind vor allem die zentralen Versorgungsbereiche näher zu betrachten. Da es kein Einzelhandelskonzept in Grünheide gibt, wird untersucht, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können.

Exkurs „Zentrale Versorgungsbereiche“:

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrende, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Feststellungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹¹

Auf Basis der vorstehenden Ausführungen sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde Grünheide geprüft.

Unter Einbezug der vorhandenen Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur ist festzustellen, dass ein tatsächlicher zentraler Versorgungsbereich lediglich im Ortsteil Grünheide existiert.

Der **Ortskern von Grünheide** (faktischer zentraler Versorgungsbereich) Am Marktplatz und an der Karl-Marx-Straße bildet mit dem EDEKA-Supermarkt, mehreren gastronomischen Einrichtungen, der Gemeindeverwaltung und weiteren Anbietern (u.a. Corona-Testzentrum, kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungsanbieter) ein Nahversorgungszentrum. Der faktische zentrale Versorgungsbereich liegt rd. 11,7 km vom Projektstandort entfernt, seine Abgrenzung ist in nachfolgender Karte dargestellt.

Magnetanbieter innerhalb des Ortskerns ist der Supermarkt EDEKA, welcher den einzigen Vollsortimenter im Gemeindegebiet darstellt. Der Lebensmittelmarkt verfügt jedoch nicht über eine marktkonforme Verkaufsfläche und stellt sich insgesamt wenig modern dar. Allerdings kann der Supermarkt von den weiteren frequenzbringenden Einrichtungen im direkten Umfeld profitieren. Als einziger Vollsortimenter im Gemeindegebiet wird eine hohe Umsatzleistung unterstellt.

Der faktische zentrale Versorgungsbereich ist durch die Lage im Kreuzungsbereich der L23 mit der L231, welche Verbindungen Richtung Erkner, zur Autobahn A10, in Richtung Spreenhagen und Kagel bieten, sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Der Ortskern übernimmt vordergründig die Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Grünheide, erreicht jedoch auch eine weitergehende Ausstrahlung ins gesamte Gemeindegebiet. Durch den Funktionsmix stellt sich der Ortskern als wettbewerbsfähig dar, mit dem Planvorhaben tritt jedoch insbesondere der leistungsstarke EDEKA als Lebensmittelmarkt in Wettbewerb.

Abbildung 10: Ortskern Grünheide



EDEKA



Ladenzeile am Marktplatz



Apotheke, Blumenladen und Rathaus

Quelle: Eigene Aufnahmen, März 2022

¹¹ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

Karte 7: Abgrenzung und Nutzungen im faktischen Nahversorgungszentrum Grünheide



Weitere relevante Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet

Weiterer dominanter Wettbewerbsstandort im Gemeindegebiet von Grünheide ist der Standort von **Netto in der Karl-Marx-Straße** im Ortsteil Grünheide, ca. 10,8 km vom Projektstandort entfernt. Der Lebensmittel-discounter präsentiert sich mit modernisiertem Konzept und wird durch eine Bäckerei in der Vorkassenzone ergänzt. Als einer der beiden einzigen Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet verfügt der Standort über veritable Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet, mit größerem Fokus auf den Ortsteil Grünheide. Die umfangreichen Stellplätze und die Lage am südlichen Rand des Siedlungsgebiets des Ortsteils sprechen ebenfalls für eine gesamtgemeindliche Ausstrahlung. Mit dem Planvorhaben tritt Netto als Lebensmittelmarkt somit in Wettbewerb.

Im Ortsteil Hangelsberg stellt der Lebensmittelanbieter **L38-Markt** in der Huttenstraße bisher die einzige Versorgungsmöglichkeit dar. Das Sortiment des Dorfladens umfasst vorrangig Nahrungs- und Genussmittel

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

sowie Drogeriewaren, der Anbieter kann jedoch lediglich das Grundsortiment an Waren des täglichen Bedarfs abdecken. Die Einzelhandelsfunktion des Standorts wird durch einzelne Dienstleistungsangebote (Paketannahme, Lottoannahme, Geldautomat) und einem Bistro ergänzt. Aufgrund der begrenzten Verkaufsfläche verfügt der Anbieter jedoch lediglich eine sehr begrenzte Ausstrahlungskraft und ist somit vorrangig auf die fußläufige Versorgung der umliegenden Wohnhäuser in Hangelsberg ausgerichtet.

Daneben sind im Gemeindegebiet lediglich kleinteilige Versorgungsstrukturen vertreten, welche entweder über ein sehr spezialisiertes Angebot verfügen (z.B. Hofläden, Fischgeschäfte) oder aufgrund der geringen Verkaufsfläche lediglich auf die direkte fußläufige Umgebung abzielen und somit mit dem Planvorhaben nur in geringem Maße in Wettbewerb treten.

Abbildung 11: Weitere Wettbewerbsstandorte



L38 Markt, Hangelsberg

Netto, Grünheide

Quelle: Eigene Aufnahmen, März 2022

Insgesamt ergibt sich für Grünheide ein sehr geringer Wettbewerbsbesatz. Wie in Karte 6 ersichtlich wurde, ist in den umliegenden Städten und Gemeinden außerhalb des Untersuchungsraums ein deutlich höherer Anbieterbesatz zu erkennen, sodass größere Kaufkraftabflüsse zu den umliegenden Einzelhandelsstandorten zu erwarten ist. Profitieren können dabei insbesondere großformatige Anbieter, welche primär auf den Groß- und Wocheneinkauf ausgerichtet sind (u.a. Kaufland in Fürstenwalde und Erkner).

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 10 Anbieter im Untersuchungsgebiet verfügen derzeit über ca. 1.850 m² Einzelhandelsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 11,1 Mio. €.
- Hauptwettbewerber sind die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und Netto im Ortsteil Grünheide, wobei der EDEKA-Supermarkt als Magnetanbieter des faktischen zentralen Versorgungsbereichs Grünheide dient.
- Insgesamt ist ein sehr geringer Anbieterbesatz im Gemeindegebiet zu erkennen, was auf entsprechend große Kaufkraftabflüsse zu den umliegenden Städten und Gemeinden mit umfangreichen Einzelhandelsstandorten schließen lässt.

7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

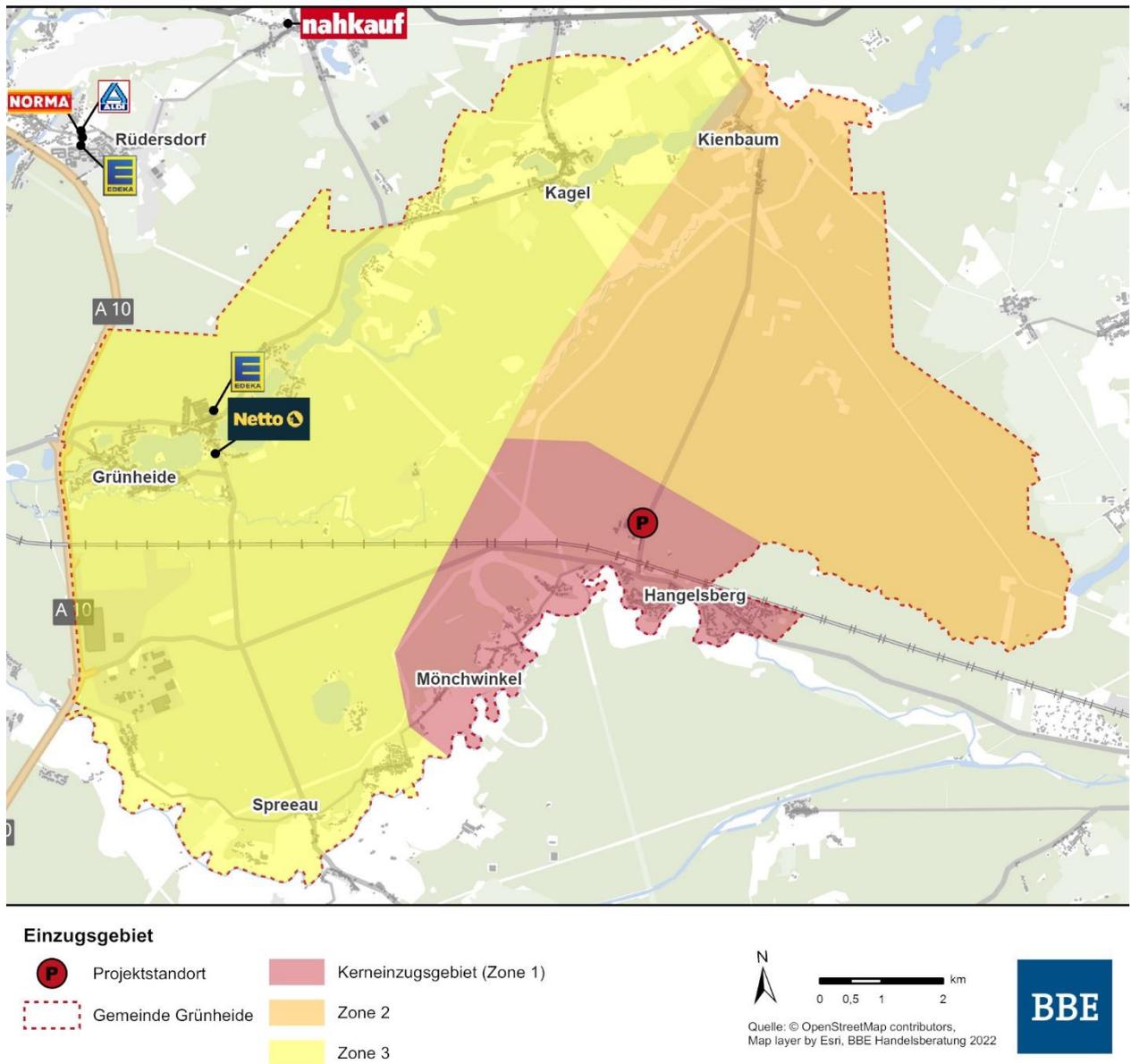
Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standortes ist die Lage an der Straße der Befreiung direkt nördlich des Siedlungskörpers von Hangelsberg und innerhalb des neu entstehenden GreenWorkParks. Unter der Berücksichtigung der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Das **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** umfasst die Wohnbebauung der Ortsteile Hangelsberg und Mönchwinkel. Der potenzielle Lebensmittelmarkt stellt für die Bevölkerung der beiden Ortsteile künftig den einzigen nahegelegenen Lebensmittelmarkt dar, sodass in diesem Bereich mit der höchsten Kundenbindung gerechnet werden kann.
- **Zone 2** schließt nördlich an das Kerneinzugsgebiet an und entspricht dem Siedlungsbereich des Ortsteils Kienbaum. Eigene Versorgungsmöglichkeiten in der Ortschaft bestehen nicht, der Projektstandort stellt perspektivisch die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit für die Bevölkerung dar. Durch die gute Erreichbarkeit über die Straße der Befreiung (L385) ist in Zone 2 ebenfalls mit einer hohen Kundenbindung an den potenziellen Lebensmittelmarkt zu rechnen.
- Das restliche Gemeindegebiet von Grünheide ist als **Zone 3** ebenfalls Teil des Einzugsgebiets. Aufgrund der größeren Orientierung auf die beiden Anbieter im Ortsteil Grünheide sowie westlich anschließende Gemeinden und Städte ist in Zone 3 lediglich mit einer recht geringen Kundenbindung zu rechnen.

Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt und der damit verbundenen Aufwertung des Nahversorgungsangebots in der Gemeinde Grünheide ist jedoch nicht mit einem Einzugsgebiet über die Gemeindegrenzen hinaus zu rechnen, da andere Anbieter in den umliegenden Gemeinden und Städten für die dortige Bevölkerung näher zu erreichen sind. Mit einem modernen Lebensmittelmarkt wird es allerdings stärker als bisher möglich sein, die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung, insbesondere im Kerneinzugsgebiet, zu binden.

Eine zusätzliche Bindungschance für auswärtige Kunden resultiert aus der Nachbarschaft zu den Bildungseinrichtungen und den Arbeitsplätzen im Planareal GreenWorkPark, diesen Perspektiven ist aber kein regionales Einzugsgebiet zuzuordnen.

Karte 8: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Grünheide



Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet zum 27.04.2022 ca. 9.090 Personen, davon entfallen ca. 2.150 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet, rd. 350 Personen auf Zone 2 und ca. 6.590 Menschen auf Zone 3.¹²

¹² Einwohnermeldeamt Gemeinde Grünheide

Aktuelles Kaufkraftpotenzial

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE/CIMA/IMB-Research).

Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für die Warengruppen Lebensmittel und Heimtierbedarf liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt 100, für Drogeriewaren leicht darunter. Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial im Einzugsgebiet des Projektvorhabens durch die Bevölkerung auf.

Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet durch die Bevölkerung

Einzugsgebiet	Kerneinzugsgebiet	Zone 2	Zone 3	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	2.154	345	6.587	9.086
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	102,0 €2.775	102,0 €2.775	102,0 €2.775	102,0 €2.775
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Drogerie	99,5 €362	99,5 €362	99,5 €362	99,5 €362
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Heimtiernahrung	102,5 €60	102,5 €60	102,5 €60	102,5 €60
	in T€	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial				
Lebensmittel	5.978	958	18.282	25.217
Drogerie	780	125	2.386	3.291
Heimtiernahrung	130	21	398	549
gesamt	6.889	1.103	21.066	29.058

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BBE/CIMA/IMB-Research

Wie aus der Tabelle hervorgeht, ergibt sich bei ca. 9.090 Einwohnerinnen und Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet ein Marktpotenzial von ca. 29,1 Mio. €. Im Kerneinzugsgebiet existiert ein Potenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente von 6,9 Mio. €, in Zone 2 von rd. 1,1 Mio. € und in Zone 3 von ca. 21,1 Mio. €.

In der Warengruppendifferenzierung entfallen ca. 25,2 Mio. € auf Lebensmittel, ca. 3,3 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,5 Mio. € auf Heimtierbedarf.

Kaufkraftbindungsquoten innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den bestehenden Marktvolumina innerhalb des Einzugsgebietes führt zu Bindungsquoten der nahversorgungsrelevanten Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt, sie sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.

Tabelle 7: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

	Nachfrage- potenzial	Umsatz Angebots- strukturen	Kaufkraft- bindung	Saldo
	in T€	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet (Zone 1)	6.889	480	7,0	- 6.409
Zone 2	1.103		0,0	- 1.103
Zone 3	21.066	10.400	49,4	- 10.666
Einzugsgebiet gesamt	29.058	10.880	37,4	- 18.178

Quelle: BBE-Erhebung 2022

Dem vorhandenen Nachfragepotenzial von rd. 29,1 Mio. € steht in den projektrelevanten Food und Non-food I-Sortimenten ein Gesamt-Umsatz aller innerhalb des betrachteten Einzugsgebietes ansässigen Wettbewerber in Höhe von ca. 10,9 Mio. € gegenüber. Im Saldo erzielen die bestehenden Angebote im Einzugsgebiet in diesen Sortimenten folglich eine Kaufkraftbindung von 37,4%, somit fließen rd. 18,2 Mio. € an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes ab¹³.

Alleine aus dem Kerneinzugsgebiet, auf das das Planvorhaben vorrangig abzielt, resultiert im Bestand ein Kaufkraftabfluss von rd. 6,4 Mio. €. Die beiden bestehenden, kleinteiligen Anbieter innerhalb von Zone 1 binden lediglich 7,0% des örtlichen Marktpotenzials.

Das örtliche Nachfragepotenzial der Bevölkerung wird somit nicht ausreichend durch Anbieter in Grünheide und insbesondere im Sinne einer verbrauchernahen Grundversorgung in Hangelsberg erschlossen. Besonders die Nachfrage nach großformatigen Anbietern kann im Einzugsgebiet nicht gedeckt werden und fließt zu großen Teilen ab¹⁴. Durch die ländliche Prägung der Gemeinde und der dispersen Siedlungsstruktur mit weitläufigen Waldflächen zwischen den Ortsteilen ist eine große Bedeutung des Pkw-orientierten Wocheneinkaufs zu erwarten. Abflüsse zu Anbietern in umliegenden Städten und Gemeinden, beispielsweise zu den Kaufland-Filialen in Fürstenwalde, Erkner und Fredersdorf-Vogelsdorf sind somit zweifellos zu konstatieren.

Die Nahversorgung sollte allerdings möglichst vor Ort erfolgen. Mit einem modernen Lebensmittelmarkt kann eine erweiterte Zielgruppenansprache in Grünheide und insbesondere im Ortsteil Hangelsberg erreicht werden. Somit ist zumindest von einer partiellen Neuerschließung bisheriger Kaufkraftabflüsse in Form einer legitimen Eigenbindung im Gemeindegebiet zu rechnen.

Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet

Die nachfolgende Tabelle stellt den Flächenbesatz in Relation zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes dar und untersetzt die Aussagen zur bisherigen Nachfragebindung. Die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte in Grünheide verfügen zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.525 m². Im Verhältnis zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes errechnet sich eine Ausstattung von 168 m² je 1.000 Personen, dies entspricht einem Besatz von lediglich 58% des Bundesdurchschnittes in der Flächenausstattung durch Supermärkte und Discounter. Dementsprechend liegt auch die Bevölkerungszahl je Lebensmittelmarkt (4.543 Personen je Objekt) über dem Bundesdurchschnitt (3.088 Personen je Objekt), bei gleichzeitig geringerer Durchschnittsgröße je Objekt (Einzugsgebiet: 763 m² je Objekt; Bundesdurchschnitt: 899 m² je Objekt).

¹³ Saldo aus Kaufkraftzuflüssen aus der Region und Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet.

¹⁴ Der Marktanteil von Großen Supermärkten und SB-Warenhäusern beträgt im Jahr 2020 ca. 21,4%. (Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021)

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

Die Nachfragesegmente für großformatiger Lebensmittelanbieter (Große Supermärkte und SB-Warenhäuser) fließen aus nichtzentralen Orten wie Grünheide in der Regel ab, die regionalen Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes wurden in Karte 6 dargestellt. Folglich empfiehlt sich zugleich der Blick auf die Verkaufsfächenausstattung über alle Betriebsformen des Lebensmittelhandels. Diesbezüglich errechnet sich nur eine Ausstattungskennziffer von 42% im Einzugsgebiet, die wiederum die geringe Bindungsquote im Einzugsgebiet widerspiegelt.

Durch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarkts im Ortsteil Hangelsberg ist es möglich, durch das verbesserte Angebot vor Ort Nachfragesegmente zumindest anteilig zu binden. Für die Plansituation wird der prognostizierte Bevölkerungsstand im Jahr 2030 sowie eine unterstellte Verkaufsfläche von 1.500 m² für den neuen Lebensmittelmarkt herangezogen. Innerhalb der nahversorgungsrelevanten Betriebsformen Discounter und Supermärkte steigt der Dichte-Index auf 104%. Über alle Betriebsformen hinweg wird zukünftig jedoch ein Wert von 75% erzielt, somit verbleibt die gesamte Flächenausstattung im Einzugsgebiet auch nach der Neuansiedlung des Lebensmittelmarkts auf unterdurchschnittlichem Niveau.

Tabelle 8: Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet

Region	Einwohner	Objekte	VKF gesamt	VKF je Objekt	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner	DICHTE-INDEX
	Anzahl	Anzahl	in m ²	in m ²	Anzahl	in m ²	in %
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.155.031	26.927	24.200.000	899	3.088	291	100
Einzugsgebiet - Ist	9.086	2	1.525	763	4.543	168	58
Einzugsgebiet - Plan	9.968	3	3.025	1.008	3.323	303	104
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.155.031	1.998	9.400.000	4.705	41.619	113	100
Einzugsgebiet - Ist	9.086	0	0				0
Einzugsgebiet - Plan	9.968	0	0				0
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	83.155.031	28.925	33.600.000	1.162	2.875	404	100
Einzugsgebiet - Ist	9.086	2	1.525	763	4.543	168	42
Einzugsgebiet - Plan	9.968	3	3.025	1.008	3.323	303	75

VKF = Verkaufsfläche
¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut
²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Zusätzliches Nachfragepotenzial durch entstehende Potenziale in der Umgebung

In Abschnitt 3 wurde bereits dargestellt, dass der geplante Lebensmittelmarkt als Teil des GreenWorkParks zusätzlich Versorgungsfunktionen für die umliegenden Einrichtungen erfüllen kann. Vorrangig ist das Planvorhaben jedoch auf die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung ausgerichtet. Im Ortsteil Hangelsberg, in welchem der Projektstandort liegt, ist die Umsetzung eines neuen Wohngebiets mit rd. 800 Einwohnern geplant, von welchen der Lebensmittelmarkt zudem profitieren kann.

Zusammenfassend entstehen zusätzlich zum bestehenden Bevölkerungspotenzial folgende Potenziale:

- 800 Personen im nahegelegenen Wohngebiet
- 300 Schülerinnen und Schüler einer neuen Gesamtschule
- 300 Studierende eine neuen Hochschule
- 750 Arbeitsplätze in den benachbarten Gewerbebetrieben

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

Für die 800 Bewohner des neuen Wohngebiets an der Straße Unsal wird mit der durchschnittlichen Kaufkraft der Gemeinde Grünheide gerechnet, welche großteils über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Das Potenzial durch die neue Gesamtschule bestimmt sich einerseits aus den Schülerinnen und Schülern, welche den Lebensmittelmarkt perspektivisch zur Versorgung in der Pause oder nach Schulschluss nutzen. Andererseits kann der Projektstandort auch Eltern ansprechen, welche ihre Kinder mit dem Pkw zur Schule bringen. Da die Gesamtschule laut Auftraggeber vorrangig auf die lokale Bevölkerung abzielt, werden zum einen die Kaufkraftwerte der Gemeinde Grünheide herangezogen, zum anderen ist nur mit einem begrenzten Zusatzumsatz zu rechnen.

Für die Studierenden der benachbarten Hochschule wird angenommen, dass diese teilweise ihren Versorgungseinkauf nach ihrem Hochschultag im neuen Lebensmittelmarkt tätigen. Hierfür wird eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft angenommen, jeweils rd. 10 Prozentpunkte unterhalb der durchschnittlichen Kaufkraft im Einzugsgebiet.

Die projektierten 750 Arbeitsplätze des GreenWorkParks repräsentieren bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße im Landkreis Oder-Spree von 1,98 Personen¹⁵ insgesamt ein Potenzial von rd. 1.485 Personen. Für das Marktpotenzial werden die durchschnittlichen Kaufkraftwerte des Landkreises herangezogen.

Tabelle 9: Zusätzliches Nachfragepotenzial in der Umgebung des potenziellen Lebensmittelmarkts

Einzugsgebiet	zusätzliches Potenzial neues Wohngebiet	zusätzliches Potenzial Schule	zusätzliches Potenzial Hochschule	zusätzliches Potenzial Arbeitsplätze	Zusätzliches Potenzial gesamt
Bevölkerungspotenzial	800	300	300	1.485	2.885
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	102,0 €2.775	102,0 €2.775	92,0 €2.503	94,9 €2.582	97,3 2.648 €
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Drogerie	99,5 €362	99,5 €362	90,0 €328	92,9 €338	95,1 346 €
sortimentspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Heimtiernahrung	102,5 €60	102,5 €60	92,0 €54	97,1 €57	98,6 58 €
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial					
Lebensmittel	2.220	833	751	3.835	7.639
Drogerie	290	109	98	502	999
Heimtiernahrung	48	18	16	85	168
gesamt	2.558	959	866	4.422	8.805

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BBE!CIMA/MB-Research

Somit ergibt sich ein zusätzliches Nachfragepotenzial durch das neue Wohngebiet von 2,6 Mio. €, durch die Schule von rd. 1,0 Mio. €, durch die Hochschule von 0,9 Mio. € und die neuen Arbeitsplätze von 4,4 Mio. €, sodass sich ein zusätzliches Potenzial von insgesamt 8,8 Mio. € errechnet.

Zu beachten ist, dass das zusätzliche Potenzial nicht komplett vom neuen Lebensmittelmarkt und den weiteren Anbietern im Umfeld gebunden werden kann. Realistische Bindungschancen werden in Abschnitt 9.1 abgeleitet.

Zudem sei angemerkt, dass sich durch das zusätzliche Potenzial partielle Überschneidungen ergeben, da nicht belegt ist, dass alle Besucher der Schule bzw. der Hochschule und alle Arbeitnehmende von außerhalb des Gemeindegebiets anreisen.

¹⁵ MB-Research (2021)

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt hat die Rechtsprechung zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Der Projektstandort liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Grünheide. Für die Umsetzung des GreenWorkParks wird jedoch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelberg Nord“ angestrebt, der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 09.09.2021 gefällt. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 09.08.2023 weist innerhalb des Geltungsbereichs die Fläche SO1 mit 0,79 ha aus, welche für den großflächigen Lebensmittelmarkt vorgesehen ist. Das Vorhaben ist folglich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

Innerhalb des § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und 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. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden aber auch auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹⁶
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

¹⁶ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- **Konzentrationsgebot** – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- **Kongruenzgebot** – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- **Beeinträchtigerungsverbot** – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- **Integrationsgebot** – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Der LEP HR trifft in Kapitel 2 „Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“ mit den Zielen Z 2.6 – 2.15 sowie den Grundsätzen G 2.8 und G 2.11 entsprechende Vorgaben zur Ansiedlung und Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Die für das Projektvorhaben relevanten Festsetzungen sind nachfolgend dargestellt:¹⁷

„Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).

„G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“

„Z 2.12 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019 21 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine

¹⁷ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 21f.

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.“

Wie in Abschnitt 4 dargelegt, wird der Gemeinde Grünheide keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Statt Z 2.6 ist somit für das Planvorhaben Z 2.12 maßgeblich. Inwieweit das Projektvorhaben insgesamt mit den Maßgaben der Landesentwicklungsplanung kompatibel ist, wird in Abschnitt 9.4 geprüft.

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

In diesem Gutachten ist eine maximale Verkaufsflächengröße zu ermitteln. Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird jedoch zuerst eine Umsatzerwartung, resultierend aus den örtlichen Bindungschancen, prognostiziert.

Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischer Weise an sich binden kann. Diese Umsatzprognose baut folglich auf den bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung in Grünheide sowie die mit den Versorgungsfunktionen des geplanten Lebensmittelmarkts zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation mit einem durch die umliegenden Städte und Gemeinden begrenzten Einzugsgebiet wird im „Worst-Case-Szenario“ perspektivisch mit einem Gesamtumsatz (Lebensmittelmarkt inkl. Bäckereicafé) von rd. 6,5 Mio. € gerechnet.

Die Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die voraussichtlich zu erwartende Umsatzherkunft und somit über die Kundenbindung des Projektstandortes. Die prognostizierten Kundenbindungen unterstellen einen modernen Marktauftritt des Anbieters in einer modernen Immobilie, die in den erwarteten Marktanteilen dokumentiert sind.

Tabelle 10: Umsatzprognose des geplanten Lebensmittelmarkts inkl. Bäckereicafé auf Basis der Abschöpfungsquote

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + Nonfood I	erwarteter Marktanteil	Umsatz- erwartung
	in T€	in %	in T€
Zone 1 (bestehendes Marktpotenzial)	6.889	39	2.710
Zone 1 (zusätzliches Potenzial durch neues Wohngebiet)	2.558	40	1.030
Zone 2	1.103	36	400
Zone 3	21.066	5	1.000
Einzugsgebiet gesamt	31.616	16	5.140
zusätzliches Potenzial durch Gesamtschule	959	10	100
zusätzliches Potenzial durch Hochschule	866	25	220
zusätzliches Potenzial durch Arbeitsplätze	4.422	10	440
Streuumsätze (u.a. Tourismus und Pendler; 3% vom Gesamtumsatz)			200
Umsatzerwartung Nonfood II			400
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			6.500

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Es ist davon auszugehen, dass der geplante Lebensmittelmarkt als einziger großflächiger Anbieter im Kerneinzugsgebiet ein Alleinstellungsmerkmal aufweist, welches generell zu einer guten Kundenbindung aus den Ortsteilen Hangelsberg und Mönchwinkel führt. In diesem Bereich kann der Lebensmittelmarkt essentielle Nahversorgungsfunktionen als einziger Lebensmittelmarkt im östlichen Gemeindegebiet übernehmen, sodass eine Bindungsquote von ca. 39% des verfügbaren Kaufkraftpotenzials für Food und Nonfood I-Sortimente (ca. 6,9 Mio. €) erzielt werden kann. Für das neu errichtete Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Hangelsberg ist aufgrund zu erwartenden, intensiven Pendlerströmungen in Richtung Westen von einem

geringfügig höheren Marktanteil von 40% auszugehen. Ein höherer Marktanteil ist aufgrund von Kaufkraftabflüssen vorrangig nach Fürstenwalde allerdings nicht zu erwarten. Somit resultieren insgesamt rd. 3,7 Mio. € Umsatz aus dem Kerneinzugsgebiet.

In Zone 2, welche den Ortsteil Kienbaum umfasst, sind keine Versorgungsmöglichkeiten vorhaben. Perspektivisch stellt der Projektstandort für die Bevölkerung des Ortsteils den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt dar. Durch die gute Verkehrsanbindung an den Ortsteil Hangelsberg über die L385 ist für Zone 2 ebenfalls eine hohe Kundenbindung von 36% bzw. ein Umsatz von rd. 400 T€ zu erwarten.

Für Zone 3, welche das restliche, westliche Gemeindegebiet von Grünheide umfasst, ist aufgrund der größeren Entfernung zum Projektstandort sowie eigener Versorgungsstrukturen im Ortsteil Grünheide eine deutliche geringere Kundenorientierung zum Projektstandort und dementsprechend eine Bindungsquote von lediglich rd. 5% zu erwarten, sodass sich ein Umsatz von rd. 1,0 Mio. € aus Zone 3 ergibt. Insbesondere in Richtung Westen sind zunehmende Abflüsse nach Erkner zu erwarten.

Insgesamt resultieren somit ca. 5,1 Mio. € des Umsatzes aus der Bindung des Nachfragepotenzials der Einwohner in Grünheide (inkl. Neubaugebiet in Hangelsberg). Dies entspricht einer mittleren Bindungsquote von 16% im Einzugsgebiet.

Wie bereits im Abschnitt 7 ausführlich erläutert, kann der Lebensmittelmarkt zusätzlich von weiteren, neu in der Umgebung des Projektstandorts entstehenden Nutzungen profitieren:

- Vom Potenzial, welches durch die geplante Gesamtschule entstehen wird, kann das Planvorhaben nach gutachterlicher Einschätzung lediglich einen Zusatzumsatz von max. 0,1 Mio. € (10% des Potenzials) generieren, Schüler und deren Eltern werden überwiegend bereits durch das Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes erfasst.
- Durch die geplante Hochschule entsteht im Umfeld des Projektstandorts ein zusätzliches Potenzial von rd. 0,9 Mio. €, von dem der neue Lebensmittelmarkt voraussichtlich 25% binden kann (0,2 Mio. €).
- Bei den Arbeitsplätzen ist durch Einkäufe in den Mittagspausen oder auf dem Arbeitsweg eine Bindungschance von 10% zu erwarten (0,4 Mio. €).

Insgesamt ergibt sich eine zusätzliche realistische Bindungschance durch neu entstehende Nutzungen im Umfeld von annähernd 0,8 Mio. €.

Die jeweiligen Bindungsquoten verbleiben als vorsichtige Prognose auf jeweils geringem Niveau, da die letztendliche Herkunft der Arbeitnehmenden, Studierenden und Schulbesuchenden von außerhalb des Gemeindegebietes noch nicht belegt werden kann.

Streuumsätze sind am Projektstandort nur in geringem Umfang zu erwarten und resultieren vorrangig durch die Lage in der Nähe der Pendlerachse Fürstenwalde – Gewerbegebiet Freienbrink (inkl. Tesla Gigafactory) sowie dem Tourismuspotenzial in der Gemeinde Grünheide (vgl. Abschnitt 4). Im Sinne der Auswirkungsanalyse, welche die Verträglichkeit mit den umliegenden Versorgungsstrukturen darstellen soll, werden diese diffusen Umsätze mit maximal 3% vom Gesamtumsatz (rd. 200 T€) mit einberechnet.

Darüber hinaus ist mit **Nonfood II-Umsätzen** von zusammen 0,4 Mio. € zu rechnen, was einem Umsatzanteil von rd. 6% beim Lebensmittelmarkt entspricht. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten wie z.B. Schreibwaren, Foto, Haushaltswaren, Schmuck und Spielwaren. Der Umsatzanteil unterliegt einer betreiberspezifischen Sortimentsstruktur und ist generell von der Betriebsform abhängig, dementsprechend sind leichte Verschiebungen innerhalb der Sortimentsaufteilung nahversorgungsrelevanter Warengruppen und nicht-nahversorgungsrelevanter Warengruppen möglich. In jedem Fall ist jedoch von einem Umsatzanteil unterhalb von 10% zu rechnen.

Aus dem maximal zu erwirtschaftenden Umsatz am Projektstandort von rd. 6,5 Mio. € ist nun eine maximale Verkaufsflächengröße abzuleiten. Für das Planvorhaben kommen die beiden Betriebsformen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter in Betracht. Da diese beiden Betriebsformen unterschiedliche Raumleistungen aufweisen, errechnen sich somit auch betriebsformspezifische maximale Verkaufsflächengrößen:

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

- Ein Supermarkt am Projektstandort kann nach gutachterlicher Einschätzung eine Raumleistung von rd. 4.300 €/m² erreichen.¹⁸ Hieraus resultiert eine maximale Verkaufsfläche von rd. 1.500 m².
- Ein Lebensmitteldiscounter erzielt im Schnitt eine höhere Flächenleistung. Am Projektstandort ist demnach von einer Raumleistung von 4.800 €/m² auszugehen,¹⁹ woraus sich eine maximale Verkaufsfläche von rd. 1.350 m² ableitet.

Zu beachten ist, dass in der Berechnung der maximalen Verkaufsfläche jeweils auch das vorgesehene Bäckereicafé miteinbezogen ist, geplante Sitzgelegenheiten sind jedoch als Gastronomiefläche kein Teil der Verkaufsfläche. Für den jeweiligen Lebensmittelmarkt allein ergibt sich somit zweifellos eine leicht höhere Flächenleistung.

Tabelle 11: Maximale Verkaufsflächen des geplanten Lebensmittelmarkts inkl. Bäckerei in Anhängigkeit von der Betriebsform

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
Variante Supermarkt	1.500 m²	4.300 €/m ²	6.500 T€
Variante Lebensmitteldiscounter	1.350 m²	4.800 €/m ²	6.500 T€

Quelle: BBE-Berechnung 2022

¹⁸ Die Spannweite einer durchschnittlichen Flächenproduktivität variiert stark zwischen Regionen, Standorten und Anbietern. Die bundesdurchschnittlichen Raumleistungen der relevantesten Supermarktbetreiber bewegen sich zwischen 4.320 €/m² (durchschnittliche VK von 1.522 m²) und 4.870 €/m² (durchschnittliche VK von 1.284 m²). (vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2021 / 2022, S. 31)

¹⁹ Die bundesdurchschnittlichen Raumleistungen der relevantesten discountorientierten Betreiber bewegen sich zwischen 4.040 €/m² (durchschnittliche VK von 746 m²) und 9.570 €/m² (durchschnittliche VK von 917 m²). (vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2021 / 2022, S. 31)

9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz für den Lebensmittelmarkt inkl. vorgesehenem Bäckereicafé prognostiziert. Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Folgende maßgebliche Einflussgrößen sind zu unterscheiden:

- Dargestellt sind die prognostizierten Umverteilungsquoten gegenüber Wettbewerbsstandorte im Einzugsgebiet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt.
- Aufgrund des wenig ausgeprägten Wettbewerbsbesatzes im Einzugsgebiet sind aktuell größere Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Grünheide hin zu umliegenden Standorten zu erwarten, zu großen Teilen zu den umliegenden Städten Fürstenwalde und Erkner. Durch das Planvorhaben können diese Kaufkraftabflüsse zumindest teilweise in Form einer legitimen Eigenbindung am Projektstandort gebunden werden.
- Der neue Lebensmittelmarkt kann durch das neue Wohngebiet im Ortsteil Hangelsberg sowie von neu entstehenden Potenzialen durch Nutzungen im GreenWorkPark (siehe vorheriger Abschnitt) profitieren.

Tabelle 12: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort

Lage	Umsatz Food + Nonfood I		Umsatzumverteilung	
	in Mio. €		in %	in Mio. €
Umverteilung innerhalb des Einzugsgebiets				
Ortskern Grünheide (inkl. EDEKA)	5,44	4,5%	0,24	
Standort Netto (schwarz), Grünheide	4,34	5,0%	0,21	
L38 Markt, Hangelsberg	0,43	15,0%	0,06	
sonstige	0,67			
gesamt				0,51
Umverteilung außerhalb des Einzugsgebiets (=Kaufkraftrückholung)				
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 5 Mio.€) nach Fürstenwalde				2,80
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 0,6 Mio.€) nach Spreenhagen				0,10
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 8 Mio.€) nach Erkner				0,30
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse in weitere Richtungen (Prognose ca. 4,7 Mio.€)				0,40
Kaufkraftrückholung gesamt				3,60
zusätzliche Bindungschance neues Wohngebiet und Potenziale im direkten Umfeld				1,79
Streuumsätze (u.a. Tourismus, Pendler; 3% vom Gesamtumsatz)				0,20
Umsätze Nonfood II-Sortimente				0,40
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt				6,50

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Umverteilung gegenüber Wettbewerbsstandorten im Einzugsgebiet

Ungeachtet des in Summe beschränkten Wettbewerbs im Einzugsgebiet resultieren aus dem Hinzutreten eines neuen Anbieters natürlich auch neue Wettbewerbseffekte für die Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet. Diese sind mit insgesamt 510 T€ bzw. rd. 8% des geplanten Umsatzes am Projektstandort zu beziffern. Die höchste Umverteilungsquote ergibt sich mit 15% gegenüber dem kleinteiligen L38-Markt, welcher aktuell die einzige, jedoch unzureichende Versorgungsmöglichkeit im Ortsteil Hangelsberg darstellt. Zwar verfügt der Anbieter über ein mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt nur bedingt vergleichbares Angebotskonzept, wird jedoch durch das Hinzutreten eines neuen Anbieters in höherem Maße tangiert. Eine Geschäftsaufgabe des Betreibers ist bei einem Umsatzrückgang von rd. 60 T€ nicht gänzlich auszuschließen, ist jedoch durch die insgesamt deutlich verbesserte Versorgungssituation im Ortsteil durch den neuen Lebensmittelmarkt aus städtebaulichen Gesichtspunkten hinnehmbar.

Innerhalb des Ortsteils Grünheide wird der Standort Netto mit einer Umverteilungsquote von rd. 5,0% tangiert. Selbst nach einem Umsatzrückgang von rd. 210 T€ ist weiterhin mit einer für Netto deutlich überdurchschnittlichen Umsatz- oder Flächenleistung zu rechnen. Für den leistungsfähigen und modernen Lebensmitteldiscounter sind somit keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Innerhalb des Ortskerns Grünheide, welcher als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert wurde, stellt der Supermarkt EDEKA den Magnetanbieter dar, auf den als Lebensmittelmarkt auch der Großteil des für den gesamten Ortskern prognostizierten Umsatzrückgangs von rd. 240 T€ entfällt. EDEKA kann jedoch von den weiteren Anbietern in direkter Umgebung profitieren, insbesondere die Gemeindeverwaltung stellt einen Frequenzbringer dar. Als einzigem Supermarkt in der kaufkraftstarken Gemeinde Grünheide ist dem Vollsortimenter auch nach der Umsetzung des Planvorhabens eine hohe Umsatzleistung zu unterstellen. Insgesamt sind bei einer maximalen Umverteilung von rd. 4,5% somit weder für EDEKA, noch für die weiteren nahversorgungsrelevanten Anbieter innerhalb des Ortskerns vorhabeninduzierte Schließungen sowie eine daraus ableitbare Schädigung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten.

Alle **sonstigen Anbieter**, darunter kleinteilige Geschäfte mit größerem Fokus auf Gastronomie, Fischgeschäfte und einem Bioladen, sind vom Planvorhaben aufgrund der Entfernung oder einer anderen Kundenausrichtung bzw. Versorgungsfunktion nicht betroffen.

Es kann unterstellt werden, dass der hohe Bevölkerungsgewinn von mehr als 13% im in der Gemeinde Grünheide seit Anfang 2012 die Marktposition aller Anbieter gestärkt hat. Die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven werden weiterhin positiv durch die erhöhten Verbrauchsausgaben bei Nahrungs- und Genussmitteln flankiert. Perspektivisch wird eine positive Entwicklung in nachfolgender Modellrechnung aber nur bezogen auf das neue Wohngebiet im Ortsteil Hangelsberg mit entsprechendem Bevölkerungswachstum berücksichtigt. Realistisch anzunehmendes Potenzialwachstum im weiteren Einzugsgebiet bleibt unberücksichtigt, sodass die Umverteilungen einem „Worst-Case-Szenario“ entsprechen. Die tatsächlichen Auswirkungen werden voraussichtlich deutlich niedriger ausfallen.

Kaufkrafrückholung

Ein wesentliches Ziel des neuen Nahversorgungsstandortes ist eine stärkere, legitime Eigenbindung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in der Gemeinde Grünheide, insbesondere im Ortsteil Hangelsberg. Die vorhandenen Bestandsstrukturen erzielen aktuell nur eine Bindungsquote von rd. 37% im Einzugsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass der neu zu errichtende, moderne und attraktive Nahversorger zusätzliche, bisher aus dem Einzugsgebiet zugunsten regionaler Wettbewerbsstandorte abfließende Kaufkraft an den Projektstandort binden kann. Die erhöhte Bindung vor Ort stellt somit die künftig verbesserte Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet, insbesondere im Kerneinzugsgebiet dar.

Aufgrund der Lage der Gemeinde Grünheide zwischen zwei Mittelzentren (Fürstenwalde und Erkner) sowie im Einflussbereich weiterer leistungsstarker Einzelhandelsstandorte sind aktuell Kaufkraftabflüsse in Höhe von insgesamt 18,2 Mio. € in die umliegenden Städte und Gemeinden zu konstatieren. Von diesem abflie-

ßenden Potenzial kann der neue Lebensmittelmarkt perspektivisch rd. 3,6 Mio. € (rd. 20%) im Einzugsgebiet binden, ca. 80% werden also auch nach Ansiedlung des Lebensmittelmarkts weiter abfließen. Die betrifft verstärkt Abflüsse zu Anbietern und Betriebsformen, welche im Einzugsgebiet nicht vorhanden sind, darunter großformatige Vollsortimenter für Groß- und Wocheneinkäufe. Diese Kundenorientierungen sind durch das Planvorhaben mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche nur bedingt rückholbar, außerdem bleiben auch Zielkundenorientierungen zu alternativen Anbietern weiterhin bestehen.

Aufgrund einer räumlich unterschiedlichen Kundenbindung wird in der Tabelle 12 die Kaufkraftrückgewinnung differenziert nach den aktuell gegebenen Kaufkraftabflüssen in die umliegenden Kommunen dargestellt. Standortkonkret kann jedoch die damit verbundene Umsatzumverteilung innerhalb der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde modelltheoretisch nicht aufgegliedert werden. Grundsätzlich erfordern alle umliegenden Standorte bereits größere Zeit-Wege-Aufwendungen aus dem betrachteten Einzugsgebiet, die nachfolgende Aufgliederung auf verschiedene Anbieter innerhalb der jeweiligen Kommune spielt dann aus Sicht der Erreichbarkeit eine untergeordnete Rolle. In jedem Fall ist von einer breiteren Streuung des Kaufkraftabflusses auszugehen.

Von den bisherigen umfangreichen Abflüssen in Richtung Fürstenwalde kann der Projektstandort nach gutachterlicher Einschätzung rd. 2,8 Mio. € (ca. 56%) zurückholen. Die umfangreiche Anbieterstruktur des Mittelzentrums, auch mit großformatigen Anbietern, führt aktuell zu einer starken Kundenbindung insbesondere in den Zonen 1 und 2, also in jenen Zonen, in welchen auch der projektierte Lebensmittelmarkt als schnell erreichbarer und einziger Nahversorger gute Marktanteile erzielen kann. Aufgrund des breiten Angebots in Fürstenwalde sind umfangreichere Umverteilungen gegenüber dem Mittelzentrum jedoch nicht realistisch.

Auf das südlich gelegene Spreenhagen entfällt aktuell mit rd. 0,6 Mio. € ein deutlich geringerer Kaufkraftabfluss, zurückzuführen auf das ebenfalls geringe Angebot mit nur einem Lebensmittelmarkt. Durch die räumliche Nähe, insbesondere zu den Siedlungsgebieten in den südlichen Bereichen von Zone 1 und Zone 3, ist eine Rückholung bisheriger Abflüsse in geringem Umfang von rd. 0,1 Mio. € zu erwarten.

Die größten Abflüsse aus dem Einzugsgebiet bestehen zugunsten des Mittelzentrums Erkner in Höhe von rd. 8,0 Mio. €. Insbesondere für die Kundschaft aus Zone 3 ist Erkner ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit großformatigen Betriebsformen, zudem ist von gefestigten Kundenorientierungen aufgrund von Pendlerbeziehungen in Richtung Westen auszugehen. Da das Planvorhaben in Zone 3 ohnehin nur einen geringen Marktanteil erreichen kann, verbleibt die Kaufkraftrückholung auf maximal rd. 0,3 Mio. € (rd. 4% der Abflüsse in diese Richtung) begrenzt.

Grünheide befindet sich am Rand des teilweise sehr verdichteten Berliner Umland, auch durch die dargelegte Pendlersituation (siehe Abschnitt 4) wurde die umfangreiche Verflechtung der Gemeinde mit dem Umland deutlich. Dies spiegelt sich auch im Einkaufsverhalten wieder, sodass weiterhin Kaufkraftabflüsse in breiter Streuung zu weiteren Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Somit können insbesondere großformatige Lebensmittelanbieter mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit profitieren, beispielsweise Kaufland in Fredersdorf-Vogelsdorf. Zudem ist besonders im nördlichen Gemeindegebiet von Grünheide ohne eigene Versorgungsstrukturen (Ortsteile Kagel und Kienbaum) mit Kundenorientierungen zu den nördlichen Gemeinden zu erwarten.

Weitere Umsatzbindung

Wie bereits im vorherigen Abschnitt 9.1 erläutert wurde, kann der neue Lebensmittelmarkt vom neu entstehenden Wohngebiet an der Straße Unsal und von den weiteren Nutzungen im GreenWorkPark profitieren und einen Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 1,8 Mio. € binden. Jedoch kann der neue Lebensmittelmarkt selbst nur einen Teil der neuen Kundschaft binden, für die weiteren Anbieter in der Umgebung mindert das zusätzliche Potenzial die Wettbewerbseffekte.

Für die Umsätze in den Nonfood II-Sortimenten ist zu konstatieren, dass sich diese auf eine Vielzahl von Sortimenten aufteilen und eine standortkonkrete Umsatzumverteilung bei einem Umsatz von max. 400 T€ nicht möglich ist.

9.3. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Für die Gemeinde Grünheide existiert noch kein beschlossenes Einzelhandelskonzept²⁰, als **faktischer zentraler Versorgungsbereich** konnte innerhalb des Gemeindegebietes der Ortskern von Grünheide abgegrenzt werden. Nachfolgend ist zu bewerten, in wieweit das Planvorhaben die Entwicklung bestehender Zentren- / Standortstrukturen sowie die ergänzende verbrauchernahe Versorgung gefährdet oder ob die im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Wettbewerbseffekte deren Funktionsfähigkeit einschränken.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar **wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen** ableiten. Dies lässt sich im Wesentlichen durch nachfolgende Ergebnisse begründen:

- **Eigenständige, funktional abgestimmte Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes für das östliche Gemeindegebiet innerhalb der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Grünheide**

Das Sortiment des geplanten Lebensmittelmarkts ist fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, da der Anteil der Nonfood II-Umsätze deutlich unter 10% liegen wird. Der geplante Lebensmittelmarkt stellt ein dadurch qualifiziertes Nahversorgungsangebot innerhalb des Ortsteils Hangelsberg dar, in welchem bisher nur unzureichende Versorgungsstrukturen vorhanden sind. Durch die Neuansiedlung kann auch die Versorgungssituation in den nahegelegenen Ortsteilen Mönchwinkel und Kienbaum, welche ebenfalls kaum über Versorgungsmöglichkeiten verfügen, deutlich verbessert werden. Das Planvorhaben schließt somit eine lange bestehende Versorgungslücke im östlichen Gemeindegebiet.

Mit der Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Grünheide in den letzten Jahren, aber auch der künftigen Entwicklung (insbesondere im Ortsteil Hangelsberg durch die Errichtung eines neuen Wohngebiets) ist ein Ausbau der Angebotsstrukturen in der Grundversorgung notwendig und als nahversorgungssichernde Maßnahme zu werten. Für Hangelsberg und dem direkt südlich anschließenden Mönchwinkel ist aufgrund der guten Erreichbarkeit eine hohe Kundenbindung an den Standort zu erwarten (vgl. Kerneinzugsgebiet und Marktanteile im Abschnitt 9.1). Für den Ortsteil Kienbaum (Zone 2) stellt das Projektareal künftig ebenfalls die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit dar. In Zone 3 übernimmt der Projektstandort aufgrund des geringen Wettbewerbsbesatzes perspektivisch ergänzende Nahversorgungsfunktionen. Zusätzlich erfüllt der neue Lebensmittelmarkt Versorgungsfunktionen für die im GreenWorkPark entstehende Gesamtschule, die Hochschule und die Gewerbebetriebe.

Innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers von Hangelsberg wäre eine Einbindung des neuen Lebensmittelmarkts nicht möglich, dennoch ist der Lebensmittelmarkt künftig für die Bevölkerung des Ortsteils gut erreichbar. Durch die öffentlichen Einrichtungen im direkten Umfeld ist künftig mit einer verbesserten Anbindung an den ÖPNV zu rechnen, ohnehin ist der Bahnhof Hangelsberg in fußläufiger Entfernung zum Projektstandort gelegen. An der Straße der Befreiung sind einzelne Wohnblöcke

²⁰ Ein Nahversorgungskonzept wurde von der BBE Handelsberatung GmbH für die Gemeinde Grünheide (Mark) erstellt und soll in der Gemeindevertretung beschlossen werden. Der faktische zentrale Versorgungsbereich dieser Auswirkungsanalyse entspricht der Abgrenzung im Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Grünheide (Mark).

gelegen, welche nach Auskunft des Auftraggebers in den GreenWorkPark integriert werden sollen. Insgesamt ist der Projektstandort somit künftig als städtebaulich integriert zu bewerten.

■ **Projektvorhaben führt zur Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse, zur Bindung der wachsenden Nachfrage im Gemeindegebiet und somit umfassend zur Stärkung einer legitimen, eigenständigen Grundversorgung im Einzugsgebiet**

Wie in Tabelle 7 deutlich wurde, reichen die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen bereits gegenwärtig bei weitem nicht aus, um das momentan im Einzugsgebiet zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial in der Nahversorgung zu erschließen. So wird in den betrachteten Warengruppen insgesamt im Gemeindegebiet eine Bindungsquote von rd. 37% erreicht, im Kerneinzugsgebiet von lediglich rd. 7%. Folglich fließen aktuell rd. 18,2 Mio. € des verfügbaren Marktpotenzials aus dem Gemeindegebiet ab, darunter alleine rd. 6,4 Mio. € aus dem Kerneinzugsgebiet. Kaufkraftabflüsse sind vorrangig in Richtung der umliegenden Städte und Gemeinden zu erwarten, darunter Fürstenwalde und Erkner.

Wie dargestellt, ist künftig sowohl innerhalb des Ortsteils Hangelsberg durch einen neues, umfangreiches Wohngebiet für bis zu 800 Menschen mit einem starken Bevölkerungsanstieg in den nächsten Jahren zu rechnen. Der Ausbau der Nahversorgungsstrukturen ist somit in Anbetracht der bestehenden Versorgungslücke zwingend notwendig. Das Planvorhaben trägt in diesem Kontext zu einer legitimen Stärkung der eigenständigen Grundversorgung bei.

Im Sinne einer vorsichtigen Prognose durch Mitbetrachtung des neuen Potenzials durch das Wohngebiet würde sich die Bindungsquote durch die Umsetzung des Planvorhabens rein rechnerisch auf rd. 52% im Einzugsgebiet erhöhen. Somit fließen auch perspektivisch rd. 15,1 Mio. € aus dem Einzugsgebiet ab.

■ **Planvorhaben induziert vertretbare Wettbewerbseffekte in den Bestandsstrukturen - keine nachweisbaren wettbewerblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Grünheide oder Nachbargemeinden**

Der mit dem Projektvorhaben einhergehende maximale Umsatz von rd. 6,1 Mio. € in den Sortimenten Food und Nonfood I könnte rein rechnerisch bereits alleine aus den aktuellen Kaufkraftabflüssen im Kerneinzugsgebiet des Planstandortes (ca. 6,4 Mio. €) generiert werden. Die Modellrechnung zur Umsatzumverteilung verdeutlicht, dass in Form einer legitimen Kaufkraftrückholung in Höhe von insgesamt rd. 3,6 Mio. € Entwicklungsperspektiven in der Nahversorgung im Einzugsgebiet erschlossen werden können, ohne städtebaulich relevante Auswirkungen in den bestehenden Angebotsstrukturen auszulösen.

Zudem kann der Projektstandort von zusätzlichen Potenzialen in Hangelsberg profitieren: Einerseits ist mit der Errichtung eines umfangreichen Wohngebiets in geringer Entfernung vorgesehen, andererseits kann der projektierte Lebensmittelmarkt durch die weiteren vorgesehenen Nutzungen im geplanten GreenWorkPark Umsätze generieren. In Summe ergibt sich für den projektierten Lebensmittelmarkt aus diesen Potenzialen ein Umsatzanteil in Höhe von rd. 1,8 Mio. €. Zweifellos steht das zusätzlich erwartete Marktpotenzial allen betrachteten Wettbewerbsbetrieben zur Verfügung, wirkt letztlich sogar den ausgewiesenen Umsatzumverteilungen entgegen und mildert die Effekte ab.

Die Umsatzumverteilungen bleiben daher auf einem unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglichen Niveau und führen zu keiner Gefährdung ergänzender Nahversorgungsstandorte oder zentraler Versorgungsbereiche in Grünheide oder den Nachbargemeinden.

Die größten Umverteilungseffekte werden zwar mit rd. 15% gegenüber dem kleinteiligen L38-Markt in Hangelsberg ausgewiesen, bleiben jedoch städtebaulich ohne Relevanz. Gegenüber weiteren Anbietern im Gemeindegebiet von Grünheide entstehen Umverteilungen von maximal 5%, bleiben jedoch ebenso ohne städtebauliche Relevanz und sind als Marktanpassungen bei Ergänzung um einen weiteren Anbieter zu werten.

Im Gemeindegebiet von Grünheide konnte der Ortskern des Ortsteils Grünheide als bestehender faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Zwar wird in absoluter Größenordnung der höchste Umsatzrückgang für den faktischen zentralen Versorgungsbereich Ortskern Grünheide ausgewiesen, durch den Umsatzrückgang von rd. 240 T€ (lediglich ca. 4,5%) sind jedoch in Anbetracht der hohen Umsatzleistung des Magnetanbieters EDKEA keine schädlichen Auswirkungen auf den Ortskern zu erwarten.

Aus den dargestellten Umverteilungseffekten lassen sich folglich auch keine schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet ableiten. Auch in den weit entfernten Mittelzentren ist eine Zentrengefährdung nicht zu erwarten.

Mit dem Planvorhaben ist ein notwendiger Ausbau und langfristige Sicherung des Nahversorgungsangebotes in der Gemeinde Grünheide verbunden. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert, gegenüber dem faktischen zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Grünheide sowie den weiteren Nahversorgungsstandorten im Einzugsgebiet und in den umliegenden Gemeinden lassen sich keine schädlichen Auswirkungen ableiten.

9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens

Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden.²¹ Zunächst ist festzustellen, dass die Gemeinde Grünheide ohne zentralörtliche Funktionszuweisung bleibt. Inwiefern die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 2.12 jedoch auch außerhalb zentraler Orte möglich ist, wird nachfolgend geprüft.

Die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dürfen gemäß Ziel 2.7 nicht wesentlich beeinträchtigt werden (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).²² Gegen dieses Beeinträchtungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt würden, das heißt Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind. Das Einzugsgebiet des Projektstandortes bleibt auf das Gemeindegebiet von Grünheide beschränkt. Zwar sind legitime Rückgewinnungen bisher abfließender Nahversorgungspotenziale zu den umliegenden Städten und Gemeinden in Höhe von insgesamt rd. 3,6 Mio. € zu erwarten, diese teilen sich jedoch auf eine Vielzahl von Angebotsstrukturen innerhalb der jeweiligen Kommune auf, sodass eine standortkonkrete Zuweisung modellseitig nicht möglich ist. Eine Gefährdung der Grundversorgung kann jedoch ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.²³ Als einschlägiger Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist laut der Begründung zu G 2.11 der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu werten. Als Ort ohne zentralörtliche Funktion bezieht sich dieser für die Gemeinde Grünheide auf das eigene Gemeindegebiet.

Bezogen auf das Marktpotenzial im Einzugsgebiet, welches dem Gemeindegebiet entspricht, erzielt das Planvorhaben perspektivisch einen Marktanteil von ca. 16% (inkl. dem neuen Wohngebiet in Hangelsberg, vgl. Abschnitt 9.1), und damit deutlich unterhalb der geforderten, maximalen Bindungsquote.

²¹ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21

²² ebd., S. 21

²³ ebd., S. 21

Nach dem Ziel 2.12 ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.²⁴

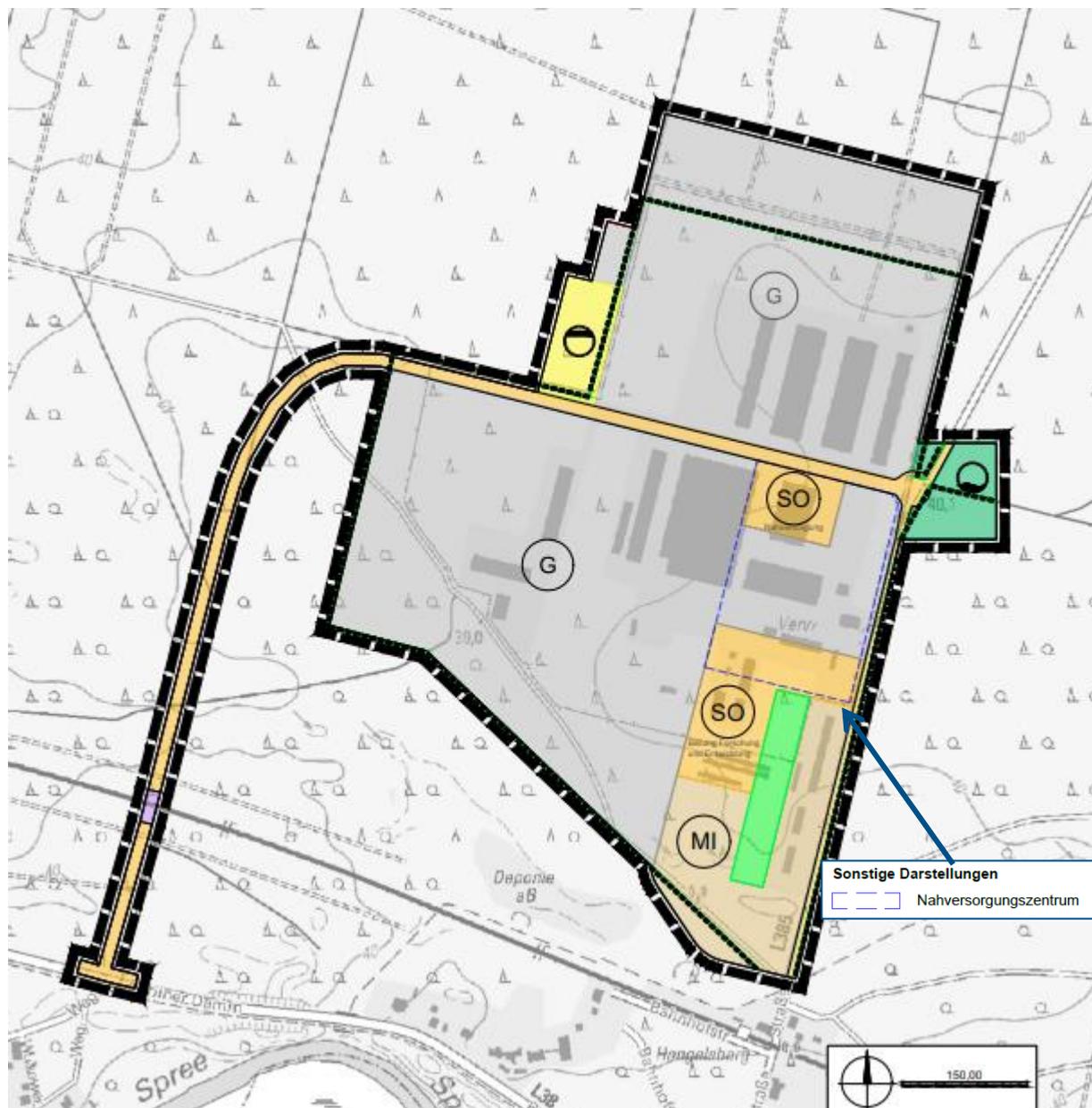
Hierzu ist festzustellen:

- Der geplante Lebensmittelmarkt dient zweifellos vorwiegend der Nahversorgung. Der Nahversorger wird, unabhängig von der letztendlichen Betriebsform und des Anbieters, auf mehr als 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen, sodass die Grenze von 75% eingehalten wird.
- Aus der Modellrechnung geht ein maximaler Umsatz am Projektstandort von 6,5 Mio. € hervor. Bei einer für einen Supermarkt üblichen Raumleistung resultiert dabei eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² (inkl. Bäckerei), ein möglicher Lebensmitteldiscounter würde aufgrund einer höheren erwarteten Raumleistung über eine maximale Verkaufsfläche von rd. 1.350 m² verfügen. Somit wird der im LEP HR geforderte Grenzwert von 1.500 m² in jedem Fall eingehalten.
- Der geforderten Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs wird durch die Neuausweisung eines Nahversorgungszentrums für den Ortsteil Hangelsberg entsprochen. Im Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Hangelsberg ist das zukünftige Nahversorgungszentrum gebietskonkret ausgewiesen. Es umfasst den Projektstandort des Lebensmittelmarktes und einen angrenzenden Teilbereich der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung, Bildung, Forschung und Entwicklung.
Darin spiegelt sich eine städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde Grünheide zur verbesserten verbrauchernahen Grundversorgung wider. Das aktuelle Planvorhaben bildet als zukünftiger Kernanbieter dabei den ersten wichtigen Entwicklungsschritt. Die Nahversorgung der Bevölkerung des Ortsteils Hangelsberg, welche den Projektstandort gut erreichen kann, wird auf diesem Wege deutlich verbessert. Die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Anbietern als Nahversorgungszentrum innerhalb des Siedlungskörpers von Hangelsberg ist auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Der Projektstandort befindet sich zumindest am Rand des Siedlungsbereichs und erfährt durch die entstehenden öffentlichen Einrichtungen im GreenWorkPark künftig eine entsprechend verbesserte städtebauliche Integration.

²⁴ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21f.

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in der Gemeinde Grünheide, OT Hangelsberg

Abbildung 12: Ausweisung des neuen Nahversorgungszentrums im Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Hangelsberg



Quelle: 2. Änderung des Flächennutzungsplans Hangelsberg der Gemeinde Grünheide (Mark), Entwurf Juni 2023, bearbeitet durch BBE

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion kompatibel. In Bezug auf die geforderte Integration in einen zentralen Versorgungsbereich ist die Neuausweisung eines Nahversorgungszentrums für Hangelsberg geplant.

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Grünheider Ortsteil Hangelsberg keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Im Ortsteil Hangelsberg sind momentan nur unzureichende Versorgungsstrukturen vorhanden. Durch das Planvorhaben in städtebaulich integrierter Lage bietet sich die Möglichkeit, eine bestehende Versorgungslücke innerhalb der Nahversorgungsstruktur von Grünheide zu schließen. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aus und kann zukünftig essentielle Versorgungsfunktionen für die bisher unterversorgten Ortsteile Mönchwinkel, Hangelsberg und Kienbaum übernehmen.
- Bereits im Bestand zeigt sich im Einzugsgebiet ein Versorgungsdefizit mit einer Bindungsquote von lediglich 37,4%. In Anbetracht des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Gemeinde Grünheide (insbesondere im Ortsteil Hangelsberg durch die Errichtung eines neuen Wohngebiets) ist ein Ausbau der Nahversorgungsstrukturen im Gemeindegebiet notwendig. Das Planvorhaben trägt perspektivisch zur Stärkung der eigenständigen Grundversorgung in der Gemeinde bei.
- Der geplante Lebensmittelmarkt kann zudem von den öffentlichen Einrichtungen und den Gewerbebetrieben innerhalb des geplanten GreenWorkParks profitieren.
- Durch die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet (ca. 3,6 Mio. €) verbleiben die Umverteilungsquoten gegenüber Wettbewerbsstandorten im Einzugsgebiet auf vertraglichem Niveau. Es lassen sich in keinem Fall städtebauliche-relevante Auswirkungen für den Ortskern Grünheide oder für die verbrauchernahe Versorgung ableiten.
- Am Projektstandort ist künftig mit einem Gesamtumsatz von rd. 6,5 Mio. € zu rechnen. Hieraus ergibt sich eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² für einen Supermarkt bzw. 1.350 m² für einen Lebensmitteldiscounter.
- Für die landesplanerisch geforderte Integration wird die Neuausweisung eines Nahversorgungszentrums angestrebt, bereits eingebunden im Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Hangelsberg der Gemeinde Grünheide (Mark). Die weiteren Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden durch das Projektvorhaben ebenfalls eingehalten.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Johannes Missol
Projektleitung

Leipzig, 2. Juni 2022 – redaktionelle Anpassung am 31. August 2023