

Verträglichkeitsgutachten Rosa-Luxemburg-Straße

in der Stadt Velten



19. Januar 2023

Vorhabenträger:

Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8, 14513 Teltow
Tel. +49 3328 3314 0
www.rewe-group.com

Verfasser:

Consilium GmbH
Haubachstraße 40, 10585 Berlin
Tel: +49 30 318 07 140
office@consilium-strategie.de
www.consilium-strategie.de

Herr Dipl.-Ing. Marc Schwade

Projektnummer: Velten 0123-01

Datenstand: Mai 2022

© Consilium 2023 Das Gutachten unterliegt nach § 2 Abs. 1 und § 35 Abs. 2 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urhebergesetz) dem Urheberrecht der Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH (Consilium GmbH) und ist unter der benannten Projektnummer registriert. Allein dem benannten Auftraggeber wurde das einfache Nutzungsrecht eingeräumt, das den eigenen Gebrauch zur Erfüllung der gemäß Auftrag vereinbarten Zweckbestimmung umfasst.

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung und Methodik.....	4
Teil A: Planvorhaben.....	6
2. Planvorhaben „Am Kuschelhain West“.....	7
2.1 Räumliche Einordnung.....	7
2.2 Zentraler Versorgungsbereich & Versorgungsfunktion	7
2.3 Umstrukturierungskonzept	9
2.4 Verkaufsflächen.....	10
2.5 Untersuchungsrelevante Sortimente	10
2.6 Einzugsgebiet.....	12
Teil B: Wirtschaftliche Analyse	14
3. Wirtschaftliche Kenndaten Nahrungs- und Genussmittel.....	15
3.1 Nachfrage und Kaufkraft 2022 & Prognose	15
3.2 Leistungsdaten Bestandsbetriebe	16
3.3 Handelszentralität	17
3.4 Kaufkraftbindung.....	17
4. Umsatzzugewinn	19
4.1 Gesamtumsatz & Verkaufsflächenproduktivität.....	19
4.2 Warengruppen-Umsatz Nahrungs- und Genussmittel.....	21
4.3 Umverteilungsrelevanter Umsatz.....	22
Teil C: Städtebauliche Auswirkungen.....	23
5. Rechtlicher Prüfauftrag.....	24
5.1 Kriterien für großflächige Einzelhandelsbetriebe	24
5.2 Schwere der Auswirkungen: Zentrale Versorgungsbereiche.....	25
5.3 Schwere der Auswirkungen: Verbrauchernahe Versorgung	26
6. Wechselwirkungen.....	27
6.1 Zentrale Versorgungsbereiche.....	28
6.2 Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte	32
6.3 Weitere Standorte.....	34
6.4 Region (Streuumsätze)	35
7. Vereinbarkeit mit Raumordnung	36
7.1 Landesplanung	36
7.2 Regionalplan Prignitz-Oberhavel	40
8. Empfohlene städtebauliche Zielstellung: Velten Süd-West	44
8.1 Zusätzlicher Nahversorgungsauftrag „Am Kuschelhain Ost“	44
8.2 Zusätzlicher Nahversorgungsauftrag aus Städtebaulichem Konzept „Nauener Straße“	46
8.3 Empfehlung	47
Teil D: Zusammenfassung & Empfehlungen.....	49
9. Planvorhaben	50
10. Zusätzliche Nahversorgungsaufträge für den Nahversorgungszentrum-Teilbereich „Am Kuschelhain West“	50
11. Realisierbarkeit des perspektivischen Lebensmittelmarktes „Innenstadtzentrum“	51
12. Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	52
12.1 Atypik	52

12.2 Städtebauliche Auswirkungen	52
13. Fazit.....	54
Teil E: Anhang.....	55
14. Sortimentsliste Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010.....	56
15. Planungskonzept Markt „Am Kuschelhain“ (April 2018)	57
16. Abbildungsverzeichnis	58
17. Glossar	59

1. AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK

Planvorhaben „Am Kuschelhain West“: Im Südwesten der Stadt Velten lässt sich im Teilbereich „Am Kuschelhain West“ des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ eine zukunftsfähige und wettbewerbsfähige Nahversorgung mit dem bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell: Rewe) auf Dauer nicht mehr gewährleisten. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher die Umstrukturierung des Standortes, im Zuge derer die Bestandsimmobilie abgerissen und durch einen modernen, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter ersetzt und seine Verkaufsfläche auf rund 1.940 m² (geplant: Rewe mit Bäcker) erweitert werden soll.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit einem Bebauungsplanverfahren geschaffen werden, mit dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandelssteuerung Stadt Velten“ für den Teilbereich des Planvorhabens angepasst werden.

Aufgabenstellung: Für das Planvorhaben ist zunächst zu prüfen, ob als Folge seiner Realisierung die für das Innenstadtzentrum perspektivisch avisierte Realisierung eines Lebensmittelmarktes „Innenstadtzentrum“ nicht konterkariert bzw. unmöglich wird.

Darüber hinaus ist für das Planvorhaben gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Velten selbst und den Nachbargemeinden/-städten zu überprüfen.

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 1.200 m² Bruttogeschossfläche (entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche) geht der Bundesgesetzgeber mit § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst davon aus, dass mit ihnen negative städtebauliche Folgewirkungen verbunden sind (Regelvermutung). Diese Regelvermutung greift nicht, wenn ein atypischer Einzelfall vorliegt. Dieser Nachweis erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12 sowie Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017):

Atypik: Im ersten Schritt erfolgt die Prüfung, ob für das Planvorhaben eine von der Regelvermutung abweichende Atypik vorliegt, entweder aufgrund des Betriebstyps oder aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation.

Auswirkungen & Wirtschaftliche Analyse: Liegt für das Planvorhaben eine Atypik vor, ist im zweiten Schritt im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO verbunden sein werden. Hierfür sind zunächst die Auswirkungen des Planvorhabens mit den zentralen Versorgungsbereichen und den Standorten der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Velten selbst und in den Nachbargemeinden/-städten zu überprüfen und ist anschließend zu ermitteln, ob für diese wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Dies erfolgt anhand einer Modellrechnung, mit der für die untersuchungsrelevanten Warengruppen, die mit dem Markteintritt des Planvorhabens zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Veränderungen für die Bestandsbetriebe im Einzugsgebiet prognostiziert und nachvollzogen werden. Damit eine

sachgerechte Abwägungsgrundlage zur Verfügung steht, wird stets der für das Planvorhaben ungünstigste Fall zugrunde gelegt (Worst-Case-Bewertung).

Betrachtungszeitraum der Modellrechnung und Bewertung ist das Eröffnungsjahr, in dem das Planvorhaben in den Markt eintritt und damit seine Wechselwirkungen einsetzen.

Planungsrechtliche Bewertung: Anschließend werden die aus den Wechselwirkungen resultierenden städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen analysiert und bewertet. Mit Blick auf die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit erfolgt im letzten Schritt eine Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Die Bewertungen und Einschätzungen der vorliegenden Expertise basieren auf den zugänglichen Quellen und Unterlagen, wie sie zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegen:

- Entwurf Lebensmittelmarkt Am Kuschelhain vom 30.04.2018 (Keintzel Architekten)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 sowie seine 1. Fortschreibung (2012) und seine 2. Fortschreibung (2015)
- Bebauungsplan Nr. 41 (Satzung, Stand 2017)
- Städtebauliches Konzept „Nauener Straße“ (Stand 2017)
- Intensive, persönliche Inaugenscheinnahme in den Monaten 04 und 05 2022
 - des Planvorhabenstandortes Markt Am Kuschelhain
 - des Wettbewerbsumfeldes innerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens.

TEIL A: PLANVORHABEN

2. PLANVORHABEN „AM KUSCHELHAIN WEST“

2.1 RÄUMLICHE EINORDNUNG

Velten Süd-West: Der Bestandsstandort des Lebensmittelmarktes „Am Kuschelhain West“ liegt in der Kernstadt der Stadt Velten im südwestlichen Stadtteil „Am Kuschelhain“. Das Areal ist am Stadtrand im Übergang zwischen der Stadt Velten und der Gemeinde Marwitz gelegen und wird über die Rosa-Luxemburg-Straße erschlossen, die eine bedeutende Verbindungsfunktion in das westliche Umland der Stadt Velten bildet.

Der südwestliche Stadtteil „Am Kuschelhain“ ist durch ein stark verdichtetes Wohnsiedlungsgebiet gekennzeichnet mit vorrangig Mehrgeschossbauten und stellt den einwohnerstärksten Stadtteil Veltens dar.



Abbildung 1: Makrolage Planvorhaben
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

2.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH & VERSORGUNGSFUNKTION

Zentraler Versorgungsbereich: Der Standort ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“, der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 bestimmt und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 (2017) planungsrechtlich festgesetzt wurde.

Der Teilbereich „Am Kuschelhain West“ des Nahversorgungszentrums umspannt eine Fachmarkttagglomeration mit zwei Lebensmittelmärkten (aktuell: Rewe, Aldi) und einem Bekleidungsfachmarkt.

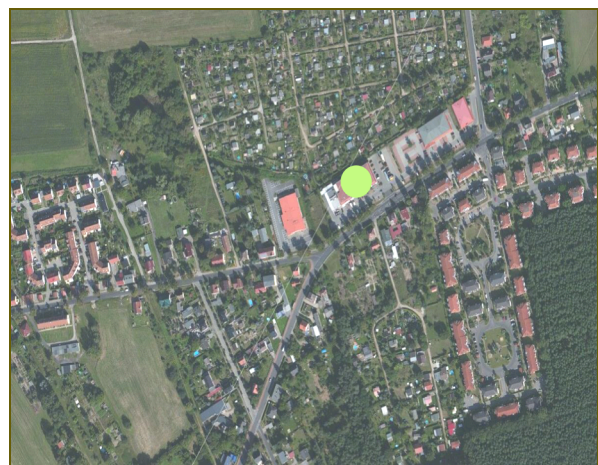


Abbildung 2: Mikrolage Planvorhaben
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

Nahversorgungsfunktion: Der Teilbereich „Am Kuschelhain West“ des Nahversorgungszentrums hat sich als Einkaufsschwerpunkt mit Gewicht etabliert und übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere des Nahbereiches Süd-West, zu dem das südlich der Rosa-Luxemburg-Straße gelegene Wohnquartier „Am Kuschelhain“ sowie das nördlich gelegene Wohnquartier „Parkstadt“ zählen, dessen Haupteinfahrt in die Rosa-Luxemburg-Straße münden.

Mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (Radius 600 Meter) deckt er das Wohnquartier „Am Kuschelhain“ vollständig und das Wohnquartier „Parkstadt“ zu weiten Teilen ab und übernimmt damit eine bedeutende strategische Nahversorgungsfunktion, die nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 und seiner Fortschreibung 2012/ 2015 langfristig zu sichern ist.

Des Weiteren übernimmt er die Nahversorgung für das weiter westlich gelegene Wohnquartier „Velten Süd“ rund um die Johann-Ackermann-Straße, nachdem im benachbarten Teilbereich „Am Kuschelhain Ost“ des Nahversorgungszentrums der dortige Lebensmittelmarkt seinen Standort aufgegeben hat (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 2.6).

Funktionsschwäche: Die ihm zukommende Nahversorgungsfunktion kann der Bestandsmarkt (aktuell: Rewe) trotz seiner Großflächigkeit und Gesamtverkaufsfläche von rund 1.430 m² nicht mehr zeitgemäß und wettbewerbsfähig nachkommen. Dies liegt insbesondere in den baulichen Rahmenbedingungen der Bestandsimmobilie begründet, die zu einem inneren Raumkonzept mit notdürftiger baulicher Verbindung der ursprünglich getrennt vorgesehenen Ladeneinheiten von Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt zwingt, die den modernen und zeitgemäßen Anforderungen der Kunden und Betreiber nicht mehr gerecht wird. Hinzu tritt eine mittlerweile zu geringe Gesamtverkaufsfläche, die hinter den Flächenkonzepten moderner zukunftsfähiger Märkte deutlich zurückbleibt, die unabhängig von dem betreibenden Handelskonzern bundesweit mittlerweile zwischen 1.800 m² und 2.100 m² Verkaufsfläche erfordern. In der Zusammenschau kann der Bestandsmarkt der hervorgehobenen Bedeutung des Standortes

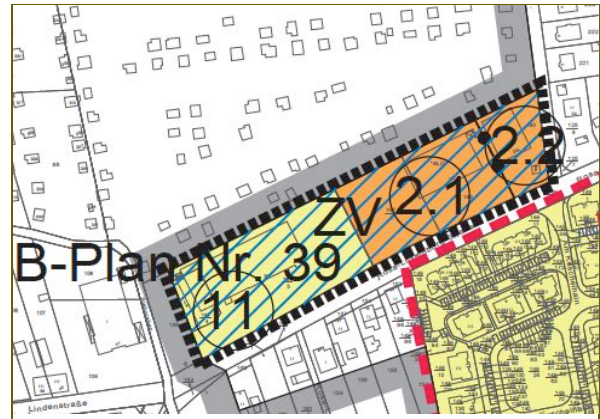


Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich „Am Kuschelhain West“
Quelle: Bebauungsplan Nr. 41 (Auszug)



Abbildung 4: Nahbereich Süd-West, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende



Abbildung 5: Bestand Lebensmittelvollsortimenter „Am Kuschelhain“
Quelle: Consilium GmbH

für die Nahversorgung nicht mehr in dem gebotenen Maße und wettbewerbsfähig nachkommen.

2.3 UMSTRUKTURIERUNGSKONZEPT

Der Bestandsstandort umfasst aktuell einen multifunktional genutztes Bestandsgebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen, in der der bestehende Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt die Erdgeschossnutzung bildet, die durch Freizeitnutzungen im Obergeschoss ergänzt wird. Der mittig gelegene Zugangsbereich des Obergeschosses war seinerzeit unproblematisch, da sich im Erdgeschoss zur einen Seite der Lebensmittelmarkt und zur anderen Seite der Getränkemarkt als separate Ladeneinheiten anordnen ließ, unterbricht nun jedoch mit der Zusammenfassung beider Ladenlokale zu einem Lebensmittelmarkt nunmehr den funktionalen Aufbau des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes erheblich.

Die Erweiterung erfolgt innerhalb der heutigen Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches.



Abbildung 6: Planvorhaben Lebensmittelmarkt „Am Kuschelhain“
Quelle: Keintzel Architekten, 30.04.2018

Mit dem Umstrukturierungskonzept soll das Bestandsgebäude abgerissen und durch einen modernen, zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt ersetzt werden. Der Neubau soll Raum für eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.940 m² schaffen und neben dem Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt auch einen Bäcker in seinem Eingangsbereich beherbergen. Für diese Erweiterung werden Teile der östlich anschließenden Stellplatzanlage in Anspruch genommen und auf ca. 88 Stellplätze reduziert. Sie ist jedoch für die erforderliche Stellplatzversorgung ausreichend

dimensioniert und bleibt entlang der Rosa-Luxemburg-Straße sowie im östlichen Anschluss an den Markt erhalten.

Die Anlieferung verbleibt weiterhin im westlichen Gebäudeteil. Die Zu-/ und Abfahrten für die Anlieferung und den Kundenverkehr erfolgt weiterhin über die Rosa-Luxemburg-Straße.

2.4 VERKAUFSFLÄCHEN

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

Bestand: Mit bestandskräftiger Baugenehmigung von 1998 und 2007 ist im Bestand ein großflächiger Lebensmittelmarkt (aktuell: Rewe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.430 m² (Verkauf, Kassenzone, Windfang, Eingang/Ausgang) vertreten.

Lebensmittelmarkt	Verkaufsfläche
Bestand gem. Baugenehmigung	ca. 1.430 m ²
Erweiterung Lebensmittelmarkt	ca. 470 m ²
Neuplanung Bäcker	ca. 40 m ²
Planvorhaben gesamt	ca. 1.940 m²

Abbildung 7: Markt „Am Kuschelhain“, Verkaufsflächen
 Quelle: Planung: Keintzel Architekten, 30.04.2018

Zuwachs Verkaufsfläche: Mit der Umstrukturierung wird die Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt künftig rund 1.900 m² umfassen und damit gegenüber dem ursprünglichen Lebensmittelmarkt um rund 470 m² ansteigen. Hinzu tritt ein Bäcker mit rund 40 m² Verkaufsfläche. Der Gesamtverkaufsflächenzuwachs beträgt danach rund 510 m² Verkaufsfläche.

2.5 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Hauptsortiment: Dem Betriebstypen entsprechend liegt der Angebotsschwerpunkt des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes weiterhin auf den „Nahrungs- und Genussmitteln“. Als Hauptsortiment belegen sie bei einem Lebensmittelmarkt dieser Größe erfahrungsgemäß rund 85% der Verkaufsfläche.

Für den Bäcker bilden die Nahrungs- und Genussmittel das alleinige Sortiment (100% der Verkaufsfläche).

Das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ ist den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (N) gemäß Veltener Liste 2010 zuzuordnen (siehe Kapitel 14). Angesichts seiner Dominanz ist es für die Wechselwirkungen des Planvorhabens bestimmend und findet daher Eingang in die nachfolgenden Analysen und Bewertungen.

Periodische Nebensortimente: Das Hauptsortiment ist dem periodischen Bedarf bzw. dem in kurzen Beschaffungsrhythmen wiederkehrenden Bedarf zuzuordnen. Es wird durch periodische Nebensortimente flankiert, die in ihrem Umfang jedoch dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet sind (Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitungen/Zeitschriften). Der Anteil des periodischen Nebensortimentes fällt bei Betriebstypen wie dem geplanten mit maximal ca. 5% an der Gesamtverkaufsfläche allerdings sehr gering aus und verbleibt damit für die Modellrechnung unterhalb der kalkulatorischen Nachweisbarkeit, so dass eine Ermittlung der Umverteilung nicht mehr möglich ist. Von einer Analyse und Bewertung der periodischen Nebensortimente wird daher in diesem Gutachten Abstand genommen.

Randsortimente: Die untergeordneten Randsortimente weisen bei Betriebstypen wie dem geplanten mit ihrem Anteil von maximal 2% und ansonsten mit 1% oder weniger ebenfalls einen sehr geringen Flächenanteil auf, der ebenfalls einer kalkulatorischen Nachweisführung entzogen ist. Von einer Analyse und Bewertung der Randsortimente wird in diesem Gutachten daher Abstand genommen, auch wenn einige von ihnen gemäß Veltener Liste 2010 als zentrenrelevant (Z) einzustufen sind.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (NZ) bleiben für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich irrelevant, da mit ihnen der Definition nach keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte verbunden sind.

Untersuchungsmethodik: Die in den nachfolgenden Kapiteln vorgenommenen Analysen und Bewertungen dieses Gutachtens betrachten in der Zusammenschau allein die Wechselwirkungen mit dem periodischen Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“.

GepL. Lebensmittelmarkt	Sort.	Anteil VK
Hauptsortiment		
Nahrungs- u. Genussmittel	N	85%
Gesamt		85%
Periodisches Nebensortiment		
Drogeriewaren	N	5%
Tiernahrung	N	1%
Zeitung/Zeitschriften	N	<1%
Gesamt		7%
Randsortiment		
Blumen	Z	1%
Buch	Z	<1%
Papier-/Schreibwaren	Z	<1%
Bild-/Tonträger	Z	<1%
Spielwaren	Z	<1%
Bekleidung	Z	<1%
Haushaltswaren	Z	<1%
Andere	NZ	2%
Gesamt		8%

Abbildung 8: Planvorhaben „Am Kuschelhain West“: Sortimentsgliederung
Quelle: Consilium GmbH sowie Angabe Betreiber

2.6 EINZUGSGEBIET

Nahbereich Süd-West: Der Teilbereich „Am Kuschelhain West“ des Nahversorgungszentrums ist innerhalb des Nahbereiches Süd-West gelegen (Abbildung: rosa). Seit dem Abgang des Lebensmittelmarktes aus dem Teilbereich „Am Kuschelhain Ost“ übernimmt der Teilbereich „Am Kuschelhain West“ und damit auch der in ihm gelegene Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Rewe) und Lebensmittel-Discounter (aktuell: Aldi) die Aufgabe, die Nahversorgung von Velten Süd-West als Ganzes sicherzustellen.

Der Nahbereich Velten Süd-West umfasst den südlich unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsschwerpunkt „Am Kuschelhain“, die nördlich gelegene Parkstadt sowie den östlich gelegenen Wohnsiedlungsschwerpunkt Velten Süd rund um die Johann-Ackermann-Straße. In der fußläufigen Erreichbarkeit von 600-650 Metern (Wegstrecke von 10-15 Gehminuten) kann das Planvorhaben weite Teile des Nahbereiches abdecken. Für den östlich gelegenen Wohnsiedlungsschwerpunkt Velten Süd dehnt es sich für den weitest entfernten Punkt im Osten auf rund 800 Meter aus, bleibt allerdings mit einer Erreichbarkeit von rund 20 Gehminuten noch im Bereich der realistischen fußläufigen Entfernung. Zugleich besteht für weniger mobile Einwohner eine optimale Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr mit einer Bushaltestelle in beiden zentralen Versorgungsbereichen an der Rosa-Luxemburg-Straße ohne Zwischenhalt.

Weitere Ausführungen zu den städtebaulichen Zielstellungen für den Teilbereich „Am Kuschelhain West“ und seine Nahversorgungsfunktion für Velten Süd-West können Kapitel 8 entnommen werden.



Abbildung 9: Nahbereiche Velten
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 (Consilium u.a.), Seite 38

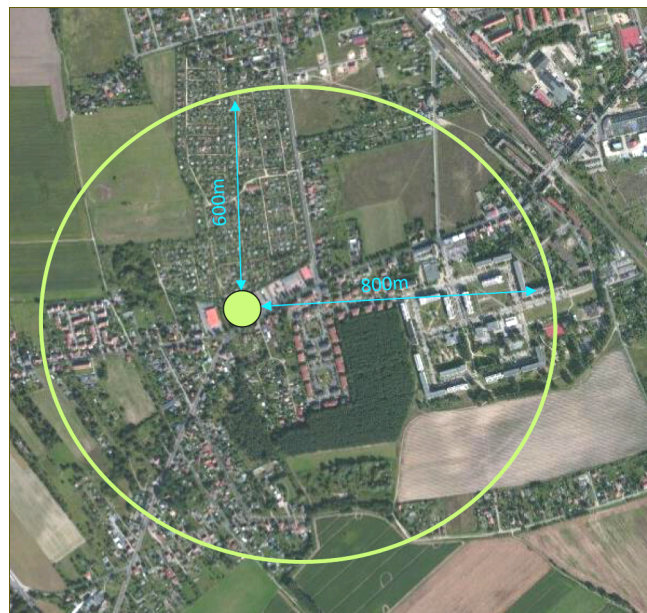


Abbildung 10: Nahbereich Velten Süd-West und umliegend, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Weiteres Stadtgebiet: Im weiteren Stadtgebiet ist bislang kein Lebensmittel-Vollsortimenter vertreten, so dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens über die Bahntrasse hinaus auch bis in den Nahbereich Velten Ost und Velten Mitte reicht. Eine weitere Ausstrahlung in den Nahbereich Velten Nord erfolgt derzeit nicht, da die Einwohner dieses Nahbereiches auch auf die Gemeinde Leegebruch ausweichen, deren faktischer zentraler Versorgungsbereich in nahezu identischer Entfernung gelegen ist und mit seinem Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Rewe), den beiden Lebensmittel-Discountern (aktuell: Lidl, Netto Marken-Discount) und deren Einbettung in eine weitere Einzelhandelslandschaft mit kleinteiligen Nahversorgungsanbietern (Bäcker, Fleischer), Dienstleistern (Apotheke, Banken) und mit zentrenrelevanten Anbietern und Dienstleistungen einen umfassenden Synergieeinkauf ermöglicht. Die Leegebrucher Lebensmittelmärkte wurden zudem kürzlich auf zeitgemäße und moderne Betriebskonzepte umgestellt und weisen in der Zusammenschau all dessen gegenüber dem Standort „Am Kuschelhain West“ markante Standortvorteile auf.

Umfeld: Mit seiner Lage am Stadtrand am Übergang zum Gemeindegebiet Oberkrämer hat sich in den Jahren eine Versorgungsfunktion für den unmittelbar benachbarten Oberkrämer Ortsteil Marwitz und dem weiter südlich gelegenen Ortsteil Bötzow etabliert. Der Standort „Am Kuschelhain West“ liegt für diese Ortsteile deutlich näher gelegen als der Oberkrämer Ortsteil Vehlefanze, der für das weitere Gemeindegebiet die Versorgungsfunktion übernimmt. Dessen Ausstattung weist mit dem (künftig erweiterten) Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Edeka), Lebensmittel-Discountern (aktuell: Netto Salling) und ergänzenden kleinteiligen Anbietern eine vergleichbare Ausstattung auf, so dass die räumliche Nähe vorrangig für die Einkaufsentscheidung maßgeblich wird. Dennoch übernimmt der Ortskern Vehlefanze eine Versorgungsfunktion für diese beiden Ortsteile, die sich mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters weiter verfestigen soll und wird. Mit der Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters „Am Kuschelhain West“ werden sich allerdings die langjährig gelebten und damit faktisch etablierten Einkaufsbeziehungen aufgrund der räumlichen Nähe nicht vollständig zurückbilden, sondern auch zukünftig Gültigkeit haben.



Abbildung 11: Einzugsgebiet „Am Kuschelhain West“ Bestand
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

Das räumliche Einzugsgebiet reicht damit über die Grenzen des nicht zentralen Ortes Velten hinaus, jedoch ist ein raumordnerischer Konflikt nicht zu erkennen. Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um einen neu entstehenden Umgriff auf die Nachbargemeinde, sondern um einen langjährig etablierten faktischen Einzugsbereich, der in der Realität seit Längerem gelebt wird.

TEIL B: WIRTSCHAFTLICHE ANALYSE

3. WIRTSCHAFTLICHE KENNDATEN NHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Warengruppenrelevanz: Die nachfolgenden Flächen- und Umsatzdarstellungen spiegeln den Ausschnitt ›Nahrungs- und Genussmittel‹ wieder und enthalten vorsorglich keine warengruppenfremden Flächen- oder Umsatzanteile, wie etwa von Drogeriewaren, Tiernahrung/-bedarf, Hausratswaren, Heimtextilien, Schreibwaren etc.. So werden Verzerrungen in der Bewertung vermieden. Unter der Warengruppe ›Nahrungs- und Genussmittel‹ werden in diesem Gutachten folgende Sortimente vereinigt:

Lebensmittel einschließlich:
 Backwaren, Konditoreiwaren (Bäckerei, Konditorei)
 Fleischwaren, Fischwaren
 Obst & Gemüse
 Reformwaren (ohne Drogeriewaren)
 Süßwaren
 Getränke, Wein-, Spirituosen-, Sektwaren, Tee, Kaffee
 Tabakwaren
 Nicht jedoch: Drogeriewaren, Tiernahrung/Tierbedarf, Blumen, Zeitung

Abbildung 12: Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
 Quelle: Consilium GmbH

3.1 NACHFRAGE UND KAUFKRAFT 2022 & PROGNOSE

Bevölkerung 2022: In der Stadt Velten sind aktuell rund 12.990 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Einwohnermeldeamt Velten, Stand: 01. Mai 2022).

Bereinigte Einzelhandelsausgaben: Für die Einwohner ermittelt sich die örtliche Kaufkraft bzw. das Nachfragepotenzial aus den Einzelhandelsausgaben je Einwohner für den Einzelhandel im engeren Sinne¹. Die Bezugswerte liegen für Gesamtdeutschland vor (Quelle: Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Gesellschaft für Konsumforschung 2022) und betragen für „Nahrungs- und Genussmittel“ nach Abzug der Ausgaben für Online- und Versandhandelseinkauf rund 2.460 € je Einwohner pro Jahr.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten sollen die wirtschaftlichen Rahmendaten möglichst realitätsnah abgebildet werden. Die CONSILIUM legt daher für die Einzelhandelsausgaben einen Wert vor der Corona-Pandemie zugrunde. Die Umsatzsprünge für Lebensmittelbetriebe innerhalb der Corona-Pandemie mit Hamster- und Vorratungskäufen in der Anfangsphase und bei Angstintervallen im weiteren Pandemieverlauf stellen einen absoluten Ausnahmefall dar und haben sich auf diesem hohen Niveau verständlicherweise und nachweislich auch nicht dauerhaft halten können. Dies machen die Datenanbieter in den von ihnen herausgegebenen Unterlagen ebenfalls deutlich. Es zeigt sich zudem, dass sich die Einzelhandelsausgaben künftig dem Niveau der Vorpandemiezeit stark annähern werden. Hiervon gehen auch die lebensmittelmarktbetreibenden Unternehmen aus. Die Einzelhandelsausgaben aus dem Zeitraum der Pandemie sind daher für eine seriöse Prognose der Auswirkungen nicht geeignet und finden folglich auch keine Berücksichtigung im vorliegenden CONSILIUM-Gutachten. Die statistischen Kaufkraftdaten beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt vor Corona-Pandemie, so dass

¹ Einzelhandelsumsatz ohne Kfz, Tankstellen u. Apotheken oder Versandhandel

die außergewöhnlichen Umsatzentwicklungen infolge der Ukraine-Krise ebenfalls nicht eingeflossen sind und die Modellrechnung ebenfalls nicht verfälschen.

Örtliche Kaufkraft: Die für ganz Deutschland erfassten Einzelhandelsausgaben sind anhand des regionalen Kaufkraftniveaus für den Einzelhandel² zu gewichten. Das Kaufkraftniveau wird auf den Durchschnitt aller Bundesländer (=100) bezogen. Das Kaufkraftniveau über alle Branchen hinweg fällt in Velten mit 94,2 knapp unterdurchschnittlich aus.

Nachfragevolumen, Kaufkraft 2022:

In der Zusammenschau verfügen die Einwohner der Stadt Velten über eine Kaufkraft von rund 30,1 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel.

Prognose 2030: Bei der Stadt Velten handelt es sich um eine prosperierende Stadt mit einer kontinuierlich steigenden Einwohneranzahl. Von rund 11.570 Einwohner im Jahr 2012 wuchs die Bevölkerung bis zum Jahr 2022 auf rund 12.990 Einwohner an.

Dieser Bevölkerungsanstieg wird sich nach Einschätzung der Prognosen des Landes Brandenburg auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen und die Gesamtbevölkerung im Jahr 2030 auf rund 13.360 Einwohner anwachsen lassen (LBV Brandenburg, Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030). Aus dieser ansteigenden Einwohnerentwicklung wird ein leichter Anstieg der Nachfrage auf rund 30,9 Mio. € verbunden sein.

3.2 LEISTUNGSDATEN BESTANDSBETRIEBE

Warengruppenrelevanz: Für die Bestandsbetriebe, welche „Nahrungs- und Genussmittel“ als Haupt-, Neben-

Kaufkraft / Nachfrage		
Stadt Velten	Einwohner	Nachfrage
Jahr 2022	12.990	30,1 Mio. €
Prognose 2030	13.360	30,9 Mio. €

Abbildung 13: Einwohner, Nachfrage
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

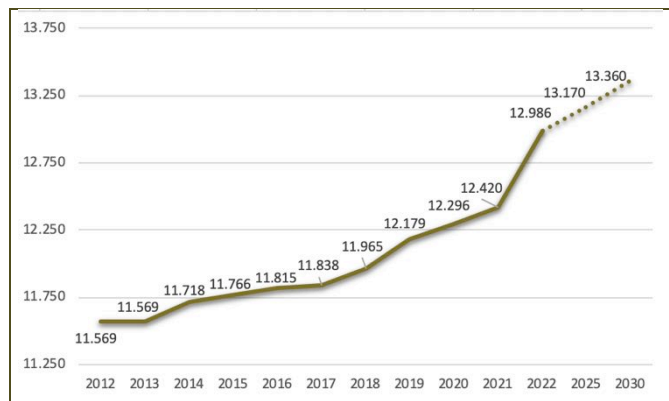


Abbildung 14: Einwohnerentwicklung bis 2022 & Prognose 2030
Quelle: Consilium GmbH; Grundlage: Einwohnermeldeamt Stadt Velten und LBV Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030

Standortlage	Bestandsbetriebe		
	Nahrungs- u. Genussmittel Betriebe	Verkaufsfl. (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
ZVB Innenstadtzentrum	4	430	2,0
ZVB Am Kuschelhain - West*	3	1.890	8,7
ZVB Am Kuschelhain - Ost	-	-	-
Nahversorgungslagen	5	2.730	12,3
Dezentrale Lagen	6	420	4,5
Gesamt	18	5.470	27,5

* Inkl. Bestand Rewe „Am Kuschelhain West“

Abbildung 15: Bestandsbetriebe
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Stand: Mai 2022

² Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Nürnberg, Stand 01.01.2022.

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

Untersuchungsraum: Innerhalb der Stadt Velten führen aktuell rund 18 Bestandsbetriebe „Nahrungs- und Genussmittel“ als Haupt-, Neben- und Randsortiment in einem Umfang von rund 5.470 m² Verkaufsfläche und erwirtschaften mit ihnen einen Umsatz von rund 27,5 Mio. €.

3.3 HANDELSZENTRALITÄT

Methodik: Die Handelszentralität bildet den Umsatz der Bestandsbetriebe im Stadtgebiet Velten im Verhältnis zum Nachfragepotenzial der Stadt (30,1 Mio. €) ab. Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist der Gesamtumsatz maßgeblich, d.h. der Umsatz mit Kunden aus der Stadt Velten sowie Auswärtigen (27,5 Mio.€).

Kaufkraftzuflüsse: Im Ergebnis erwirtschaften die Bestandsbetriebe im Segment „Nahrungs- und Genussmittel“ mit rund 27,5 Mio. € einen Sortimentsumsatz, der deutlich hinter dem Nachfragepotenzial der Stadt Velten zurückbleibt. Die Handelszentralität von unter 100 deutet bereits an, dass es den Bestandsbetrieben nicht gelingt, die Kaufkraft der Stadt Velten im Stadtgebiet zu halten und folglich Kaufkraftabflüsse an Standorte in anderen Städten/Gemeinden im Umland zu erwarten sind (siehe nachfolgendes Kapitel).

Handelszentralität Nahrungs- u. Genussmittel	
Einzugsgebiet Stadt Velten	NuG
Nachfragevolumen/ Kaufkraft	30,1 Mio. €
Bestandsbetriebe: Umsatz	27,5 Mio. €
Handelszentralität	91

Abbildung 16: Handelszentralität NuG
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungen möglich

3.4 KAUFKRAFTBINDUNG

Methodik: Die Kaufkraftbindung gibt darüber Aufschluss, welcher Anteil der Nachfrage der Stadt Velten durch die Bestandsbetriebe des Stadtgebietes gebunden wird. Bezugsgröße ist das Nachfragepotenzial der Stadt (30,1 Mio. €). Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist der bereinigte Bestandumsatz maßgeblich, d.h. nur der Umsatz mit Kunden aus dem Stadtgebiet ohne Umsätze mit Auswärtigen (23,5 Mio.€).

Hohe Kaufkraftabflüsse: In der Zusammenschau erzielen die Bestandsbetriebe mit Kunden aus dem Stadtgebiet Velten im Segment „Nahrungs- und Genussmittel“ eine Kaufkraftbindung von rund 78%. Vom Nachfragevolumen des Stadtteils gehen damit rund 22% bzw. 6,6 Mio. € an Standorte außerhalb der Stadt verloren. Bestandsbetriebe erwirtschaften ihren Umsatz erfahrungsgemäß nicht vollständig mit Kunden aus der Stadt, etwa weil die Einwohner

Kaufkraftbindung Nahrungs- u. Genussmittel	
Einzugsgebiet Stadt Velten	NuG
Nachfragevolumen/ Kaufkraft	30,1 Mio. €
Bestandsbetriebe: Umsatz	23,5 Mio. €
Kaufkraftbindung	78%
Kaufkraftabfluss	-6,6 Mio. €

Abbildung 17: Kaufkraftbindung NuG
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungen möglich

der Stadt Velten auch Einkäufe auf dem Nachhauseweg außerhalb der Stadt erledigen. Die Kaufkraftabflüsse fallen jedoch auch für einen Grundfunktionalen Schwerpunkt wie Velten sehr hoch aus und sind auf zwei weitere Kundenverhalten zurückzuführen:

- Für den Monatseinkauf weichen die Kunden auf die SB-Warenhausstandorte in Hennigsdorf (Kaufland „Ziel“) und in Oranienburg (Kaufland „Oranienpark“).
- Während der Wocheneinkauf im Discountsegment mit den Lebensmittel-Discountern Veltens stark abgedeckt wird, ist das Vollsortimentssegment auf den Rewe-Markt „Am Kuschelhain“ beschränkt. Insbesondere der Veltener Norden tendiert daher zu einem Einkauf im benachbarten Leegebruch. Die Entfernung zum Rewe-Markt „Am Kuschelhain“ ist zwar nahezu identisch, allerdings lässt sich in Leegebruch ein umfassender Einkauf in kurzer Zeit mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Rewe), den unmittelbar benachbarten beiden Lebensmittel-Discountern (aktuell: Lidl, Netto Marken-Discount) abdecken. Hinzu treten ergänzende Anbieter (z.B. Getränkemarkt, Fleischer, Bäcker). Für den Rewe-Markt „Am Kuschelhain“ wirken ebenfalls Wartezeiten bei der Überquerung des höhengleichen Bahnübergangs dämpfend.

Insoweit lässt sich für das Planvorhaben eine nennenswerte Kaufkraftrückbindung sowohl im Monateinkauf und im Wocheneinkauf erzielen, sofern sie auf ein umfassendes Angebot bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ sowie im Frischesegment abstellen und zur Abrundung des periodischen Bedarfs auch Neben- und Randsortimente des Weiteren periodischen Bedarfs führen (Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitungen). Dies ist bei dem Planvorhaben der Fall.

4. UMSATZZUGEWINN

4.1 GESAMTUMSATZ & VERKAUFSFLÄCHENPRODUKTIVITÄT

Bundesdurchschnitt Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt: Für das Planvorhaben wird nach derzeitigem Kenntnisstand ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter des Unternehmens Rewe geplant. Für das Unternehmen Rewe beträgt die bundesweit durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität rund 4.010 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr bei einer bundesweit durchschnittlichen Verkaufsfläche von rund 1.498 m² pro Filiale (EHI Handelsdaten 2020).

Mit dem Verträglichkeitsgutachten sollen die wirtschaftlichen Rahmendaten möglichst realitätsnah abgebildet werden. Die CONSILIUM legt daher für die Einzelhandelsausgaben einen Wert vor der Corona-Pandemie zugrunde. Die Umsatzsprünge für Lebensmittelbetriebe innerhalb der Corona-Pandemie mit Hamster- und Bevorratungskäufen in der Anfangsphase und bei Angstintervallen im weiteren Pandemieverlauf stellen einen absoluten Ausnahmefall dar und haben sich auf diesem hohen Niveau verständlicherweise und nachweislich auch nicht dauerhaft halten können. Dies machen die Datenanbieter in den von ihnen herausgegebenen Unterlagen ebenfalls deutlich. Es zeigt sich zudem, dass sich die Einzelhandelsausgaben künftig dem Niveau der Vorpandemiezeit stark annähern werden. Hiervon gehen auch die lebensmittelmarktbetreibenden Unternehmen aus. Die Einzelhandelsausgaben aus dem Zeitraum der Pandemie sind daher für eine seriöse Prognose der Auswirkungen nicht geeignet und finden folglich auch keine Berücksichtigung im vorliegenden CONSILIUM-Gutachten. Die statistischen Kaufkraftdaten beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt vor Corona-Pandemie, so dass die außergewöhnlichen Umsatzentwicklungen infolge der Ukraine-Krise ebenfalls nicht eingeflossen sind und die Modellrechnung ebenfalls nicht verfälschen.

Die vorstehend genannten Durchschnittswerte sind jedoch anhand der örtlichen Rahmenbedingungen der Stadt Velten zu modifizieren – wie nachfolgend dargestellt.

Nachfrage: Das Planvorhaben ist in eine eher pessimistische Nachfragesituation eingebettet, die geprägt ist durch

- ein Kaufkraftniveau, das mit 94,1 aktuell rund 5,9% leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt.

Zugleich kann allerdings auch auf einer optimistischen Nachfragesituation aufgebaut werden, die sich ergibt aus

- einer kontinuierlich ansteigenden Einwohnerentwicklung für den Prognosezeitraum bis 2030, die das Nachfragepotenzial weiterhin ansteigen lässt.
- einer ansteigenden Einwohnerentwicklung im Nahbereich Velten Süd-West, die das Nachfragepotenzial im eigenen Nahbereich perspektivisch ansteigen lässt.
- einer Unterversorgung in der Gesamtstadt Velten bei „Nahrungs- und Genussmitteln“, die sich in einer geringen Kaufkraftbindung von rund 78% ausdrückt (Nachfrageabfluss von rund 22%).
- einem möglichen Rückbindungspotenzial für diejenigen Kaufkraftanteile, die sowohl für den Monateinkauf als auch für den Wocheneinkauf an andere Städte/Gemeinden derzeit abfließen und zu einer Kaufkraftbindung führen, die selbst für einen Grundfunktionalen Schwerpunkt deutlich unterdurchschnittlich ausfällt.

- einem langjährig gewachsenen und im Bestand etablierten Kaufkraftzufluss aus den Oberkrämer Ortsteilen Marwitz und Bötzwow, so dass trotz geringer Kaufkraftbindung der Bestandsbetriebe Veltens noch eine durchschnittliche Handelszentralität erzielt werden kann.

Marktstellung: Die Angebotsseite drückt ebenfalls auf die Flächenproduktivität und ist dadurch geprägt, dass

- mit den beiden SB-Warenhäusern in den benachbarten Mittelzentren Oranienburg (Kaufland „Oranienpark“) und Hennigsdorf (Kaufland „Ziel“) ein attraktives Angebot für den Monatseinkauf besteht, das durch die Einwohner Veltens stark nachgefragt wird (Kaufkraftabflüsse).
- eine hohe Wettbewerbsintensität durch fünf Lebensmittel-Discounter im Velten und einen Lebensmittel-Discounter in Bötzwow/Oberkrämer besteht.
- im benachbarten Leegebruch eine umfassende Nahversorgungsangebot durch den Lebensmittel-Vollsortimenter, die Lebensmittel-Discounter und kleinteiligen Betriebe besteht, zu dem die Einwohner des Veltener Nordens tendieren.

Zugleich bestehen auch optimistische Angebotskriterien, die sich dadurch auszeichnen, dass

- eine Überversorgung des Stadtgebietes mit Lebensmittel-Discountern (5 Märkte) vorherrscht, während das geplante Segment „Lebensmittel-Vollsortiment“ nur unterdurchschnittlich vertreten ist.
- sich der geplante Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit seiner künftigen Verkaufsfläche von 1.900 m² deutlich vom Wettbewerbsumfeld der fünf Lebensmittel-Discounter (weniger als 900 m² Verkaufsfläche) abheben wird.

Standort & Projekt: Für die Flächenproduktivität sind zudem Standortfaktoren und das Planvorhaben als solches maßgeblich, die dämpfend wirken. So

- wird für den geplanten Lebensmittelmarkt die Umsatzleistung pro m² Verkaufsfläche nicht proportional steigen, denn die Erweiterung dient nach Angaben des Betreibers auch der Erweiterung der Verkehrsflächen innerhalb der Filiale zur Erhöhung des Kundenkomforts (weitere Gänge, großzügiger Kassenbereich, niedrigere Regale mit Verlagerung der höheren Regalanteile auf die Fläche etc.) und betrifft damit auch „unproduktive“ Flächen.
- ist die Erreichbarkeit des Standortes für Kunden aus dem Osten und Norden der Stadt Velten aufgrund des höhengleichen Bahnüberganges zeitweise eingeschränkt und mit Wartezeiten verbunden.

Andererseits wirken auch positive Standortfaktoren begünstigend, wie etwa

- durch Synergien aus dem zusätzlich vorgesehenen Komplementärbetrieb „Bäcker“ sowie aus der bereits bestehenden Synergie mit dem benachbarten Lebensmittel-Discounter (aktuell: Aldi) und Bekleidungsfachmarkt (aktuell: KiK).
- durch eine erweiterte Nahversorgungsfunktion des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ mit der ebenfalls die Nahversorgungsfunktion des Teilbereiches „Am Kuschelhain Ost“ (sowie für die künftig neu hinzutretenden Wohnquartiere „Nauener Straße“) wahrzunehmen ist.

Ungünstigster Fall (Worst-Case-Szenario): Oberste Maxime der Verträglichkeitsanalyse ist es gemäß aktueller Rechtsprechung, den für das Planvorhaben ungünstigsten Fall darzustellen, d.h. die

höchst möglichen Umverteilungslasten für die schützenswerten Einzelhandelslagen zu eruieren (z.B. OVG NRW, Urteil vom 07.12.2000 - 7a D 60/99.NE). Die CONSILIUM legt daher bereits auf der Vorhauseite eine tendenziell höhere Flächenproduktivität an, die im Rahmen der örtlichen Besonderheiten realistisch ist.

Gesamtvorhaben: Für die Ableitung der Umsatzzuwächse ist nach aktueller Rechtsprechung der Gesamtbetrieb in seiner geänderten, neuen Gestalt zu prüfen, da die Umplanung des jeweiligen Betriebes mit dem Ziel erfolgt, den Betrieb als Ganzes attraktiver zu gestalten und im Markt optimaler zu platzieren, so dass hierin eine Umsatzsteigerung für den gesamten Betrieb, also auch eine Umsatzsteigerung für die bereits bestehenden Verkaufsflächen, zu erwarten ist (BVerwG, Beschluss vom 04.02.2000 - 4 B 106.99 sowie Beschluss vom 29. November 2005 - 4 B 72.05). Die Bewertungen der CONSILIUM berücksichtigen dementsprechend nicht nur die Zuwächse für die Erweiterungsflächen, sondern zusätzlich auch die Zuwächse für die bereits bestehenden Verkaufsflächen (aktuell: Rewe).

Gesamtumsatz Umstrukturierung Planvorhaben: Mit Blick auf die vorstehend genannten Einflussfaktoren und das abzubildende Worst-Case-Szenario ist für die Umstrukturierung des Bestandsmarktes „Am Kuschelhain“ davon auszugehen, dass der künftig erweiterte Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität rund 3.350 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr erzielen und damit einen Umsatz von rund 6,4 Mio. € erwirtschaftet wird. Weitere Umsatzzugewinne sind mit dem Bäcker in Höhe von rund 0,7 Mio. € einzustellen.

Planvorhaben „Am Kuschelhain West“ – Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel						
Betrieb	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenprodukt. (in €/ m ²)	Umsatz			
			gesamt (in Mio. €)	davon Warengruppe		
				Anteil (in %)	Umsatz	
				gesamt (in Mio. €)	zusätzlich (in Mio. €)	
Lebensmittel-Vollsortimenter	1.900	3.350	6,4	85%	5,4	0,5
Bäcker	40	18.500	0,7	100%	0,7	0,7
Gesamt	1.940		7,1		6,1	1,2

Abbildung 18: Planvorhaben „Am Kuschelhain West“ – Umsatz NuG
 Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

4.2 WARENGRUPPEN-UMSATZ NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Umstrukturierung: Der Gesamtumsatz eines Lebensmittelmarktes entfällt nicht vollständig auf Nahrungs- und Genussmittel, sondern auch auf andere Sortimente. Der am Bestandsstandort „Am Kuschelhain West“ vorgesehene Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt führt auch mit seiner Erweiterung vorrangig „Nahrungs- und Genussmittel“. Für den Lebensmittel-Vollsortimenter des Unternehmens Rewe entfallen bei der vorgesehenen Betriebsgröße von 1.900 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß rund 85% auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ (Consilium Research³), mit der künftig rund 5,4 Mio. € vom betrieblichen Umsatz erwirtschaftet werden.

³ Bundesweiter Filialenvergleich von Standorten des Unternehmens mit identischer und vergleichbarer Verkaufsflächengröße 2018-2022

Der geplante Bäcker führt nahezu ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel, so dass rund 100% seines betrieblichen Umsatzes auf diese Warengruppe angerechnet werden.

4.3 UMVERTEILUNGSRELEVANTER UMSATZ

Umstrukturierung: „Am Kuschelhain West“ ist bereits heute ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt im Bestand vertreten (aktuell: Rewe), der bereits aktuell Umsätze in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ erwirtschaftet. Umverteilungsrelevant wird daher nicht der Gesamtumsatz der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, sondern nur derjenige Umsatzanteil, der nach Abzug der heutigen Warengruppenumsätze (ca. 4,9 Mio. €) zusätzlich erwirtschaftet wird. Dies sind rund 0,5 Mio. €. Der Bäcker tritt neu hinzu, so dass sein Gesamtumsatz in voller Höhe umverteilungsrelevant werden wird.

In der Zusammenschau wird ein Umsatz von rund 1,2 Mio. € umverteilungsrelevant.

TEIL C: STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

5. RECHTLICHER PRÜFAUFTRAG

Für das Planvorhaben „Am Kuschelhain West“ liegt gegenwärtig der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 39 sowie Nr. 41 vor, so dass das Gebiet planungsrechtlich nach § 30 BauGB einzuordnen wäre.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit einem Bebauungsplanverfahren geschaffen werden, mit dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandelssteuerung Stadt Velten“ für den Teilbereich des Planvorhabens angepasst werden.

Die planungsrechtliche Bewertungsgrundlage für das vorliegende Gutachten bildet daher § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 3 BauNVO.

5.1 KRITERIEN FÜR GROßFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE

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

1. (...)

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können

3. (...)

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (1).

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

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

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

Mit dem vorliegenden Gutachten werden

- zunächst die Atypik

und darauffolgend die Auswirkungen auf

- die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Ensembles sowie
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Velten und Nachbargemeinden/-städte untersucht.

5.2 SCHWERE DER AUSWIRKUNGEN: ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Wesentliche / Schädliche Auswirkungen: Ab welchem Grad die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als nicht mehr als „nur unwesentlich“ und damit als „schädlich“ einzustufen sind, lässt der Bundesgesetzgeber mit § 11 Abs. 3 BauNVO offen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist dies für einen zentralen Versorgungsbereich dann anzunehmen, wenn er in seiner Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass er

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

10%-Umverteilung: Ab welcher Schwelle für eine Umsatzumverlagerung auch eine städtebaulich nachhaltige Funktionsstörung anzunehmen ist, lässt der Bundesgesetzgeber ebenfalls offen. In der Rechtsprechung hat sich in mehreren Urteilen ein Schwellenwert von rund 10% herauskristallisiert.

Allerdings ist dieser Schwellenwert nicht allgemeingültig anzuwenden. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung lässt sich dies nicht mit Hilfe fester Prozentsätze markieren, sondern ist anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu bestimmen (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07). Im Ergebnis können nachhaltige Funktionsstörungen auch erst oberhalb des 10%-Schwellenwertes oder schon unterhalb dieser Schwelle einsetzen.

Entwicklung & Bestand: Für die Bewertung ist sowohl auf den Bestand eines zentralen Versorgungsbereiches als auch auf seine weitere Entwicklungsfähigkeit abzustellen (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08).

Bewertungskriterien Zentrale Versorgungsbereiche: Für die Bewertung des Einzelfalls sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 sowie BVerwG, Beschlüsse vom 12. Februar 2009 – 4 B 4.09 sowie 4 C 2.08) insbesondere zu berücksichtigen:

- Verkaufsfläche des Planvorhabens im Vergleich zu den im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche,
- Umfang des Kaufkraftabflusses bzw. der Umsatzumverteilung,
- Entfernung zwischen dem Planvorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich,
- etwaige „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereichs durch existente oder bereits genehmigte Einzelhandelsbetriebe,

- die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.

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

5.3 SCHWERE DER AUSWIRKUNGEN: VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG

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

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

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

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

EZK 2010 & BPlan Nr. 41: Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 der Stadt Velten sowie mit dem darauf aufbauenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 werden die Standorte der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgung) als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte abschließend bestimmt.

Entwicklung & Bestand: Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Rechtsprechung klargestellt, dass für die Bewertung nicht allein auf den Bestand der Standorte der verbrauchernahen Versorgung, sondern auch auf ihre weitere Entwicklungsfähigkeit abzustellen ist (seit BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80).

6. WECHSELWIRKUNGEN

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

- zum Ersten auf der Vorhabenseite, indem für das Planvorhaben tendenziell höher angesetzte Flächenproduktivitäten angesetzt werden (siehe Kapitel 4.2) und
- zum Zweiten auf der Auswirkungsseite, indem für die Umverteilung zugrunde gelegt wird, dass vorrangig die Bestandsbetriebe in der Stadt Velten in Anspruch genommen werden (59% bzw. 66% der umverteilungsrelevanten Umsätze) und
- zum Dritten ebenfalls auf der Auswirkungsseite, dass von den Bestandsbetrieben vorrangig die nach § 11 Abs. 3 BauNVO geschützten zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen belastet werden und nur nachrangig die weiteren Standorte (städtebaulich nicht schützenswerte nicht-integrierte Standorte).

Im Ergebnis sind mit dem Planvorhaben folgende Wechselwirkungen verbunden:

Standorte	Bestandsbetriebe		Umverteilungsrelevanter Umsatz		
	Anzahl	(in Mio. €)	davon entfällt ein Anteil von...	ergibt Umverteilungsquote von...	
			(in Mio. €)	(in %)	(in %)
Zentrale Versorgungsbereiche					
Innenstadtzentrum	4	7,2	<0,1	1%	>1%
NVZ Am Kuschelhain West (Rewe, Aldi)	3	11,1*	0,2	16%	3,5%**
<i>davon Rewe</i>			-	-	-
NVZ Am Kuschelhain Ost	-	-	-	-	-
Städteb. integr. Nahversorgungsstandorte					
NV Breite Straße (Netto M-D.)	1	NN	0,1	10%	4,3%
NV Poststraße (Lidl)	1	NN	0,1	8%	2,1%
NV Rosa-Luxemburg-Str (Penny, GM)	2	5,0	0,2	14%	3,5%
NV Lindenstraße (Netto Salling)	1	NN	0,1	10%	4,8%
Weiteres Stadtgebiet					
Velten Mitte / Nord	5	3,7	-	-	-
Weiteres Stadtgebiet	1	NN	-	-	-
Gesamt	18	38,3	0,7	59%	2,3%
Umland					
Leegebruch ZVB Ortszentrum	7	22,0	<0,1	1%	>1%
<i>davon Rewe</i>	2	NN	>0,1	>1%	>1%
Oberkrämer					
ZVB Vehlefanz (Edeka, Netto Salling)	3	11,6	0,2	16%	1,7%
NV Bötzwow (Netto M-D.)	2	5,2	0,2	16%	3,8%
NV Schwante (Netto M-D.)	2	4,1	-	-	-
Hennigsdorf ZVB Innenstadtzentrum					
EKZ Ziel (Kaufland u.a.)	3	19,4	>0,1	5%	>1%
Weiteres Stadtgebiet	NN	NN	-	-	-

Standorte	Bestandsbetriebe		Umverteilungsrelevanter Umsatz		
	Anzahl	(in Mio. €)	davon entfällt ein Anteil von... (in Mio. €)	(in %)	ergibt Umverteilungsquote von... (in %)
Oranienburg					
Oranienpark (Kaufland u.a.)	4	22,4	>0,1	1%	>1%
Weiteres Stadtgebiet	NN	NN	-	-	-
Weiteres Umland (Region)	NN	NN	-	-	-
Gesamt Velten & Umland	40	139,1	1,2	97%	<1%
Streuumsätze (Region)	NN	NN	<0,1	3%	<1%

NN: Keine Nennung aus Datenschutzgründen / *: inklusive Rewe Am Kuschelhain West / **: ohne Rewe Am Kuschelh. West

Abbildung 19: Umverteilung NuG

Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

6.1 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

VELTEN INNENSTADTZENTRUM

In dem mit Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ ist kein Lebensmittelmarkt vertreten, so dass umfassende Umverteilungseffekte mit dem Planvorhaben Markt „Am Kuschelhain“ ausbleiben. Lediglich mit den kleinteiligen Anbietern, die Nahrungs- und Genussmitteln als Haupt-, Neben- und Randsortiment führen (z.B. Bäcker, Drogeriefachmarkt, Sonderpostenmarkt) sind Wechselwirkungen zu erwarten, die allerdings aufgrund der räumlichen Distanz zum Planvorhaben „Am Kuschelhain“ und mit Blick auf die abweichende Zielgruppenansprache (Drogeriefachmarkt, Sonderpostenmarkt) unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. verbleiben. Betriebsabgänge als Folge des Planvorhabens sind damit ausgeschlossen.

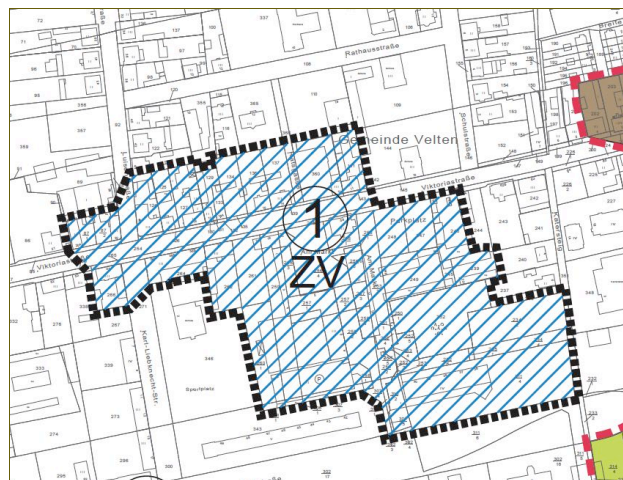


Abbildung 20: Räumliche Abgrenzung ZVb Innenstadtzentrum
Quelle: Bebauungsplan Nr. 41 (Auszug)

VELTEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM „AM KUSCHELHAIN WEST“

Innerhalb des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ ist neben dem Planvorhaben selbst auch ein Lebensmittel-Discounter (aktuell: Aldi) vertreten. „Nahrungs- und Genussmittel“ werden zudem als Randsortiment durch den Bekleidungsfachmarkt (aktuell: KiK) angeboten. Bei dem Lebensmittel-Discounter handelt es sich nicht um den gleichen Betriebstypen wie das Planvorhaben (Vollsortimenter), so dass für ihn geringere

Wechselwirkungen anzunehmen sind, als bei einem Vollsortimenter, der dem gleichen Betriebstypen wie das Planvorhaben angehören würde.

Beide Lebensmittelmärkte übernehmen allerdings die Versorgung desselben Gebietes, so dass ihre Einzugsgebiete deckungsgleich ausfallen und damit zugleich vom Planvorhaben starke Wechselwirkungen für den Lebensmittel-Discounter ausgehen. In der Zusammenschau wird auf ihn ein Anteil von rund 16% (0,2 Mio. €) des umverteilungsrelevanten Umsatzes und daraus folgend eine Umverteilungsquote von 3,5% entfallen. Eine Betriebsaufgabe als Folge des Planvorhabens ist damit auszuschließen.

Für den Bekleidungsfachmarkt werden aufgrund des abweichenden Betriebstypen und der daraus resultierenden abweichenden Zielgruppenansprache keine nachweisbaren Wechselwirkungen verbunden sein.

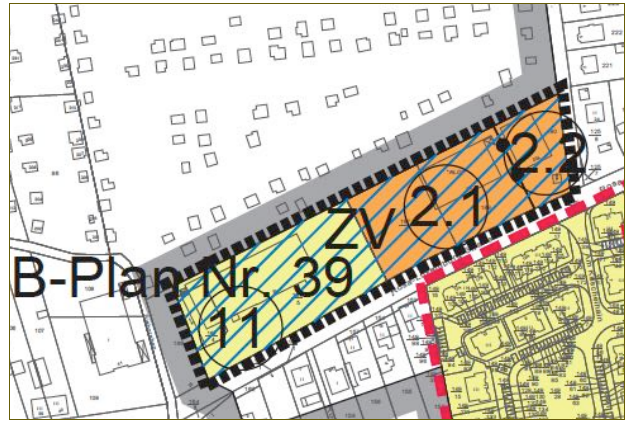


Abbildung 21: Räumliche Abgrenzung ZVb „Am Kuschelhain West“
Quelle: Bebauungsplan Nr. 41 (Auszug)



Abbildung 22: Lebensmittelmarkt Am Kuschelhain West
Quelle: Consilium GmbH

VELTEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM „AM KUSCHELHAIN OST“

Innerhalb des Teilbereiches „Am Kuschelhain Ost“ des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ sind derzeit keine Anbieter mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ im Hauptsortiment vertreten. Wechselwirkungen bleiben daher mit dem Planvorhaben aus.



Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung ZVb Am Kuschelhain Ost
Quelle: Bebauungsplan Nr. 41 (Auszug)

UMLANDGEMEINDEN & STÄDTE

Innenstadtzentrum Leegebruch: Für die benachbarte Gemeinde Leegebruch liegt aktuell kein Einzelhandelskonzept vor, so dass mit dem CONSILIUM-Gutachten die Versorgungsfunktionen aus der faktischen Nutzung und wahrgenommenen Funktion abzuleiten sind. Im Ortzentrum Leegebruch hat sich entlang der Eichenallee eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben und handelsnahen Betrieben etabliert, von denen die drei Lebensmittelmärkte an dem westlichen und der Stadt Velten zugewandten Ortseingang die Magnetfunktionen übernehmen (Rewe, Lidl, Netto Marken-Discount).



Abbildung 24: Lebensmittelmarkt Am Kuschelhain West
Quelle: Consilium GmbH

Der Einzelhandelsbesatz wird durch verschiedene weitere nahversorgungs- und zentrenrelevante Nutzungen ergänzt, wie Ärzte, Banken, Gemeindeverwaltung etc. Dieser Bereich fungiert faktisch als Ortszentrum und ist als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzustufen.

Der Leegebrucher Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Rewe) erwirtschaftet auch Teile seines Umsatzes mit Kunden aus dem Nahbereich Velten Nord, so dass mit dem Planvorhaben Markt „Am Kuschelhain“ zwar Wechselwirkungen anzunehmen sind, diese aber aufgrund der räumlichen Distanz keine nennenswerten Umfang einnehmen und unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € verbleiben.

Oberkrämer Ortskern Vehlefan: Für das Gemeindegebiet Oberkrämer liegt aktuell kein Einzelhandelskonzept vor. Mit dem CONSILIUM-Gutachten ist daher die Versorgungsfunktion aus der faktischen Nutzung und wahrgenommenen Funktion abzuleiten. Im Ortsteil Vehlefan übernimmt der Bereich beidseitig der Lindenallee zwischen der Bärenklauer Straße (Norden), der Straße „Burgwall“ (Süden) und „Am Anger“ (Westen) aufgrund der dort ansässigen Nutzungen faktisch die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches. Magnetfunktion übernehmen ein Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Edeka) sowie ein Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Salling).



Abbildung 25: Lebensmittelmarkt Ortskern Vehlefan
Quelle: Consilium GmbH

Der Standort „Am Kuschelhain West“ übernimmt mit seiner Stadtrandlage am Übergang zum Gemeindegebiet Oberkrämer eine langjährig faktische Versorgung für den unmittelbar benachbarten Oberkrämer Ortsteil Marwitz und dem weiter südlich gelegenen Ortsteil Bötzow, die sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum-Teilbereich „Am Kuschelhain West“ etabliert hat (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 2.6).



Abbildung 26: Lebensmittelmarkt Ortskern Vehlefan
Quelle: Consilium GmbH

Der Ortskern Vehlefan übernimmt dennoch eine Versorgungsfunktion für diese beiden Ortsteile, die sich mit der geplanten Erweiterung des Vehlefaner Lebensmittel-Vollsortimenters (aktuell: Edeka) weiter verfestigen soll und wird. Insoweit werden mit dem Veltener Planvorhaben aus der Überlagerung der Einzugsgebiete auch deutliche Wechselwirkungen mit dem Ortskern Vehlefan verbunden sein, insbesondere mit seinem betriebstypengleichen Lebensmittel-Vollsortiment. Dem Worst-Case-Ansatz folgend wird für den Ortskern Vehlefan mit rund 16% ein vergleichsweise hoher Anteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes zugrunde gelegt, mit dem jedoch lediglich eine Umverteilungsquote von rund 1,7% verbunden sein wird. Eine Betriebsaufgabe und eine hiermit verbundene Funktionsschwächung des Oberkrämer zentralen Versorgungsbereiches, die aus der geplanten Umstrukturierung „Am Kuschelhain West“ allein resultieren würde, kann damit ausgeschlossen werden.

Innenstadtzentrum Hennigsdorf: Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ des benachbarten Mittelzentrum Hennigsdorf ist das Einkaufszentrum „Ziel“ mit dem SB-Warenhaus Kaufland als Magneten und ergänzenden Anbietern vertreten. Das SB-Warenhaus ist für die Veltener Einwohner für den Monatseinkauf bedeutend.



Abbildung 27: Lebensmittelmarkt Am Kuschelhain West
Quelle: Consilium GmbH

Mit dem geplanten Markt „Am Kuschelhain“ sollen Nachfrageabflüsse an das südlich gelegene SB-Warenhaus aus dem Wochen- und Monatseinkauf wieder an den Nahversorgungszentrum-Teilbereich „Am Kuschelhain West“ zurückgewonnen werden. Die Stadt Hennigsdorf hat zwar als Mittelzentrum auch für die Stadt Velten eine Versorgungsfunktion mit den übergeordneten zentralen Einrichtungen, wie ein SB-Warenhaus, sicherzustellen, allerdings zeigen die Analysen für Velten eine Kaufkraftbindung, die selbst für einen Grundfunktionalen Schwerpunkt wie Velten

nur sehr gering ausfällt. Die Kaufkraftabflüsse resultieren aus einem schwachen Veltener Vollsortimentsbesatz, der vor allem für den Wocheneinkauf, aber auch für den Monateinkauf von großer Bedeutung ist. Mit der geplanten Umstrukturierung des Bestandsmarktes „Am Kuschelhain West“ wird eine Stärkung und Verbesserung des Vollsortimentsangebotes verbunden sein, die zu einer Rückbindung von Veltener Kaufkraft führen wird. Mit Blick auf den Worst-Case-Ansatz wird ein Anteil von rund 5% (<0,1 Mio. €) des umverteilungsrelevanten Umsatzes zugrunde gelegt, mit denen allerdings eine Umverteilungsquote von weniger als 1% bzw. außerhalb der Nachweisbarkeit verbunden sein wird. Betriebsaufgaben können für den Hennigsdorfer zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ daher mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Funktionsschwächung des Hennigsdorfer zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ kann daher für das Veltener Planvorhaben mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

6.2 STÄDTEBAULICH INTEGRIERTE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

VELTEN

Die Nahversorgung wird in der Stadt Velten neben den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren Am Kuschelhain West/Ost) zusätzlich durch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte übernommen. Diese werden mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 und seinen Fortschreibungen 2012/2015 abschließend bestimmt und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 (2017) planungsrechtlich festgesetzt:

- Breite Straße (aktuell: Netto Marken-Discount)
- Poststraße (aktuell: Lidl)
- Rosa-Luxemburg-Straße (aktuell: Penny mit Getränke Hoffmann)
- Lindenstraße (aktuell: Netto Salling)

Mit der geplanten Umstrukturierung des Lebensmittel-Vollsortimenters wird eine höhere Attraktivität des Nahversorgungszentrum-Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ zum einen als Standort des Vollsortiments (aktuell: Rewe) und zum anderen als Verbundstandort von Vollsortiment und Discount (aktuell: Rewe & Aldi) verbunden sein. Damit werden künftig sowohl Vollsortimentskunden als auch Discountkunden stärker an den Standort gebunden, die bislang zu anderen Standorten tendierten, wie etwa zu den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet Velten. Deren Lebensmittelmärkte zählen als „Discounter“ nicht zum gleichen Betriebstypen wie der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter, so dass zunächst geringe Umverteilungen zugrunde zu legen sind. Die Standorte sind allesamt in Velten Mitte gelegen und weisen nahezu dieselbe räumliche Distanz auf. Unter den vier Nahversorgungsstandorten weicht der Nahversorgungsstandort „Rosa-Luxemburg-Straße“ mit seiner Kombination aus Lebensmittel-Discountmarkt und Getränkefachmarkt und der daraus resultierenden Sortimentsstruktur deutlich von den anderen Nahversorgungsstandorten ab, die lediglich durch einen Lebensmittelmarkt belegt werden, und tritt mit seiner Sortimentsstruktur am stärksten in den Wettbewerb mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter „Am Kuschelhain West“. Für ihn ist daher auch der höchste Umverteilungsanteil der Nahversorgungsstandorte anzunehmen (14%). Der Nahversorgungsstandort Poststraße weist im Gegensatz zu den beiden anderen Nahversorgungsstandorten in der Lindenstraße und Breiten Straße eine stärkere Kundenfrequenz und -bindung

auf und wird daher in geringere Wechselwirkung mit dem Planvorhaben treten (8% des umverteilungsrelevanten Umsatzes) als die beiden anderen Nahversorgungsstandorte (10% des umverteilungsrelevanten Umsatzes).

In der Zusammenschau verbleiben alle vier Nahversorgungsstandorte mit einer Umverteilungsquote von 2,1% bis maximal 4,8% deutlich unterhalb des kritischen 10%-Schwellenwertes, so dass eine Betriebsschließung und damit verbundene Funktionsschwächung der Nahversorgung in Velten-Mitte als Folge des Planvorhabens nicht zu befürchten ist.

UMLAND OBERKRÄMER

Die Nahversorgung wird in der Gemeinde Oberkrämer zusätzlich durch die beiden integrierten Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen Schwante und Bötzow übernommen. Beide Standorte weisen mehrere Betriebe auf (Lebensmittelmarkt, Bäcker), die eine hervorgehobene Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Ortsteil übernehmen. In ihrem Nahumfeld treten zudem weitere Nutzungen in Ergänzung hinzu, wie etwa Apotheke (Schwante), Kindergarten (Bötzow). In der Zusammenschau kann in beiden Fällen von einem faktischen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort ausgegangen werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe übernimmt der Veltener Nahversorgungszentrum-Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ bereits eine langjährig etablierte faktische Versorgung für den unmittelbar benachbarten Oberkrämer Ortsteil Marwitz und den weiter südlich gelegenen Ortsteil Bötzow (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 2.6). Der städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandort „Bötzow“ mit seinem Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount) übernimmt insbesondere eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Bötzow und darüber hinaus auch für den benachbarten Ortsteil Marwitz.



Abbildung 28: Lebensmittelmarkt Bötzow
Quelle: Consilium GmbH

Bei dem Lebensmittel-Discounter handelt es sich zwar nicht um den gleichem Betriebstypen eines Vollsortimenters, allerdings führen Märkte des Unternehmens Netto Marken-Discount ebenfalls Markenartikel und ein umfassendes Getränkesortiment, so dass stärkere Überschneidungen des Angebotes mit dem eines Vollsortimenters bestehen als bei den Discountsparten anderer Unternehmen. Auch bestehen starke Überschneidungen in den Einzugsbereichen beider Standorte, so dass mit dem Worst-Case-Ansatz starke Wechselwirkungen (16% des umverteilungsrelevanten Umsatzes bzw. 0,2 Mio. €) zugrunde gelegt werden. Dennoch fällt die Umverteilungsquote mit rund 3,8% gering und deutlich unterhalb des kritischen 10%-Schwellenwertes aus, so dass eine Betriebsaufgabe und eine

Funktionschwächung des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes Bötzwow als Folge des Planvorhabens „Am Kuschelhain“ ausgeschlossen werden kann.

Eine Überlagerung mit dem Einzugsbereich des Oberkrämer Nahversorgungsstandortes im „Ortsteil Schwante“ besteht dagegen nicht.

6.3 WEITERE STANDORTE

Irrelevant: Die weiteren Standorte sind für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO irrelevant, da sie weder den zentralen Versorgungsbereichen noch den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (verbrauchernahe Versorgung) zuzurechnen sind. Mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten erfolgt jedoch eine Erläuterung der Vollständigkeit halber.

VELTEN WEITERES STADTGEBIET

Im weiteren Stadtgebiet Veltens sind keine strukturprägenden Betriebe, sondern vorrangig kleinteilige Betriebskonzepte vertreten, von denen für das vorliegende Gutachten lediglich diejenigen relevant sind, die vorrangig „Nahrungs- und Genussmittel“ führen. Im Nahbereich Velten Mitte/Nord besteht die höchste Konzentration mit fünf solcher Betriebe (Bäcker, Fleischer, Bio-Lebensmittelgeschäft, Lebensmittelkiosk). Im weiteren Stadtgebiet treten diese Betriebsformate nur selten auf (Bäcker Bau- markt).

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters „Am Kuschelhain West“ zielt auf eine Stärkung gegenüber großflächigen Betriebsformaten, wie Lebensmittelmärkten. Kleinflächige Betriebsformate werden insoweit weniger tangiert. Für den Nahbereich Velten Mitte/Nord sind Wechselwirkungen bereits aufgrund der räumlichen Distanz nicht zu erwarten, zudem haben sich diese Betriebe bereits gegenüber dem aktuell bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter etabliert und greifen auf eine gefestigte Kundenstruktur in ihrem Nahbereich zurück.

ORANIENBURG – ORANIENPARK

Der Oranienpark übernimmt als Fachmarktzentrum und mit seinem SB-Warenhaus als Magneten (aktuell: Kaufland) eine Versorgungsfunktion für das Mittelzentrum Oranienburg und sein Umland. Aufgrund seiner Attraktivität ist es für die Einwohner Veltens insbesondere für den Monatseinkauf von besonderer Bedeutung. Angesichts der selbst für einen grundfunktionalen Schwerpunkt außergewöhnlich hohen Kaufkraftabflüsse aus Velten zielt das Planvorhaben darauf ab, die Kaufkraft Veltens wieder stärker an den eigenen Standort zu binden. Insoweit sind auch Wechselwirkungen mit dem Oranienpark zu erwarten. Aufgrund seiner umfassenden Angebotsstruktur und seiner daraus resultierenden Attraktivität sind allerdings deutlich geringe Wechselwirkungen zu erwarten (1% Umverteilungsanteil), als etwa für das Hennigsdorfer Einkaufszentrum „Ziel“, das trotz der weiteren Anbieter des Innenstadtzentrums gegenüber dem Oranienpark in seiner Attraktivität zurücksteht und in einen stärkeren Wettbewerb mit den beiden Planvorhaben tritt. Angesichts der Umsatzleistungen der nahrungs- und genussmittelführenden Betriebe (Kaufland, Bäcker, Fleischer etc.) fallen die

Umverteilungsquoten für den Oranienpark mit weniger als 1% beim Planvorhaben außerhalb der Nachweisbarkeit aus. Betriebsaufgaben wären nach den städtebaulichen Zielstellungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zwar unerheblich, sind aber als Folge des Planvorhabens mit Sicherheit auszuschließen.

WEITERES STADTGEBIET

Im weiteren Stadtgebiet der beiden Mittelzentren Hennigsdorf und Oranienburg sind zwar Lebensmittelmärkte und kleinteilige Betriebskonzepte mit Nahrungs- und Genussmitteln vertreten, allerdings sind aufgrund der räumlichen Distanz keine Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben zu erwarten.

6.4 REGION (STREUUMSÄTZE)

Unterhalb Nachweisbarkeit: Die Streuumsätze mit Durchreisenden fallen mit einem Anteil von maximal 3% des umverteilungsrelevanten Umsatzes nur sehr gering aus. Sie verteilen sich angesichts der unterschiedlichen Wohnorte der Durchreisenden auf mehrere Standorte und sind daher für keinen Standort des Umlandes geeignet, Umverteilungsquoten oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1% auszulösen. Städtebaulich negative Auswirkungen können daher für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen im weiteren regionalen Umfeld mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

7. VEREINBARKEIT MIT RAUMORDNUNG

7.1 LANDESPLANUNG

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

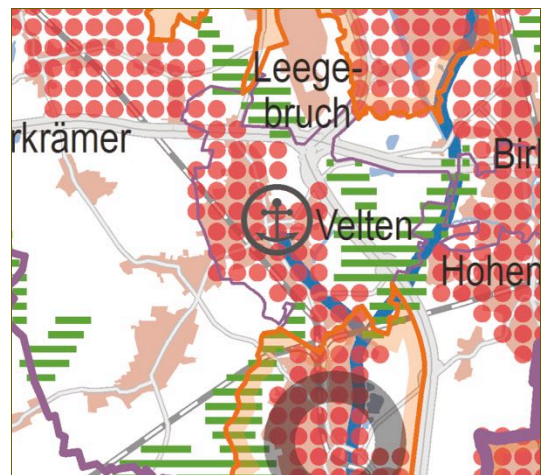


Abbildung 29: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

Zentralörtliche Funktion: Nach der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR ist die Stadt Velten als nicht-zentraler Ort einzuordnen. Mit der Festlegungskarte des LEP HR wird die Stadt als „Gestaltungsraum Siedlung“ festgelegt (rote Punktesignatur).

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.2).

KONZENTRATIONSGEBOT

LEP HR Ziel 2.12: Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Ziel 2.6 LEP HR 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 Nummer 1.1 LEP HR 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 (Absatz 1).

In den gemäß Ziel 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist (Absatz 2).

Das großflächige Einzelhandelsvorhaben wird mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.940 m² (Lebensmittelmarkt Am Kuschelhain; inkl. Bäcker) vorgesehen und ist damit als großflächig einzustufen. Auch wird die Stadt Velten nach LEP HR als nicht zentraler Ort und gemäß Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt eingestuft. Insoweit ist seine Vereinbarkeit mit Ziel 2.12 Absatz 1 und 2 LEP HR zu prüfen.

Zentraler Versorgungsbereich: Das Planvorhaben ist Bestandteil des festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ (siehe Kapitel 2.2). Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben ist somit in einem zentralen Versorgungsbereich gelegen.

Nahversorgung 75%: Der Angebotsschwerpunkt des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens liegt - wie für diesgeartete Betriebstypen in der geplanten Größe üblich - vorrangig auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die mit Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR aufgeführten „Zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung“ werden einen Anteil von rund 92% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen (siehe Kapitel 2.5) und damit das mit dem LEP HR gewünschte Mindestvolumen von 75% deutlich überschreiten.

Nahversorgung VK: Die Stadt Velten wird nach den Zielen des sachlichen Teilplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt. Für solche festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte ist nach Ziel 2.12 Absatz 3 LEP HR neben einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² eine zusätzliche Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m², insgesamt also 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche, mit den Zielen des LEP HR vereinbar. Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben unterschreitet diese Obergrenze mit maximal 1.940 m² (inkl. Bäcker) deutlich.

Vereinbar: In der Zusammenschau ist der geplanten großflächige Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.12 LEP HR.

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

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

Zentrale Orte: Zu den benachbarten zentralen Orten zählen laut LEP HR die Städte Oranienburg und Hennigsdorf (beide Mittelzentrum). Deren zentralen Versorgungsbereiche werden nach den Ergebnissen der Modellrechnung durch die geplante Erweiterung des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens „Am Kuschelhain“ nicht beeinträchtigt.

Verbrauchernahe Versorgung: Die verbrauchernahe Versorgung in den benachbarten Städten Hennigsdorf und Oranienburg sowie in den Gemeinden Oberkrämer und Leegebruch bleibt nach den Ergebnissen der Modellrechnung ebenfalls ohne Beeinträchtigungen. Für alle im Einzugsgebiet des Planvorhabens gelegenen Einzelhandelsstandorte sind lediglich Umverteilungen von maximal 3,8% zu erwarten und liegen damit deutlich unterhalb des kritischen 10%-Schwellenwertes.

Wesentliche Beeinträchtigungen können daher mit Sicherheit für alle Standorte der verbrauchernahen Versorgung in den benachbarten Städten Hennigsdorf und Oranienburg sowie in den benachbarten Gemeinden Oberkrämer und Leegebruch ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen innerhalb der Stadt Velten werden durch Ziel 2.7 LEP HR zwar nicht erfasst, nach den Ergebnissen der Modellrechnung sind aber negative städtebauliche Auswirkungen auch für Velten nicht zu erwarten. Mit dem Planvorhaben bleiben die Umverteilungsquoten für die vier städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in Velten Mitte mit maximal 4,8% und für die beiden zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum-Teilbereich Am Kuselhain West) mit maximal 3,5% deutlich unterhalb des kritischen 10%-Schwellenwertes.

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

KONGRUENZGEBOT

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

Ohne Relevanz: Die Stadt Velten wird mit dem LEP HR nicht als zentraler Ort eingestuft. Grundsatz 2.8 LEP HR kommt daher nicht zu Anwendung.

Ungeachtet dessen wird eine Vereinbarkeit mit dem Kongruenzgebot durch das großflächige Einzelhandelsvorhaben gewahrt (siehe vorstehend unter Konzentrationsgebot sowie Erläuterungen zum Einzugsgebiet in Kapitel 2.6).

HERSTELLER-DIREKTVERKAUFSZENTREN

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

Ohne Relevanz: Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist weder im Bestand vertreten noch geplant.

STRUKTURVERTRÄGLICHE KAUFKRAFTBINDUNG

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

Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grundsatz 2.11).

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

Ohne Relevanz: Die Stadt Velten wird mit dem LEP HR nicht als zentraler Ort eingestuft. Grundsatz 2.11 LEP HR kommt daher nicht zu Anwendung.

INTEGRATIONSGEBOT

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

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

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

Vereinbar: Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben führt vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR und fällt damit unter die Regelungen nach Ziel 2.13 Absatz 2 Satz 2. Danach wäre es auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, ist aber innerhalb eines mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches gelegen und daher mit Absatz 2 Satz 2 vereinbar.

Mit seiner Lage innerhalb eines mit B-Plan festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches findet Absatz 3 keine Anwendung und mit Blick auf seine Sortimentsstruktur finden Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 keine Anwendung.

In der Zusammenschau ist das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben mit dem Integrationsgebot nach Ziel 2.13 LEP HR vereinbar.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Vereinbar: Die Erweiterung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt, inkl. Bäcker) „Am Kuschelhain West“ steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR kann für das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

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

Abbildung 30: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

7.2 REGIONALPLAN PRIGNITZ-OBERHAVEL

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Am 13. November 2019 hat die nach den Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten (Beschluss 10/2019). Hierzu gehören folgende Planinhalte:

- Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Rohstoffgewinnung
- Vorbeugender Hochwasserschutz

Ein rechtskräftiger Regionalplan liegt derzeit nicht vor.

In einem eigenständigen sachlichen Teilplan erfolgt die Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung (Beschluss 5/2020). Ein rechtskräftiger Teilplan liegt derzeit nicht vor.

Sachlicher Teilplan Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP): Nach Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) werden im Land Brandenburg mit den Regionalplänen außerhalb der Zentralen Orte sogenannte Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt. Diese sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen (Ziel 3.3 LEP HR).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel setzt diesen Handlungsauftrag des LEP HR mit dem am 26. November 2022 in Kraft getretenen Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (GSP) um.

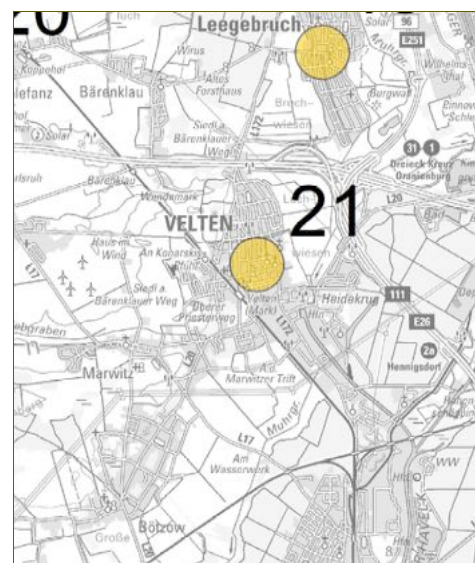


Abbildung 31: Planzeichnung Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Grundfunktionale Schwerpunkte, November 2020, Auszug

Mit ihm werden die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz festgelegt und gesichert.

Die Ziele des sachlichen Teilplanes sind abwägungserheblich und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Velten Grundfunktionaler Schwerpunkt: Mit dem sachlichen Teilplan GSP wird die Stadt Velten als Grundfunktionaler Schwerpunkt mit der Nummer 21 festgelegt (Ziel 1 Sachlicher Teilplan GSP).

Bei den Grundfunktionalen Schwerpunkten handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile/ Gemeinden (Hauptorte) in einer Region. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund sollen Grundfunktionalen Schwerpunkten zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen eingeräumt werden, die über die Eigenentwicklung hinausgehen. Außerdem sollen erweiterte Möglichkeiten für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden.

KONZENTRATIONSGEBOT

Für den großflächigen Einzelhandel wird mit dem sachlichen Teilplan GSP das Ziel 2.12 des LEP HR übernommen.

Sachlicher Teilplan GSP (L) Z 2.12 LEP HR: Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Ziel 2.6 LEP HR 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 Nummer 1.1 LEP HR 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 (Absatz 1).

In den gemäß Ziel 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist (Absatz 2).

Vereinbar: Das Planvorhaben ist grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.12 LEP HR (weitere Ausführungen siehe Kapitel 7.1 unter Konzentrationsgebot).

SICHERUNG UND STÄRKUNG DER BÜNDELUNGSFUNKTION

Sachlicher Teilplan GSP Grundsatz 2: Die Bündelfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem

Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

Vereinbar: Das Planvorhaben ist den publikums- und kundenintensiven Einrichtungen zuzurechnen. Mit seiner Lage in dem festgesetzten zentralen Versorgungsbereich ist er in besonderem Maße eine tragende Säule für die Funktionsfähigkeit seines zentralen Versorgungsbereiches und der Stadt Velten. Von dem frequenzstarken Einzelhandelsstandort gehen Synergiewirkungen für die jeweils angrenzend gelegenen Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleister und Gastronomiebetriebe aus, die mit der Aufwertung des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ dauerhaft stabilisiert werden.

Mit der geplanten Aufwertung des Nahversorgungszentrums wird damit für die Zukunft sichergestellt, dass Nachfragende verschiedene Bedürfnisse des Einkaufens und Besorgens in dem festgesetzten zentralen Versorgungsbereich befriedigen und damit Bündelungsaktivitäten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen können. In der Zusammenschau leistet das Planvorhaben einen nachhaltigen Beitrag für eine Erhaltung und Stärkung seines zentralen Versorgungsbereiches und des grundfunktionalen Schwerpunktes Velten sowie für eine effizientere verkehrliche Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr. Das Planvorhaben ist grundsätzlich vereinbar mit Grundsatz 2 des sachlichen Teilplanes GSP.

SICHERUNG UND ENTWICKLUNG DER VERKNÜPFUNGSFUNKTION

Sachlicher Teilplan GSP Grundsatz 3: Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.

Mit dem Begriff „Verknüpfung“ verbindet der sachliche Teilplan den Übergang zwischen verschiedenen Verkehrsträgern unterschiedlicher Funktion, also den Übergang vom Nahverkehr zum Regionalverkehr und vom Regionalverkehr zum Fernverkehr (Begründung Sachlicher Teilplan GSP zu Grundsatz 3).

Ohne Relevanz: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um keine Infrastrukturmaßnahme.

Unabhängig davon wird mit dem Planungskonzept lokal eine verkehrliche Erreichbarkeit für den Kundenverkehr durch eine für die zu erwartende Nutzungsintensität adäquate Stellplatzanlage und eine direkte Anbindung an die Hauptstraßen (Rosa-Luxemburg-Straße) sichergestellt. Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist zudem innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Rosa-Luxemburg-Straße) vorhanden. Fahrradstellplätze sind unmittelbar am Eingang des Lebensmittelmarktes vorgesehen.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Vereinbar: Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Prignitz-Oberhavel kann für den großflächigen Lebensmittelmarkt „Am Kuschelhain West“ (inkl. Bäcker) ausgeschlossen werden. In der Zusammenschau entspricht das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.12	✓
Bündelungsfunktion Sachlicher Teilplan GSP Grundsatz 2	✓
Verknüpfungsfunktion Sachlicher Teilplan GSP Grundsatz 3	ohne Relevanz

Abbildung 32: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
 Regionalplanung
 Quelle: Consilium GmbH

8. EMPFOHLENE STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG: VELTEN SÜD-WEST

8.1 ZUSÄTZLICHER NAHVERSORGUNGS-AUFTRAG „AM KUSCHELHAIN OST“

Einzelhandelskonzept 2010/2012/2015: Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 sowie seinen Fortschreibungen 2012/2015 ist es die Zielstellung, die Versorgung des Nahbereiches Süd-West durch die beiden Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ („Am Kuschelhain West“ und „Am Kuschelhain Ost“) dauerhaft sicherzustellen. Seinerzeit waren im Teilbereich „Am Kuschelhain West“ der aktuelle Besatz mit den beiden Lebensmittelmärkten (aktuell: Rewe, Aldi) und im Teilbereich „Am Kuschelhain Ost“ ein weiterer Lebensmittel-Discounter vertreten. Um die Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums mit der seinerzeitig favorisierten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit kleinteiligen Läden nicht zu behindern, wurde mit den Konzepten empfohlen, die Lebensmittelmärkte in ihrer jeweiligen Gesamtverkaufsfläche sowie die Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente und für zentrenrelevante Sortimente auf den seinerzeitigen Bestand bzw. auf den mit bestandskräftiger Baugenehmigung genehmigten Umfang zu beschränken.

Bebauungsplan Nr. 41 (2017): Zur Umsetzung dieser Zielstellungen erließ die Stadt Velten im Jahr 2017 den Bebauungsplan Nr. 41 „Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Velten“, der für die beiden Teilbereiche „Am Kuschelhain West“ und „Am Kuschelhain Ost“ die empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen rechtsverbindlich festlegt.

Kein neuer Lebensmittelmarkt: In den Folgejahren ging der Lebensmittel-Discounter des Teilbereiches „Am Kuschelhain Ost“ vom Netz. Eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt blieb seit mehreren Jahren erfolglos und muss nach mehreren Erörterungsrunden der Stadtverwaltung mit den Immobilieneigentümern auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Die Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 sowie seinen Fortschreibungen 2012/2015, die Nahversorgung für den Wohnsiedlungsschwerpunkt „Velten Süd“ rund um die Johann-Ackermann-Straße dauerhaft sicherzustellen, ist jedoch weiterhin von großer städtebaulicher Bedeutung. Jedoch lässt sich die ursprünglich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 und seinen Fortschreibungen 2012/2015 vorgesehene Aufteilung der Nahversorgung „Süd-West“ zwischen den beiden Teilbereichen „Am Kuschelhain West“ und „Am Kuschelhain Ost“ langfristig nicht mehr vollziehen.

Gelebtes Einzugsgebiet: Angesichts der räumlichen Nähe empfiehlt es sich, die Nahversorgung des Wohnsiedlungsschwerpunktes „Velten Süd“ rund um die Johann-Ackermann-Straße durch den benachbarten Teilbereich „Am Kuschelhain West“ abzudecken. Die fußläufige Erreichbarkeit beträgt für den weitest entfernten Punkt im Osten rund 800 Meter und überschreitet damit die üblicherweise zugrunde gelegte Standarddistanz von 600-650 Meter (Wegstrecke von 10-15 Gehminuten), bleibt allerdings mit einer Erreichbarkeit von rund 20 Gehminuten noch im Bereich der realistischen fußläufigen Entfernung. Für weniger mobile Einwohner besteht zugleich eine optimale Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr mit einer Bushaltestelle in beiden Teilbereichen an der Rosa-Luxemburg-Straße ohne Zwischenhalt. Bereits vor der Aufgabe des Lebensmittel-Discounters wurden die beiden Lebensmittelmärkte „Am Kuschelhain West“ für die Nahversorgung des Wohnquartiers „Velten Süd“ aufgesucht und sind seit Jahren als sein Versorgungsschwerpunkt etabliert, so dass sie seit der

Aufgabe des Lebensmittel-Discounters nochmals verstärkt nachgefragt werden. Mit der Übertragung der Nahversorgungsfunktion auf den Teilbereich „Am Kuschelhain West“ erfolgt insoweit lediglich die Übernahme einer in der Realität seit Längerem gelebten und damit faktisch etablierten Nahversorgungsfunktion.

Um die Nahversorgungsfunktion für den gesamten Nahbereich Süd-West dauerhaft sicherzustellen, ist der Lebensmittel-Vollsortimenter „Am Kuschelhain West“ (aktuell: Rewe) wettbewerbsfähig und zukunftsfähig aufzustellen. Dies ist derzeit trotz seiner Gesamtverkaufsfläche von rund 1.430 m² nicht der Fall. Die baulichen Rahmenbedingungen der Bestandsimmobilie erzwingen ein inneres Raumkonzept mit einer notdürftigen baulichen Verbindung der ursprünglich getrennt vorgesehenen Ladeneinheiten von Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt, die den modernen und zeitgemäßen Anforderungen der Kunden und Betreiber nicht mehr gerecht wird. Zugleich bewegen sich die Flächenkonzepte moderner zukunftsfähiger Märkte unabhängig von dem betreibenden Handelskonzern bundesweit mittlerweile zwischen 1.800 und 2.100 m² Verkaufsfläche. Die bestehende Gesamtverkaufsfläche von rund 1.430 m² bleibt demgegenüber deutlich zurück.

In der Zusammenschau des vorstehend Beschriebenen bleibt zu klären, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei einer zeitgemäßen Anpassung der Obergrenzen des Bebauungsplanes Nr. 41 die Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums gefährdet wird.

Verkaufsflächenobergrenzen: Bei der flächenmäßigen Betrachtung bleibt die Flächenerweiterung innerhalb des Mengengerüsts, welches das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 sowie seine Fortschreibungen 2012/2015 seinerzeit für die Nahversorgung Süd-West vorgesehen hatten. Der Lebensmittel-Discounter „Am Kuschelhain Ost“ war seinerzeit noch Gegenstand der empfohlenen Obergrenzen, ist aber mittlerweile vom Netz gegangen. Wird das flächenbezogene Mengengerüst für die Nahversorgung Süd-West auf den Teilbereich „Am Kuschelhain West“ zusammengefasst, bleibt das Planvorhaben

- rund 390 m² Verkaufsfläche unterhalb der seinerzeit empfohlenen Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (Planung: 1.940 m² /BPlan Nr. 41: 1.450 m² + 880 m² = 2.330 m²) und
- rund 340 m² Verkaufsfläche unterhalb der seinerzeit empfohlenen Obergrenze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Planung: rund 1.810 m² /BPlan Nr. 41: 1.390 m² + 760 m² = 2.150 m²).

Auch bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche des seinerzeitigen Lebensmittel-Discounters bleibt die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters um rund 510 m² Gesamtverkaufsfläche (mit Bäcker) unterhalb der mittlerweile vom Netz gegangenen genehmigten 660 m² Gesamtverkaufsfläche des seinerzeitigen Lebensmittel-Discounters (gemäß Baugenehmigung 2004).

Wirtschaftliche Auswirkungen: Bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Auswirkungen für das Innenstadtzentrum ist zu konstatieren, dass der mit der Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters entstehende Mehrumsatz (Umsatzzugewinn) von 1,2 Mio. € deutlich unterhalb des Umsatzes des seinerzeitigen Lebensmittel-Discounters verbleibt (ca. 2,6 Mio. €), der mit dem Mengengerüst des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 sowie seinen Fortschreibungen 2012/2015 berücksichtigt und für seine zulässigen Verkaufsflächen seinerzeit zugrunde gelegt wurde. Mit weniger als die Hälfte des seinerzeit im Mengengerüst verankerten Umsatzes setzt mit der Erweiterung des Lebensmittel-

Vollsortimenters keine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklungsfähigkeit des Planvorhabens im Innenstadtzentrum ein.

8.2 ZUSÄTZLICHER NAHVERSORUNGS-AUFTRAG AUS STÄDTEBAULICHEM KONZEPT „NAUENER STRASSE“

Wohnverdichtung: Für Velten ist künftig ein deutlicher Einwohnerzuwachs zu erwarten. Der Wohnraum für diesen Einwohnerzuwachs soll insbesondere auf den Flächen beidseitig der Nauener Straße in den Quartieren zwischen Rosa-Luxemburg-Straße, Bötzower Straße und Bahntrasse geschaffen werden. Diese umfassende Wohnraumentwicklung wird damit unmittelbar angrenzend an den Teilbereich „Am Kuschelhain West“ des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ entstehen.

Nach dem „Städtebaulichen Konzept Nauener Straße“ (November 2017) soll eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern realisiert werden, mit denen künftig ca. 786 Wohnungen und damit Wohnraum für rund 1.658 Einwohner geschaffen werden soll (Seite 45).

Zusätzliche Nachfrage: Diese Neubauquartiere befinden sich im fußläufigen Nahbereich des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ und erhöhen die Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln im Nahbereich Süd-West um rund 3,9 Mio. € (2.460 € pro Person bei Kaufkraftkennziffer 94,1).

Zur Nahversorgungsaufgabe des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ zählen mittlerweile auch die Wohnquartiere „Velten Süd“ rund um die Johann-Ackermann-Straße (siehe Kapitel 8.1). Innerhalb des Nahbereiches Süd-West hat er damit



Abbildung 33: Bebauungskonzept „Nauener Straße“
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage Städtebauliches Konzept „Nauener Straße“ (2017), Seite 41

Nahrungs- u. Genussmittel: Fußläufiger Nahbereich		
Nahbereich Süd-West	Einwohner	NuG
Wohnquartiere „Nauener Straße“	1.660	3,9 Mio. €
Bestand Nahbereich Süd-West	4.290	9,9 Mio. €
Gesamt	5.950	13,8 Mio. €
Bestandsbetriebe Bestand		8,7 Mio. €
Erweiterung Rewe		1,3 Mio. €
Gesamt		10,0 Mio. €
Kaufkraftabfluss		-3,8 Mio. €

Abbildung 34: NuG: Nahbereich Süd-West
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungen möglich

aktuell rund 4.290 Einwohner mit einer Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln von rund 9,9 Mio. € (2.460 € pro Person bei Kaufkraftkennziffer 94,1) zu versorgen.

Die Versorgungsaufgabe des Nahversorgungszentrum-Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ umfasst damit für den Nahbereich Süd-West insgesamt eine Nachfrage von rund 13,8 Mio. €.

Abflüsse an andere Standorte: Davon werden die Betriebe des „Am Kuschelhain West“ (aktuell: Rewe, Aldi, KiK) auch mit der Erweiterung des Planvorhabens ca. 10,0 Mio. € binden. Es verbleibt demzufolge auch nach der Erweiterung des Planvorhabens noch ein Kaufkraftpotenzial von rund 3,8 Mio. €, das an andere Nahversorgungsstandorte abfließt. Eine Überversorgung für den Nahbereich Süd-West ist folglich auch mit der Erweiterung des Planvorhabens mit Sicherheit auszuschließen.

Die Erweiterung des Planvorhabens dient zugleich dem Nahversorgungsziel, den mittlerweile erweiterten Versorgungsaufgaben des Nahversorgungszentrum-Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ für den Nahbereich Süd-West nachzukommen.

8.3 EMPFEHLUNG

Die Versorgungsfunktion des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert, da er zusätzlich den Abgang des seinerzeitig für den Teilbereich „Am Kuschelhain-Ost“ vorgesehenen Lebensmittelmarktes zu kompensieren hat und dessen Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere „Velten Süd“ rund um die Johann-Ackermann-Straße nunmehr ebenfalls übernimmt.

Hinzu treten neue Anforderungen an die Nahversorgung aus der angestrebten umfassenden Entwicklung der Wohnquartiere „Nauener Straße“, die Wohnraum für eine umfassende Einwohnerentwicklung in Nahbereich Süd-West mit künftig rund 1.660 zusätzlichen Einwohnern schaffen wird, die ebenfalls durch den unmittelbar angrenzenden Teilbereich „Am Kuschelhain West“ zu versorgen sind.

Die zukünftige Nachfrage an Nahrungs- und Genussmitteln von rund 13,8 Mio. € allein im Veltener Nahbereich Süd-West wird durch die Betriebe des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ (aktuell: Rewe, Aldi, KiK) auch mit Erweiterung des Planvorhabens nicht vollständig gebunden (rund 10,0 Mio. €). Es verbleibt ein Kaufkraftpotenzial von rund 3,8 Mio., das an andere Nahversorgungsstandorte abfließt. Für den Nahbereich Süd-West kann demzufolge auch eine Überversorgung für den Nahbereich Süd-West mit der Realisierung des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

Die Erweiterung des Planvorhabens steht damit zugleich im Einklang mit dem Nahversorgungsziel, den mittlerweile erweiterten Versorgungsaufgaben des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ für den Nahbereich Süd-West nachzukommen. Der hervorgehobenen Bedeutung des Teilbereiches für die Nahversorgung des Nahbereiches Süd-West entsprechend ließe sich der Lebensmittel-Vollsortimenter mit seiner geplanten Erweiterung zeitgemäß, zukunfts- und wettbewerbsfähig aufstellen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf 1.940 m² (inkl. Bäcker) Verkaufsfläche die Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums

oder der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte gefährdet werden würde. Um dies sicherzustellen, sind die zulässigen Obergrenzen für die Verkaufsfläche zwingend festzuschreiben:

- Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Hauptbetrieb (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit Nebenbetrieb von insgesamt maximal 1.940 m² (wie mit vorliegendem CONSILIUM-Gutachten zugrunde gelegt) und
- Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente wie mit textlicher Festsetzung Nr. 20 des Bebauungsplanes Nr. 41 bereits bestimmt, d.h. maximal 60 m².

Die zulässige Obergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente bedarf keiner eigenen Festsetzung, da sich diese mathematisch aus der Gesamtverkaufsfläche abzüglich der zentrenrelevanten Sortimente zweifelsfrei ergibt. Eine Regelung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist entbehrlich, da von ihnen definitionsgemäß keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

TEIL D: ZUSAMMENFASSUNG & EMPFEHLUNGEN

9. PLANVORHABEN

Am Kuschelhain West: Im Südwesten der Stadt Velten lässt sich im Teilbereich „Am Kuschelhain West“ des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ eine zukunftsfähige und wettbewerbsfähige Nahversorgung mit dem bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell: Rewe) auf Dauer nicht mehr gewährleisten. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher die Umstrukturierung des Standortes, im Zuge derer die Bestandsimmobilie abgerissen und durch einen modernen, zukunfts- und wettbewerbsfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter ersetzt und seine Verkaufsfläche auf rund 1.940 m² (geplant: Rewe mit Bäcker) erweitert werden soll.



Abbildung 35: Bestandsmarkt „Am Kuschelhain West“
Quelle: Consilium GmbH

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit einem Bebauungsplanverfahren geschaffen werden, mit dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Einzelhandelssteuerung Stadt Velten“ für den Nahversorgungszentrum-Teilbereich des Planvorhabens angepasst werden.

10. ZUSÄTZLICHE NAHVERSORGUNGS-AUFTRÄGE FÜR DEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM-TEILBE- REICH „AM KUSCHELHAIN WEST“

Am Kuschelhain Ost: Die Versorgungsfunktion des Teilbereiches „Am Kuschelhain-West“ des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert, da er zusätzlich den Abgang des seinerzeitig für den Teilbereich „Am Kuschelhain Ost“ vorgesehenen Lebensmittelmarktes zu kompensieren hat und bereits heute dessen Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere „Velten Süd“ rund um die Johann-Ackermann-Straße ebenfalls übernimmt.

Nauener Straße: Hinzu treten neue Anforderungen an die Nahversorgung aus der angestrebten umfassenden Entwicklung der Wohnquartiere „Nauener Straße“, die Wohnraum für eine umfassende Einwohnerentwicklung in Nahbereich Süd-West mit künftig rund 1.660 zusätzlichen Einwohnern schaffen wird, die ebenfalls durch den unmittelbar angrenzenden Nahversorgungszentrum-Teilbereich „Am Kuschelhain West“ zu versorgen sind.

Die Erweiterung des Planvorhabens steht damit im Einklang mit dem Nahversorgungsziel, den mittlerweile erweiterten Versorgungsaufgaben des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ für den Nahbereich Süd-West gerecht zu werden.

Von der zukünftigen Nachfrage an Nahrungs- und Genussmitteln von rund 13,8 Mio. € allein für den Veltener Nahbereich Süd-West werden durch die Betriebe des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ (aktuell: Rewe, Aldi, KiK) auch mit Erweiterung des Planvorhabens lediglich rund 10,0 Mio. € gebunden. Es verbleibt ein Kaufkraftpotenzial von rund 3,8 Mio. €, das an andere Nahversorgungsstandorte abfließt. Für den Nahbereich Süd-West kann demzufolge auch eine Überversorgung mit der Realisierung des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

11. REALISIERBARKEIT DES PERSPEKTIVISCHEN LEBENSMITTELMARKTES „INNENSTADTZENTRUM“

Für das Planvorhaben „Am Kuschelhain West“ ist für das anstehende Bebauungsplanverfahren auch zu prüfen, ob als Folge seiner Realisierung die für das Innenstadtzentrum avisierte Realisierung eines Lebensmittelmarktes nicht konterkariert bzw. unmöglich wird.

In der zusammenfassenden Gesamtschau bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Entwicklungsfähigkeit des perspektivisch avisierten Lebensmittelmarktes „Innenstadtzentrum“ durch die Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes „Am Kuschelhain West“ auf 1.940 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäcker) konterkariert oder gefährdet wird.

Die Flächenerweiterung verbleibt unterhalb der seinerzeit als vereinbar eingestuften Obergrenzen, welche das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010, seine Fortschreibungen 2012/2015 und der Bebauungsplan Nr. 41 seinerzeit für die Nahversorgung Süd-West für die beiden Teilbereiche des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain West“ und „Am Kuschelhain Ost“ als zulässig vorgesehen hatten. Der Lebensmittel-Discounter „Am Kuschelhain Ost“ war ebenfalls Gegenstand der empfohlenen Obergrenzen, ist aber mittlerweile vom Netz gegangen. Eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt blieb für diesen Teilbereich bereits seit mehreren Jahren erfolglos und muss nach mehreren Erörterungsrunden der Stadtverwaltung mit den Immobilieneigentümern auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Folglich hat der benachbarte Teilbereich „Am Kuschelhain West“ künftig auch weiterhin die Nahversorgung für den gesamten Nahbereich Süd-West zu übernehmen. Wird das mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem Bebauungsplan Nr. 41 zugrunde gelegte flächenbezogene Mengengerüst für die Nahversorgung Süd-West auf den Teilbereich „Am Kuschelhain West“ zusammengefasst, bleibt das Planvorhaben rund 390 m² unterhalb der seinerzeit empfohlenen Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche und rund 340 m² unterhalb der seinerzeit empfohlenen Obergrenze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Erweiterung fügt sich damit in das seinerzeitige Mengengerüst der zulässigen Verkaufsflächen konfliktfrei ein.

Bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Auswirkungen ist zu konstatieren, dass der mit der Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters entstehende Mehrumsatz (Umsatzzugewinn) von 1,2 Mio. € weniger als die Hälfte des Umsatzes des seinerzeitigen Lebensmittel-Discounters ausmacht (rund 2,6 Mio. €), der mit dem Mengengerüst des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 sowie seiner Fortschreibungen 2012/2015 berücksichtigt und als vereinbar eingestuft wurde. Mit der Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters setzt damit auch keine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklungsfähigkeit des perspektivisch avisierten Lebensmittelmarktes „Innenstadtzentrum“ ein.

12. VERTRÄGLICHKEIT GEMÄß § 11 ABS. 3 BAUNVO

Darüber hinaus ist für das Planvorhaben die Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den zentralen Versorgungsbereichen und den Standorten der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Velten selbst und den Nachbargemeinden/-städten zu überprüfen.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Bruttogeschossfläche (entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche) geht der Bundesgesetzgeber mit § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst davon aus, dass mit ihnen negative städtebauliche Folgewirkungen verbunden sind (Regelvermutung). Diese Regelvermutung greift nicht, wenn ein atypischer Einzelfall vorliegt. Dieser Nachweis erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12 sowie Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017):

- Im ersten Schritt erfolgt die Prüfung, ob eine von der Regelvermutung abweichende Atypik vorliegt, entweder aufgrund des Betriebstyps oder aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation.
- Im zweiten Schritt ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO verbunden sein werden.

12.1 ATYPIK

Zentraler Versorgungsbereich: Großflächige Planvorhaben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche weichen von der Schutzvorstellung des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ab und gelten in städtebaulicher Hinsicht regelmäßig aufgrund ihrer städtebaulich hervorgehobenen Versorgungsfunktion als städtebaulich atypisch (Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017, Seite 10). Das Planvorhaben ist innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegen und damit als städtebaulich atypisch bzw. abweichend von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

12.2 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Die Ergebnisse der Modellrechnung zeigen (siehe nachfolgende Abbildung), dass für die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Velten die Umverteilungsquoten mit maximal 3,5% deutlich unterhalb des kritischen 10%-Schwellenwertes verbleiben, ab dem die Rechtsprechung von einem Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeht. Gleiches gilt auch für die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden (Leegebruch, Oberkrämer) und der Stadt Hennigsdorf (EZK „Ziel“) mit Umverteilungsquoten von maximal 1,7%. Weitere zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Für die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Velten werden ausschließlich die vier mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 und seinen Fortschreibungen 2012/2015 abschließend bestimmten und mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzten städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (NV) Breite Straße, Poststraße, Rosa-Luxemburg-Straße und Lindenstraße relevant. Mit Umverteilungsquoten von 2,1% bis 4,8% verbleiben diese ebenfalls unterhalb des kritischen

10%-Schwellenwertes. Bei dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort (NV) Bötzwow der Gemeinde Oberkrämer handelt es sich um den einzigen vom Planvorhaben berührten Standort der verbrauchernahen Versorgung in benachbarten Gemeinden/Städten. Mit einer Umverteilungsquote von 3,8% verbleibt sie ebenfalls unterhalb des kritischen 10%-Schwellenwertes.

Die weiteren Standorte sind für die Prüfung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO irrelevant, da sie weder den zentralen Versorgungsbereichen noch den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (verbrauchernahe Versorgung) zuzurechnen sind. Mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten erfolgt eine Bewertung allerdings der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit halber. Sich negativ auswirkende Wechselwirkungen sind auch für diese Standorte nicht zu erwarten.

Im Ergebnis sind mit dem Planvorhaben keine Wechselwirkungen in der Stadt Velten und in den benachbarten Gemeinden/ Städten zu erwarten, die in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen könnten.

Vereinbarkeit Raumordnung: Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR). Das Planvorhaben ist in einem zentralen Versorgungsbereich gelegen, hat seinen Angebotsschwerpunkt vorrangig auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und unterschreitet mit maximal 1.940 m² (Markt Kuschelhain inkl. Bäcker) die nach LEP HR zulässige Obergrenze von 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche deutlich (Konzentrationsgebot). Zentrale Versorgungsbereiche

und die verbrauchernahe Versorgung werden durch das Planvorhaben weder innerhalb von Velten noch in benachbarten Städten/Gemeinden beeinträchtigt (Beeinträchtigungsverbot). Das Planvorhaben führt vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR und wäre auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zulässig (Integrationsgebot).

Umverteilung Nahrungs- und Genussmittel		
Standortlagen	Umverteilungsquote	Betriebsaufgaben?
Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)		
Innenstadtzentrum	>1%	nein
NVZ Am Kuschelhain West (Rewe, Aldi)	3,5%*	nein
NVZ Am Kuschelhain Ost	-	-
Städ. integr. Nahversorgungsstandorte		
NV Breite Straße (Netto M-D.)	4,3%	nein
NV Poststraße (Lidl)	2,1%	nein
NV Rosa-Luxemburg-Str (Penny, GM)	3,5%	nein
NV Lindenstraße (Netto Salling)	4,8%	nein
Weiteres Stadtgebiet		
Velten Mitte / Nord	-	-
Weiteres Stadtgebiet	-	-
Umland		
Leegebruch ZVB Ortszentrum	>1%	nein
Oberkrämer		
ZVB Vehlefanze (Edeka, Netto Salling)	1,7%	nein
NV Bötzwow (Netto M-D.)	3,8%	nein
NV Schwante (Netto M-D.)	-	-
Hennigsdorf ZVB Innenstadtzentrum		
EKZ Ziel (Kaufland u.a.)	>1%	nein
Weiteres Stadtgebiet	-	-
Oranienburg		
Oranienpark (Kaufland u.a.)	>1%	nein
Weiteres Stadtgebiet	-	-
Weiteres Umland	-	-
Streuumsätze		
Streuumsätze / Region	3%	nein

*: ohne Rewe Am Kuschelhain

Abbildung 36: Umverteilung
 Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

13. FAZIT

Die Erweiterung des bestehenden Marktes „Am Kuschelhain West“ auf 1.940 m² Verkaufsfläche zielt auf eine Funktionsstärkung der Nahversorgung in Velten Süd-West ab, die sich aus den erweiterten Anforderungen an die Nahversorgung durch die mittlerweile bestehende zusätzliche Versorgung der Wohnquartiere „Velten Süd“ rund um die Johann-Ackermann-Straße und aus der kommenden zusätzlichen Versorgung der künftig entstehenden Wohnbauquartiere beidseitig der Nauener Straße ergeben. Die Erweiterung des Planvorhabens konterkariert nicht die Realisierung des perspektivisch avisierten Lebensmittelmarktes „Innenstadtzentrum“ und die damit verbundene Funktionsstärkung des Innenstadtzentrums. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb ist als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ als städtebaulich atypisch einzustufen. Er löst auch keine negativen städtebaulichen Wechselwirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte in der Stadt Velten oder in benachbarten Gemeinden/Städten aus. Auf Grundlage der Bewertungsergebnisse handelt es sich um einen von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO abweichenden atypischen Einzelfall. Eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächengrößen ist damit nicht erforderlich.

Um die Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums oder der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nicht zu gefährden, sind die zulässigen Obergrenzen für die Verkaufsfläche zwingend festzuschreiben:

- Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Hauptbetrieb (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit Nebenbetrieb von insgesamt maximal 1.940 m² (wie mit vorliegendem CONSILIUM-Gutachten zugrunde gelegt) und
- Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente wie mit textlicher Festsetzung Nr. 20 des Bebauungsplanes Nr. 41 bereits bestimmt, d.h. maximal 60 m².

Die zulässige Obergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente bedarf keiner eigenen Festsetzung, da sich diese mathematisch aus der Gesamtverkaufsfläche abzüglich der zentrenrelevanten Sortimente zweifelsfrei ergibt. Eine Regelung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist entbehrlich, da von ihnen definitionsgemäß keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Consilium, Januar 2023

TEIL E: ANHANG

14. SORTIMENTSLISTE EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2010

Einkaufsanlass	Sortimente/Dienstleistungen	Nr. nach WZ 2008 ¹⁾	Vollständige Bezeichnung nach WZ 2008 ¹⁾
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
Periodischer Bedarf	Nahrungsmittel, Reformwaren, Getränke, Genussmittel und Tabakwaren	47.11	EH mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren sowie
		47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
	47.75.0	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen	
	47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: EH mit Futtermittel für Haustiere / OHNE EH mit Tierbedarf, lebenden Tieren und Aquaristik)	
	Drogerie-, Kosmetikwaren – ohne Parfümwaren		
	Zeitschriften und Zeitungen		
	Tierfutter	aus	
	- ohne Tierbedarf, lebende Tiere/ Aquaristik		

Abbildung: Sortimentsliste
 Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten; Stand November 2010, Seiten 115ff.

15. PLANUNGSKONZEPT MARKT „AM KUSCHELHAIN“ (APRIL 2018)



Abbildung: Planungskonzept
 Quelle: Keintzel Architekten, Stand 30.04.2018

16. **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Makrolage Planvorhaben.....	7
Abbildung 2:	Mikrolage Planvorhaben.....	7
Abbildung 3:	Zentraler Versorgungsbereich „Am Kuschelhain West“	8
Abbildung 4:	Nahbereich Süd-West, fußläufige Abdeckung	8
Abbildung 5:	Bestand Lebensmittelvollsortimenter „Am Kuschelhain“.....	8
Abbildung 6:	Planvorhaben Lebensmittelmarkt „Am Kuschelhain“.....	9
Abbildung 7:	Markt „Am Kuschelhain“, Verkaufsflächen.....	10
Abbildung 8:	Planvorhaben „Am Kuschelhain West“: Sortimentsgliederung.....	11
Abbildung 9:	Nahbereiche Velten	12
Abbildung 10:	Nahbereich Velten Süd-West und umliegend, fußläufige Abdeckung	12
Abbildung 11:	Einzugsgebiet „Am Kuschelhain West“ Bestand.....	13
Abbildung 12:	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.....	15
Abbildung 13:	Einwohner, Nachfrage	16
Abbildung 14:	Einwohnerentwicklung bis 2022 & Prognose 2030.....	16
Abbildung 15:	Bestandsbetriebe	16
Abbildung 16:	Handelszentralität NuG	17
Abbildung 17:	Kaufkraftbindung NuG	17
Abbildung 18:	Planvorhaben „Am Kuschelhain West“ – Umsatz NuG.....	21
Abbildung 19:	Umverteilung NuG.....	28
Abbildung 20:	Räumliche Abgrenzung ZVb Innenstadtzentrum.....	28
Abbildung 21:	Räumliche Abgrenzung ZVb „Am Kuschelhain West“.....	29
Abbildung 22:	Lebensmittelmarkt Am Kuschelhain West	29
Abbildung 23:	Räumliche Abgrenzung ZVb Am Kuschelhain Ost	29
Abbildung 24:	Lebensmittelmarkt Am Kuschelhain West	30
Abbildung 25:	Lebensmittelmarkt Ortskern Vehlefanze.....	30
Abbildung 26:	Lebensmittelmarkt Ortskern Vehlefanze.....	31
Abbildung 27:	Lebensmittelmarkt Am Kuschelhain West	31
Abbildung 28:	Lebensmittelmarkt Bötzow	33
Abbildung 29:	Zentrale Orte	36
Abbildung 30:	Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung.....	40
Abbildung 31:	Planzeichnung	40
Abbildung 32:	Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung Regionalplanung.....	43
Abbildung 33:	Bebauungskonzept „Nauener Straße“	46
Abbildung 34:	NuG: Nahbereich Süd-West.....	46
Abbildung 35:	Bestandsmarkt „Am Kuschelhain West“	50
Abbildung 36:	Umverteilung	53

17. GLOSSAR

Agglomeration

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

Bedarf, aperiodisch

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

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

Bedarf, periodisch

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

- Einkaufsanlasses Periodische Bedarf.

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

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

Bedarf, Grundbedarf

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

- der Kunde aufgrund der Stadtgröße und der Art des Einzelhandelsstandortes als Mindestangebot vor Ort erwartet,
- bei der vorliegenden Stadtgröße und Art des Einzelhandelsstandortes eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erreichen und

- mit Blick auf den raumordnerischen Versorgungsauftrag und der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion mindestens abzudecken sind.

Discounter

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

Einkaufsanlass

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

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

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

Einzelhandel im engeren Sinne

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

Einzelhandelsbetrieb

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

Einkaufszentrum

Ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben. Liegt keine einheitliche Planung vor oder hat sich das Einkaufszentrum erst nachträglich entwickelt, ist neben

der engen räumlichen Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation Voraussetzung, welche die Ansammlung einzelner Betriebe aus der Sicht des Kunden zu einem planvoll gewachsenem und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Ein zusammenhängender Gebäudekomplex (unter einem Dach) ist nicht erforderlich (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 16.87).

Fachhandel (FH), Fachgeschäft

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

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

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

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

Fachmarkt

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

Fachmarktzentrum

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

Flächenproduktivität

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

Groß-, Mittel- und Kleinflächig

Großflächig: Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ab 1.200 m² Bruttogeschoßfläche, Verkaufsfläche nach aktueller Rechtsprechung ca. 800 m².

Kleinflächig: Planungsrechtlich alle Betriebsgrößen unterhalb 1.200 m² Bruttogeschoßfläche. Für die Bewertung der Einzelhandelsstruktur und Chancen der Standortprofilierung jedoch zu umfangreich. Verstanden werden daher Betriebsgrößen, die für den Fachhandel prägend sind. Dies wird mit Gutachten für den analysierten Ort jeweils ortstypisch abgeleitet; erfahrungsgemäß 80 bis 250 m² Verkaufsfläche.

Mittelflächig: Betriebsgrößen zwischen „Fachhandelsgeschäft“ und „Großfläche“.

Handelszentralität

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

Multi-Channel-Handel

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

Pop-up-Store

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

Randsortiment

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

SBW – Selbstbedienungskaufhaus

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

Sortiment

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

Sortimentsbreite, Sortimentstiefe

Sortimentsbreite: Vielfalt an angebotenen Sortimenten

Sortimentstiefe: Auswahlmöglichkeiten innerhalb des einzelnen Sortiments (z.B. zwischen verschiedenen Herstellern).

Sortiment - Hauptsortiment, Kernsortiment

Das den Einzelhandelsbetrieb prägende Sortiment im Angebot des Einzelhandelsbetriebes.

Verkaufsfläche (VK)

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

Verkausflächendichte

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

Vollsortimenter

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

Weiterführender Bedarf

Zusätzliche Angebote eines Handelsstandortes, welche

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

Zentraler Versorgungsbereich

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

- **Funktion:** Ein räumlich abgrenzbarer Bereich, dem aufgrund vorhandener oder auch erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Versorgungsfunktion für die Versorgung der Bevölkerung zukommt oder (erst) zukommen soll. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Der Begriff „zentral“ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen und kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen (u.a. BVerwG, Urteil 17.12.2009 - 4C 2.08).
- **Gewicht:** Er muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urte. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 - 4C 2.08).
- **Integriert:** Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urte. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 - 4C 2.08).
- **Typen:** Innerhalb des Stadtgebietes können je nach Lage, Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Typen von zentralen Versorgungsbereichen existieren, wie z.B. Hauptzentren (Innenstädte, gemeindliche Ortsmitten), Nebenzentren oder Grund- und Nahversorgungszentren (OVG NRW, Urteile v. 17.10.2007 - 10A 3914/04). Ebenfalls kann ein zentraler Versorgungsbereich auch in Hauptzentrum und ein oder mehrere Nebenzentren unterteilt werden (BVerwG, Beschluss 20.11.2006 - 4B 50.06).

Zentraler Versorgungsbereich - faktisch

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