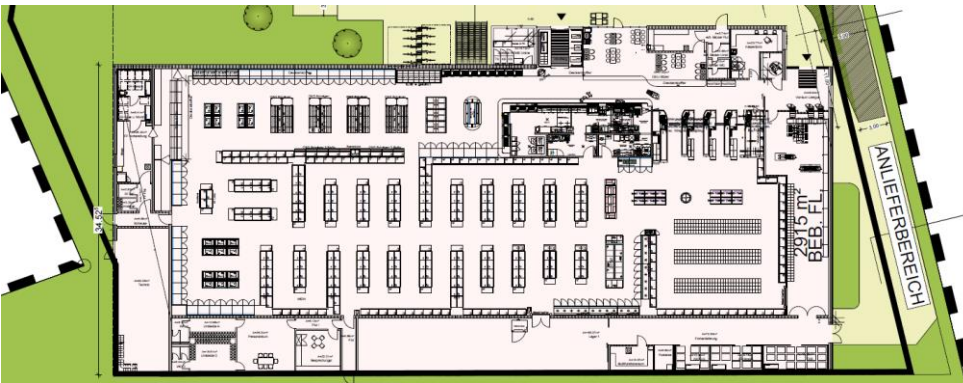


Verträglichkeitsgutachten zur Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelnahversorgers im Ortsteil Hennickendorf der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Untersuchungsbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke, Projektleiter
Berlin, 30.11.2020

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Spreeufer 2 10178 Berlin

T 030-214587-16
cima.berlin@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Auftraggebende Stelle:

GMP GbR, Büro Gosen, Am Müggelpark 25, 15537 Gosen-Neu Zittau

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

Analysezeitraum:

Oktober/November 2020

Auftrag:

Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zur Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelnahversorgers im Ortsteil Hennickendorf der Gemeinde Rüdersdorf.

Untersuchungsablauf:

- Bewertung des Vorhabenstandortes in Hennickendorf
- Bewertung des Nutzungskonzeptes des Planvorhabens
- Prognose zur Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens durch Umverteilung von Wettbewerbsstandorten
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen
- Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele der Raumordnung

methodische Grundsätze:

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden. Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf bestehenden cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im Oktober 2020 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Inhalt

1 Ausführungen zum Planvorhaben.....	4
2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb ...	7
2.1 Einzugsgebiet des geplanten Marktes	7
2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	8
2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	8
2.4 Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum	10
2.4.1 Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin	10
2.4.2 Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf	11
2.4.3 Gemeinde Petershagen/Eggersdorf.....	12
2.4.4 Gemeinde Rehfelde.....	12
2.4.5 Stadt Strausberg (südliches Stadtgebiet)	13
2.4.6 Gesamtübersicht der Wettbewerbsstrukturen	13
3 Wirkungsprognose.....	15
3.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens	15
3.2 Ökonomische Wirkungsprognose	16
3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	16
3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte	17
4 Raumordnerische Einordnung.....	19
5 Abschließende Bewertung und Empfehlungen.....	22
6 Methodik.....	23

Abbildungen

Abb. 1:	Luftbild: Lage des Vorhabenstandortes im Ortsteil Hennickendorf.	5
Abb. 2:	Lageplan des Vorhabens (Vorentwurf).....	6
Abb. 3:	Kerneinzugsgebiet des geplanten REWE-Marktes	7
Abb. 4:	Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	9
Abb. 5:	Netto Marken-Discount (Pappelhain, Hennickendorf)	10
Abb. 6:	nahkauf (Hauptstraße, Herzfelde).....	10
Abb. 7:	EDEKA (Brückenstraße, Rüdersdorf).....	11
Abb. 8:	Kaufland (Frankfurter Chaussee, Multicenter Vogelsdorf)	11
Abb. 9:	nahkauf (Karl-Marx-Straße, Eggersdorf)	12
Abb. 10:	REWE (Ernst-Thälmann-Straße, Rehfelde).....	12
Abb. 11:	REWE (NVZ Hegermühle, Am Annatal, Strausberg).....	13
Abb. 12:	Gesamtübersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber).....	14
Abb. 13:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	15
Abb. 14:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	17
Abb. 15:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren.....	18
Abb. 16:	Umsatz des Planvorhabens in Relation zur sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung in der Gemeinde Rüdersdorf	20
Abb. 17:	Die von der cima differenzierten Betriebstypen.....	24

1 Ausführungen zum Planvorhaben

Rüdersdorf bei Berlin ist eine Gemeinde mit 15.696 Einwohner*innen¹ im Landkreis Märkisch-Oderland. Die Gemeinde liegt im östlichen Berliner Umland mit verkehrlich guter Anbindung an die Metropole. Dementsprechend weist Rüdersdorf eine sehr dynamische Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung auf. Allein im Ortsteil Hennickendorf entstanden und entstehen zahlreiche neue Wohngebiete², welche die Bevölkerungszahl und damit die Nachfrage im Ortsteil kontinuierlich steigen lassen. Um dem Nachfrageanstieg für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs entsprechen zu können, soll im Ortsteil Hennickendorf ein neuer Nahversorgungsstandort entwickelt werden.

Geplant ist die Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelnahversorgers mit rd. 1.870 m² Verkaufsfläche sowie eines Bäckerei-Cafés im Vorkassenbereich mit rd. 80 m² Verkaufsfläche. Der Vorhabenstandort befindet sich auf einem derzeit unbebauten Grundstück an der Südseite der Berliner Straße, direkt gegenüber dem Neubaugebiet „Wohnpark am Stienitzsee“ und dem Wohngebiet Lindenweg.

Gegenwärtig stellt in Hennickendorf lediglich ein Lebensmitteldiscounter in Ortsrandlage die Lebensmittelversorgung sicher. Durch die Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächengröße soll es gelingen, die Lebensmittelversorgung im Ortsteil in qualitativer wie quantitativer Hinsicht nachhaltig zu verbessern. Dadurch sollen letztlich auch die Kaufkraftabflüsse zu starken Wettbewerbsstandorten, bspw. nach Fredersdorf-Vogelsdorf und Strausberg, reduziert werden.

Aufgrund der Lage direkt an der Berliner Straße verfügt der Standort über eine gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem gesamten Ortsteil. Er ist außerdem

aus weiten Bereichen des Ortsteils fußläufig zu erreichen. Für viele Wohngebiete würde er die einzige fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit darstellen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Hennickendorf (MOL), Dorf“) befindet sich in rd. 800 m Entfernung, also in eingeschränkt fußläufiger Distanz. Von dort verkehren in regelmäßiger (ca. halbstündlicher) Taktung Busse in Richtung Strausberg und Herzfelde/ Rüdersdorf/ Erkner.

¹ Stand 31.12.2018; Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2020

² vgl. bspw. Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin (2010), Abb. 3: Wohngebiete Lindenweg, Meisterhäuser, Wohnpark am Stienitzsee, Alte Ziegelei / Tonloch, Villa Thyssen, Gartensiedlung und weitere

Abb. 1: Luftbild: Lage des Vorhabenstandortes im Ortsteil Hennickendorf



Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (DOP-Befliegungsdatum 06/2017)
Bearbeitung: cima 2020

Abb. 2: Lageplan des Vorhabens (Vorentwurf)



Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (DOP-Befliegungsdatum 06/2017)
Lageplan: Dipl.-Ing. R. Eggenweiler, Berlin, Stand 07/2020
Bearbeitung: cima 2020

2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

2.1 Einzugsgebiet des geplanten Marktes

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes an der Berliner Straße in Hennickendorf statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima abgeschätzt.

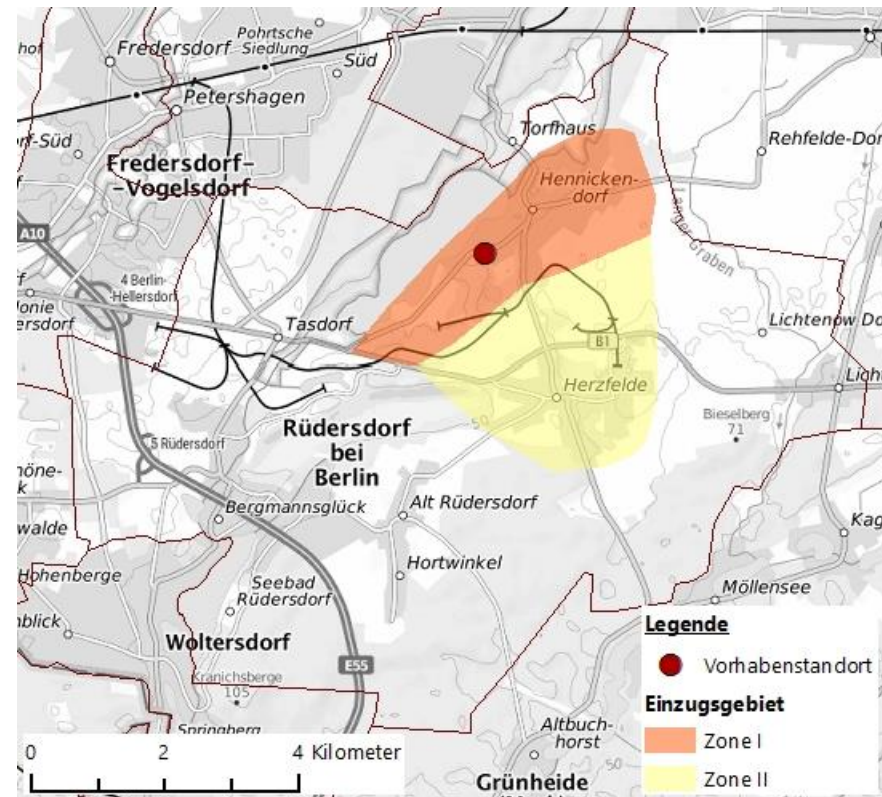
Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Kerneinzugsgebiet** des geplanten REWE-Marktes dürfte sich im Kern auf den Ortsteil Hennickendorf (Zone I) sowie darüber hinaus auf den südlich angrenzenden Ortsteil Herzfelde (Zone II) beschränken.

Zwar würden vereinzelt auch Bewohner*innen aus den übrigen, weiter entfernten Ortsteilen von Rüdersdorf sowie aus den Nachbargemeinden den REWE-Markt in Hennickendorf aufsuchen. Aufgrund des relativ dichten Wettbewerbsumfeldes (vgl. Kap. 2.4) ist jedoch nicht davon auszugehen, dass von dort Kaufkraftbindungen in bedeutsamem Umfang erreicht werden können.

So haben bspw. die Bewohner*innen des Ortsteils Rüdersdorf selbst drei lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittelvollsortimenter vor Ort oder sind in relativ kurzer Fahrzeit am sogkräftigen Kaufland-Standort beim Multicenter Vogelsdorf. Die Bewohner*innen der nördlich an Hennickendorf angrenzenden Stadt Strausberg haben mit dem Handelszentrum und weiteren Standorten selbst umfangreiche Angebotsstrukturen vor Ort, so dass auch hier kaum Anlass bestehen dürfte, für einen Lebensmitteleinkauf den weiteren Weg nach Hennickendorf auf sich zu nehmen.

Somit leben insgesamt **rd. 4.900 Personen in dem ermittelten Kerneinzugsgebiet des Vorhabens**, davon rd. 3.150 Personen in der Zone I (= Hennickendorf) und rd. 1.750 Personen in der Zone II (= Herzfelde)³.

Abb. 3: Kerneinzugsgebiet des geplanten REWE-Marktes



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2020

Bearbeitung: cima 2020

³ Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage kleinräumiger Bevölkerungsdaten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2011 / 2020; Bevölkerungsstand 31.12.2018

2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials im Kerneinzugsgebiet des geplanten REWE-Marktes erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen und der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin liegt bei 85,0 und damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100) und außerdem unter dem Durchschnitt im Landkreis Märkisch-Oderland (= 93,3).

Es wird ein statistischer Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.589 € für das Jahr 2020 zugrunde gelegt. Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer wird dieser an das örtliche Niveau im Einzugsgebiet angepasst. Es ergibt sich somit ein lokaler Ausgabesatz im Einzelhandel von rd. 4.753 € pro Person und Jahr.

Für die rd. 4.900 Einwohner*innen im definierten Kerneinzugsgebiet ergibt sich somit in der Summe ein Nachfragepotenzial von rd. 23,3 Mio. € jährlich.

Von dieser Kaufkraft der Bevölkerung im Kerneinzugsgebiet beziehen sich rd. 9,6 Mio. € auf das vorhabenrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Davon entfallen rd. 6,2 Mio. € Kaufkraft auf den Ortsteil Hennickendorf (= Zone I des Einzugsgebietes) und rd. 3,4 Mio. € auf den Ortsteil Herzfelde (= Zone II des Einzugsgebietes).

Weitere rd. 1,9 Mio. € der Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet entfallen auf das relevante Randsortiment Drogeriewaren, hiervon rd. 1,2 Mio. € auf die Zone I und rd. 0,7 Mio. € auf die Zone II.

2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Kerneinzugsgebietes (vgl. Kap. 2) mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen zu berücksichtigen, wird im vorliegenden Gutachten ein **Untersuchungsraum** festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

Der Untersuchungsraum des Planvorhabens beschreibt den Bereich, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Im Kern der Betrachtung steht die Frage, wo diejenigen Kund*innen, welche zukünftig ihre Lebensmitteleinkäufe am Vorhabenstandort tätigen würden, bisher ihre Einkäufe tätigen. Beim Untersuchungsraum geht es also um den Einkaufsort der Verbraucher*innen, während das Einzugsgebiet deren Wohnort abbildet. Somit umfasst der relevante Untersuchungsraum regelmäßig eine größere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsraums wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Gemeinden und Ortsteile in den Untersuchungsraum aufgenommen (vgl. Abb. 4). Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsraums wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind.

Als relevanter Untersuchungsraum wird für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung im Ergebnis ein Gebiet definiert, das die folgenden Gemeinden bzw. Gemeindeteile umfasst:

- Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
- Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf
- Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
- Gemeinde Rehfelde
- Stadt Strausberg, südliches Stadtgebiet (bis ca. Höhe Hegermühle)

Sollten innerhalb des definierten Untersuchungsraums (modifizierte 10-Minuten-Fahrzeitzone) keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Wettbewerbsstandorte (bspw. übriges Strausberg, Grünheide usw.) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abb. 4: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



Kartengrundlage: openrouteservice.org 2020 / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Bearbeitung: cima 2020

2.4 Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum

In den nachfolgenden Kapiteln 2.4.1 bis 2.4.19 werden kurz die relevanten Wettbewerbsstrukturen im definierten Untersuchungsraum beschrieben, wobei sich die Beschreibung auf das untersuchungsrelevante Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bezieht.

2.4.1 Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Ortsteil Hennickendorf

Im Ortsteil Hennickendorf, in dem sich auch der Vorhabenstandort befindet, ist in verkehrsgünstiger Lage an der L 23 (Friedrichstraße) ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter (einschließlich Vorkassen-Bäcker) ansässig. Es handelt sich um eine städtebaulich nicht integrierte, fachmarktorientierte Lage in Standorteinheit mit einem Getränkemarkt.

Darüber hinaus bieten im Ortsteil Hennickendorf lediglich ein Bäcker im Ortskern (Friedrichstraße / Ecke Berliner Straße) sowie ein Hofladen das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an.

Abb. 5: Netto Marken-Discount (Pappelhain, Hennickendorf)



Foto: cima 2020

Ortsteil Herzfelde

In dem südlich von Hennickendorf gelegenen Ortsteil Herzfelde wird die Nahversorgung durch einen nahkauf Supermarkt (einschl. Vorkassen-Bäcker) sichergestellt. Der Markt befindet sich in integrierter Lage an der Hauptstraße / Ecke Rüdersdorfer Straße. Mit einer Größe von rd. 900 m² Verkaufsfläche hat der nahkauf-Markt eine der Ortsgröße von Herzfelde angemessene Dimensionierung, kann aber über die wohnortnahe Versorgung des Ortsteils hinaus kaum überörtliche Versorgungsfunktionen übernehmen.

Des Weiteren bieten in Herzfelde eine Fleischerei sowie ein Tankstellen-shop Nahrungs- und Genussmittel an.

Abb. 6: nahkauf (Hauptstraße, Herzfelde)



Foto: cima 2020

Ortsteil Lichtenow

Im Ortsteil Lichtenow im östlichen Gemeindegebiet von Rüdersdorf sind keine relevanten Wettbewerber ansässig. Einziger Lebensmittelanbieter in diesem Ortsteil ist ein Tankstellenshop.

Ortsteil Rüdersdorf

Der Ortsteil Rüdersdorf stellt den Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet dar. Dementsprechend befinden sich hier auch die umfangreichsten Wettbewerbsstrukturen:

An der Bergstraße sind ein ALDI Lebensmitteldiscounter in Solitärlage sowie ein NORMA-Lebensmitteldiscounter in einem Fachmarktkomplex ansässig. An der Brückenstraße befindet sich in wohngebietsbezogener Lage ein EDEKA Supermarkt.

Ein weiterer Lebensmitteldiscounter ist mit Netto-Marken-Discount am Wohnplatz Schulzenhöhe (Mühlenstraße) ansässig. Hierbei handelt es sich um eine nicht-integrierte Lage mit einem benachbarten Getränkemarkt.

Im Ortszentrum von Rüdersdorf, rund um den Marktplatz, befinden sich keine relevanten Wettbewerber. Hier bieten lediglich zwei Bäckerei-Cafés das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an. Das Ortszentrum von Rüdersdorf kann daher nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden.

Über die genannten Anbieter hinaus sind in Rüdersdorf noch zwei weitere Bäckereien und ein Tankstellenshop ansässig.

Abb. 7: EDEKA (Brückenstraße, Rüdersdorf)



Foto: cima 2020

2.4.2 Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf

Bedeutendster Einzelhandelsstandort der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf ist der Fachmarktstandort „Multicenter Vogelsdorf“, der aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Kreuzungsbereich der A10-Abfahrt Berlin-Hellersdorf und der B1 über ein großes regionales Einzugsgebiet verfügt. Als relevante Wettbewerber sind hier ein Kaufland Verbrauchermarkt sowie ein moderner ALDI Lebensmitteldiscounter ansässig.

Abb. 8: Kaufland (Frankfurter Chaussee, Multicenter Vogelsdorf)



Foto: cima 2020

Weitere Wettbewerber in der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf sind:

- REWE Supermarkt, Brückenstraße
- ALDI Lebensmitteldiscounter, Fredersdorfer Chaussee
- LIDL Lebensmitteldiscounter, Ernst-Thälmann-Straße
- NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter, Altlandsberger Chaussee
- Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter, Petershagener Straße
- NP Lebensmitteldiscounter, Fredersdorfer Chaussee

Zentrale Versorgungsbereiche wurden im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen in Fredersdorf-Vogelsdorf nicht vorgefunden.

2.4.3 Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

In der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf gibt es eine Lage, die als zentraler Versorgungsbereich definiert werden kann: Der Bereich rund um den Eggersdorfer Marktplatz stellt das Zentrum dieses Ortsteils dar. Hier ist an der Karl-Marx-Straße / Ecke Haselaustraße ein nahkauf Supermarkt ansässig. Der Betrieb verfügt mit rd. 650 m² über eine relativ kleine Verkaufsfläche. Erweiterungen dürften aufgrund der integrierten Lage im Ortszentrum nur schwer zu realisieren sein. Der Markt muss daher hinsichtlich Umsatzumverteilungswirkungen benachbarter Vorhaben als besonders sensibel eingestuft werden.

Abb. 9: nahkauf (Karl-Marx-Straße, Eggersdorf)



Foto: cima 2020

Weitere Wettbewerber in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf sind:

- EDEKA Supermarkt, Hermannstraße
- ALDI Lebensmitteldiscounter, Am Fuchsbau
- NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter, Am Fuchsbau
- Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter, Lessingstraße
- Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter, Altlandsberger Ch.
- NORMA Lebensmitteldiscounter, Ernst-Thälmann-Straße

2.4.4 Gemeinde Rehfelde

In der Gemeinde Rehfelde sind insgesamt drei Lebensmittelmärkte als direkte Wettbewerber des Planvorhabens ansässig: Ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter in integrierter Lage an der Bahnhofstraße sowie ein REWE Verbrauchermarkt und ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter in jeweils nicht-integrierter, fachmarktorientierter Lage an der Ernst-Thälmann-Straße. Alle drei Betriebe stellen sich hinreichend modern und leistungsfähig dar.

Zentrale Versorgungsbereiche gibt es in der Gemeinde Rehfelde nicht.

Abb. 10: REWE (Ernst-Thälmann-Straße, Rehfelde)



Foto: cima 2020

2.4.5 Stadt Strausberg (südliches Stadtgebiet)

Von der Stadt Strausberg zählt nur das südliche Stadtgebiet (bis Höhe Wohngebiet Hegermühle) zum Untersuchungsraum für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse (vgl. Kap. 2.3).

In diesem südlichen Bereich der Stadt Strausberg sind zwei zentrale Versorgungsbereiche vorhanden, die im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept⁴ gebietsscharf abgegrenzt und näher beschrieben sind:

Das Nahversorgungszentrum Hegermühle befindet sich in dem gleichnamigen, überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Wohngebiet. Als relevante Wettbewerber sind hier ein REWE Supermarkt und ein ALDI Lebensmitteldiscounter ansässig. Das Nahversorgungszentrum Hegermühle kann insgesamt als hinreichend modern und leistungsfähig eingestuft werden. Es profitiert über die wohnortnahe Versorgung des direkten Umfeldes hinaus auch von seiner verkehrsgünstigen Lage an einer Hauptverkehrsachse, weshalb es unter anderem auch Kaufkraftzuflüsse aus Hennickendorf generieren kann.

Abb. 11 REWE (NVZ Hegermühle, Am Annatal, Strausberg)



Foto: cima 2020

Als weiterer zentraler Versorgungsbereich befindet sich das Nahversorgungszentrum Vorstadt im südlichen Stadtgebiet von Strausberg. Als relevanter Wettbewerber ist hier im sog. Südcenter Strausberg (Am Försterweg) ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter ansässig, der ebenfalls über einen hinreichend modernen Marktauftritt mit zeitgemäßer Verkaufsflächendimensionierung verfügt. Im Gegensatz zum Nahversorgungszentrum Hegermühle liegt das Nahversorgungszentrum Vorstadt nicht an einer übergeordneten Hauptverkehrsachse und dürfte daher auch von Kund*innen aus Hennickendorf deutlich weniger frequentiert werden. Über die beiden Nahversorgungszentren hinaus gibt es im südlichen Strausberg keine weiteren relevanten Wettbewerbsstrukturen.

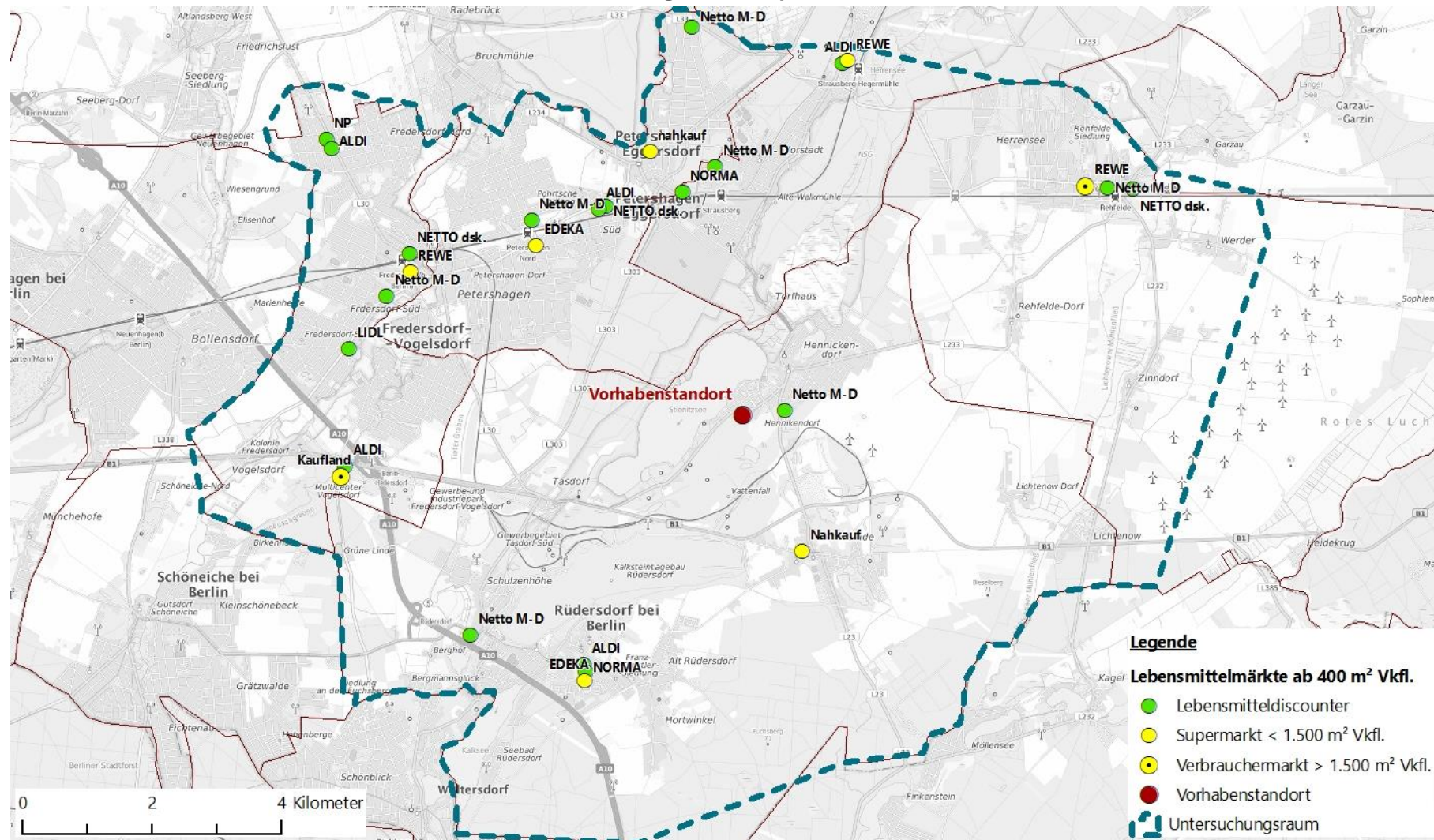
2.4.6 Gesamtübersicht der Wettbewerbsstrukturen

Die Wettbewerbsanalyse basiert auf Erhebungsdaten der cima von Oktober 2020. Dabei wurden vor Ort alle wettbewerbsrelevanten Lebensmittelbetriebe (u.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Hofläden, Lebensmittelhandwerker) und weitere Geschäfte mit relevanter Lebensmittelverkaufsfläche (bspw. Drogeriemärkte) erfasst. Erhoben wurde bei allen Betrieben jeweils Lage, Firmierung, Branche, Betriebstyp und Verkaufsfläche (gesamt und gegliedert nach Sortimenten). Die Größe der Verkaufsräume war dann Ausgangspunkt für eine qualifizierte Umsatzschätzung auf Basis realistischer Flächenproduktivitäten, die – in Abhängigkeit von der jeweiligen Leistungsfähigkeit der Betriebe und der beobachteten Kundenfrequenz – an die individuelle Standortsituation angepasst wurden.

Neben den dargestellten Lebensmittelmärkten (ab 400 m² Vkfl.) als direkte Wettbewerber sind innerhalb des Untersuchungsraums selbstverständlich auch weitere Betriebe ansässig, die die untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren führen, z.B. Drogeriemärkte, Getränkemärkte oder Tankstellenshops.

⁴ Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Strausberg, complan Kommunalberatung GmbH / Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Stand 05.11.2020

Abb. 12: Gesamtübersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)



Kartengrundlage: openrouteservice.org 2020 / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
 Bearbeitung: cima 2020

3 Wirkungsprognose

3.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

In der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin wird derzeit die Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Hennickendorf diskutiert. Die Größe des geplanten REWE-Marktes soll rd. 1.870 m² Verkaufsfläche betragen. Im Vorkassenbereich soll sich zudem ein Backshop mit rd. 80 m² Verkaufsfläche (einschließlich Café-/Verzehrereich) befinden. Das Gesamtvorhaben hat somit eine Verkaufsfläche von rd. 1.950 m².

Damit handelt es sich um ein großflächiges Planvorhaben (> 800 m² Vkl.) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In der ökonomischen Wirkungsprognose muss daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte, also insbesondere wesentliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung.

Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens würde sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs liegen: Basierend auf den Angaben des Auftraggebers sowie einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit anderen REWE-Märkten in der Region gehen wir davon aus, dass rd. 80 % (1.500 m²) der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen, rd. 14 % (260 m²) auf das Nebensortiment Drogeriewaren (Körperpflege, Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel). Auf sonstige Randsortimente entfallen somit nur rd. 6 % (110 m²), davon 20 m² auf die ebenfalls periodischen Sortimente Zeitschriften/Zeitung und Schnittblumen und 90 m² auf die kumulierten Randsortimente des aperiodischen Bedarfs (z.B. Schreibwaren, Hausrat, Tiernahrung usw.). Der Backshop wird mit 80 m² vollständig als Verkaufsfläche dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zugeordnet, obgleich ein wesentlicher Anteil dieser Fläche nicht dem Verkauf dienen wird, sondern als Sitzbereich.

Aufgrund des sehr geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils der einzelnen Randsortimente ist davon auszugehen, dass die ökonomischen

Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentren-schädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können. In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel sowie des bedeutsamen Nebensortiments Drogeriewaren ermittelt. Das bedeutet, dass die Warengruppen Zeitschriften/Zeitungen und Schnittblumen sowie die Randsortimente des aperiodischen Bedarfs nicht gesondert betrachtet werden.

Zur Ermittlung der Umsatzleistung des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Rüdersdorf und in der Region orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Für den REWE-Markt zzgl. Backshop in Hennickendorf geht die cima von einer Umsatzleistung von maximal rd. 8,0 Mio. € (brutto, p.a.) aus, was bei einer Verkaufsflächengröße von insgesamt 1.950 m² einer Flächenproduktivität von 4.113 €/m² entspricht.

Abb. 13: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.860	7,8
Nahrungs- und Genussmittel	1.580	6,7
Drogeriewaren	260	1,0
Zeitschriften, Schnittblumen	20	0,1
aperiodischer Bedarf (kumuliert)	90	0,2
Summe	1.950	8,0

Quelle:

cima 2020

3.2 Ökonomische Wirkungsprognose

3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁵ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁶

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{7 8}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁹ Jedoch haben auch diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes, sie

markieren jedoch nicht zwangsläufig schon die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen.¹⁰

Unzumutbar im Sinne des „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich über 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹¹ Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % oder mehr schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹²

Ob Auswirkungen städtebaulich relevante Folgen erwarten lassen, ist immer in Abhängigkeit vom Standort abzuwägen. Das heißt, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein kann. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“

⁵ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁶ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

⁷ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

⁸ OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

⁹ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁰ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 16.12.1998 – 3 B 116/98; OVG Koblenz, Beschluss vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98; OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01

¹¹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; VGH München, Urteil vom 07.06.2000 – 26 N 99.2961

¹² vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006

3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Die geplante Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelvollsortimenters einschließlich Backshop in Hennickendorf würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 2.3) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob dadurch negative städtebauliche Auswirkungen entstehen würden. Die Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff¹³ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Hennickendorf spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum (Rüdersdorf bei Berlin, Fredersdorf-Vogelsdorf, Petershagen/Eggersdorf, Rehfelde, südliches Strausberg) wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb dieses Untersuchungsraums (bspw. in Berlin, Ahrensfelde, Gosen Neu-Zittau usw.).

Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab. Die nachfolgend

ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kunden), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kunden).

Abb. 14: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell	Umsatz umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Rüdersdorf bei Berlin, gesamtes Gemeindegebiet	25,4	1,6	6
Fredersdorf-Vogelsdorf, gesamtes Gemeindegebiet	35,5	1,5	4
Petershagen/Eggersdorf, ZVB Ortszentrum Eggersdorf	2,0	0,1	3
Petershagen/Eggersdorf, übriges Gemeindegebiet	18,8	0,6	3
Rehfelde, gesamtes Gemeindegebiet	12,1	0,4	3
Strausberg, ZVB Nahversorgungszentrum Hegermühle	8,0	0,3	4
Strausberg, ZVB Nahversorgungszentrum Vorstadt	3,7	0,1	3
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	1,6		

Quelle: cima 2020

tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

¹³ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“ (= „Abgrenzen und Abschätzen eines Einzugsgebietes“). Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob

Abb. 15: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren

Drogeriewaren	Umsatz aktuell	Umsatz umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Rüdersdorf bei Berlin, gesamtes Gemeindegebiet	1,9	0,1	6
Fredersdorf-Vogelsdorf, gesamtes Gemeindegebiet	8,2	0,3	4
Petershagen/Eggersdorf, ZVB Ortszentrum Eggersdorf	0,2	***	***
Petershagen/Eggersdorf, übriges Gemeindegebiet	1,7	0,1	3
Rehfelde, gesamtes Gemeindegebiet	1,1	***	***
Strausberg, ZVB Nahversorgungszentrum Hegermühle	3,1	0,1	4
Strausberg, ZVB Nahversorgungszentrum Vorstadt	0,3	***	***
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen		0,3	

Quelle: cima 2020

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines REWE-Marktes mit rd. 1.870 m² Verkaufsfläche zzgl. eines Backshops mit rd. 80 m² Verkaufsfläche messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die jedoch an allen Standorten im Untersuchungsraum deutlich unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen würden.

Nachfolgend wird in einer gutachterlichen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob ggf. wesentliche negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind:

Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Vorhaben eine Verkaufsfläche von 1.580 m² und einen Umsatz von rd. 6,7 Mio. €.

- Für das Gemeindegebiet von **Rüdersdorf bei Berlin** wird eine Umsatzumverteilungsquote von maximal rd. 6 % prognostiziert. Da die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen insgesamt als hinreichend modern und leistungsfähig eingestuft werden können, ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilungseffekte des REWE-Vorhabens im Ortsteil

Hennickendorf lediglich zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Gemeindegebiet führen würden, die jedoch keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden. Das bedeutet, dass die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Rüdersdorf durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden würden.

- Für **alle weiteren Standorten im Untersuchungsraum** werden Umsatzumverteilungsquoten von maximal rd. 4 % prognostiziert. Hier sind daher an keinem Standort mehr als unwesentliche negative Auswirkungen zu erwarten. Somit können negative städtebauliche Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche und die Strukturen der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum sicher ausgeschlossen werden.

Drogeriewaren:

Im Sortiment Drogeriewaren umfasst das Vorhaben 260 m² Verkaufsfläche und rd. 1,0 Mio. € Umsatz.

- Im Sortiment Drogeriewaren wird für die **Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin** ebenfalls eine Umsatzumverteilungsquote von maximal rd. 6 % prognostiziert. Tangiert sind hier wiederum die Drogeriemarkt-Randsortimente der ansässigen Lebensmittelmärkte. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen kann ausgeschlossen werden.
- Für **alle weiteren Standorte im Untersuchungsraum** werden Umsatzumverteilungsquoten von maximal rd. 4 % prognostiziert; zum Teil liegen die Umverteilungseffekte unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze. Aufgrund der geringen Höhe der Umverteilungswirkungen sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante REWE-Ansiedlung mit rd. 1.950 m² Verkaufsfläche keinerlei wesentliche Umsatzumverteilungseffekte i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen sind weder für die zentralen Versorgungsbereiche noch für die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum zu erwarten.

4 Raumordnerische Einordnung

Nachfolgend wird das Vorhaben kurz in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung eingeordnet. Die raumordnerischen Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Dargestellt werden hier nur Ziele und Grundsätze, die für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Orten relevant sind.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die nachfolgende Bewertung nur eine gutachterliche Einschätzung darstellt und nicht bindend ist. Eine verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Landesplanungsbehörde (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg) bzw. dem Träger der Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree).

Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“ (Z 2.6 LEP HR)

Der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Konzentrationsgebot ist daher anhand der Ausnahmeregelung des Ziels 2.12 (siehe unten) zu beurteilen.

Das Vorhaben wird nicht vom Konzentrationsgebot erfasst, da es unter die Ausnahmeregelung des Ziels 2.12 fällt.

Schutz benachbarter Zentren

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).“ (Z 2.7 LEP HR)

In der vorausgegangenen ökonomischen Wirkungsprognose (Kap. 3.2) wurden detailliert die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Strukturen der verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde Rüdersdorf und den potenziell tangierten Nachbargemeinden ermittelt und bewertet.

Die gutachterliche Bewertung der prognostizierten ökonomischen Auswirkungen hat ergeben, dass in keiner Gemeinde im Untersuchungsraum Umsatzumverteilungseffekte im abwägungsrelevanten Bereich zu erwarten wären. Weder für die zentralen Versorgungsbereiche noch für die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung konnten wesentliche negative Auswirkungen identifiziert werden.

Für die Versorgungsstrukturen in Fredersdorf-Vogelsdorf, Petershagen/Eggersdorf, Rehfelde und Strausberg konnten somit wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes sicher ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben erfüllt das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot.

Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

„Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“ (G 2.11 LEP HR)

Da die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin keine zentralörtliche Funktion hat, ist der einschlägige Bezugsraum das eigene Gemeindegebiet.

Auf Grundlage der Analysen zur Angebots- und Nachfragesituation in Rüdersdorf hat die CIMA die sortimentspezifischen Kaufkraftbindungsanteile rechnerisch ermittelt:

Abb. 16: Umsatz des Planvorhabens in Relation zur sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung in der Gemeinde Rüdersdorf

cima Warengruppe	Kaufkraft Gemeinde Rüdersdorf in Mio. €	Vorhaben- umsatz (max.) in Mio. €	Anteil der Kaufkraft- bindung in %
Nahrungs- und Genussmittel	30,8	6,7	22
Gesundheit und Körperpflege	6,0	1,0	16
Zeitschriften, Schnittblumen	1,1	< 0,1	8
Bekleidung, Wäsche	7,0	< 0,1	< 1
Schreibwaren	0,7	< 0,1	7
Haushaltswaren	1,1	< 0,1	6
Zoobedarf (Tiernahrung)	0,7	< 0,1	12
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	47,4	8,0	17

Quelle: CIMA 2020

Den höchsten Kaufkraftbindungsanteil würde das Vorhaben im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel erreichen: Mit maximal rd. 22 % läge der Anteil signifikant unter dem 25 %-Schwellenwert der struktur-

verträglichen Kaufkraftbindung. Über alle vorhabenrelevanten Sortimente liegt der Wert bei rd. 17 %.

Das Vorhaben erfüllt den Grundsatz zur strukturverträglichen Kaufkraftbindung.

Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

„Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.“ (Z 2.12 Abs. 1 LEP HR)

Mit 1.950 m² Verkaufsfläche überschreitet der in Hennickendorf geplante REWE-Markt den oben genannten Schwellenwert von 1.500 m². Das Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR lässt Nahversorgungseinrichtungen auch mit mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche zu, sofern die Kaufkraft in der Standortgemeinde dafür eine ausreichende Nachfrage schafft.

Mit rd. 15.700 Ew. verfügt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin allein im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel über eine Kaufkraft von rd. 30,8 Mio. € jährlich (vgl. Abb. 16). Dem steht derzeit ein Umsatz von rd. 25,4 Mio. € im Gemeindegebiet gegenüber. Nach Realisierung des Vorhabens würde der sortimentspezifische Umsatz im Gemeindegebiet auf rd. 30,5 Mio. €¹⁴ steigen. Daraus lässt sich folgern, dass die Vorhaben-

¹⁴ 25,4 Mio. € Bestandsumsatz + 6,7 Mio. € Vorhabenumsatz – 1,6 Mio. € Umsatzumverteilung im Gemeindegebiet = 30,5 Mio. €

dimensionierung auch unter Berücksichtigung der Bestandssituation der örtlichen Nachfrage in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin entspricht.

Die Vorgabe, dass das Vorhaben auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR anbieten muss, würde der geplante REWE-Markt zweifelsfrei einhalten.

Nach Erfahrungen der cima aus Sortimentserfassungen bei vergleichbaren REWE-Märkten dürfte die Verkaufsfläche für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (52.11/52.23), Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel (52.49.9), kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel; 52.3) sowie Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (52.47) bei rd. 1.860 m² Verkaufsfläche liegen, was einem Verkaufsflächenanteil von mehr als 95 % für nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des LEP HR entspräche.

Somit wäre das Vorhaben zulässig, wenn sich der Vorhabenstandort in einem zentralen Versorgungsbereich befände. In der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin gibt es derzeit jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich. Mit dem Vorhaben im Ortsteil Hennickendorf verfolgt die Gemeinde ausdrücklich das Ziel, die wohnortnahe Versorgung in dem bedeutenden und wachsenden Ortsteil zu verbessern. Zentrenprägende Strukturen gibt es in Hennickendorf bereits entlang der Friedrichstraße zwischen Kirchplatz und Berliner Straße/ Ringstraße. Hier sind bspw. ein Bäckerei-Café, eine Eisdiele, ein Asia-Restaurant, eine Sparkassen-Filiale sowie eine Arzt- und eine Zahnarztpraxis vorhanden. Die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes ist an diesem Abschnitt der Friedrichstraße oder Berliner Straße aufgrund der baulichen Strukturen allerdings nicht möglich, weshalb der Vorhabenstandort als gute Alternative zu betrachten ist. Durch die städtebauliche Aufwertung und Nachverdichtung der Achse vom Vorhabenstandort entlang der Berliner Straße und Friedrichstraße bis zum Kirchplatz könnte sich in Zukunft ein bandartiger zentraler Versorgungsbereich entwickeln. Die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes mit Bäckerei-Café kann insofern gewissermaßen als „Kristallisationskeim“ für die weitere Entwicklung zentrenprägender Angebote in Hennickendorf betrachtet werden.

Das Vorhaben erfüllt voraussichtlich die Ausnahmetatbestände des Ziels 2.12 LEP HR. Der Vorhabenstandort befindet sich zwar nicht in einem faktischen oder planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereich, er würde sich jedoch an vorhandene zentrenprägende Nutzungen „anschmiegen“ und daher einen Impuls zum Entstehen eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches geben.

Zusammenfassung und Fazit

Nach Einschätzung der cima kann der in Hennickendorf geplante REWE-Markt mit 1.950 m² Verkaufsfläche (inkl. Backshop/Café) mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR in Einklang gebracht werden.

Das Vorhaben hätte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen in Nachbargemeinden, würde also das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot einhalten. Außerdem hätte das Vorhaben eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung von maximal rd. 22 %. Und schließlich würde das Vorhaben im Wesentlichen die Ausnahmetatbestände des Ziels 2.12 LEP HR erfüllen, da der Standort nach Realisierung einen bandartigen zentralen Versorgungsbereich entstehen lassen würde, die Dimensionierung der örtlichen Nachfrage entspricht und das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlungen

In der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin (15.969 Ew.) wird derzeit die Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelnahversorgers einschließlich eines Bäckerei-Cafés diskutiert. Der Markt soll eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.950 m² (inkl. Bäckerei-Café) umfassen und damit in qualitativer wie quantitativer Hinsicht die Nahversorgung in dem dynamisch wachsenden Ortsteil Hennickendorf nachhaltig verbessern.

Der Vorhabenstandort befindet sich auf einem derzeit unbebauten Grundstück an der Südseite der Berliner Straße, direkt gegenüber dem Neubaugebiet „Wohnpark am Stienitzsee“ und dem Wohngebiet Lindenweg. Aufgrund dieser Lage würde der REWE-Markt für viele Wohngebiete von Hennickendorf die einzige fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit darstellen. Die Lage an der Berliner Straße stellt darüber hinaus eine gute Pkw-Erreichbarkeit sicher. Die ÖPNV-Anbindung ist allerdings verbesserungswürdig. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in rd. 800 m Entfernung, also in eingeschränkter fußläufiger Distanz. Hier wäre die Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunktes nicht nur für das Vorhaben, sondern auch für die umliegenden Wohngebiete wünschenswert.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass das Planvorhaben keinerlei wesentliche Umsatzumverteilungseffekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Weder für die zentralen Versorgungsbereiche noch für die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung im definierten Untersuchungsraum sind mehr als nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten.

Eine raumordnerische Einordnung hat ergeben, dass das Vorhaben nach Einschätzung der cima mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen des LEP HR in Einklang gebracht werden kann. Das Vorhaben hätte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen in Nachbargemeinden, würde also das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot einhalten. Außerdem hätte das Vorhaben eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung von maximal rd. 22 %. Und schließlich würde das Vorhaben im

Wesentlichen die Ausnahmetatbestände des Ziels 2.12 LEP HR erfüllen, da der Standort nach Realisierung einen bandartigen zentralen Versorgungsbereich in Hennickendorf entstehen lassen würde, die Dimensionierung des Marktes der örtlichen Nachfrage entspricht und das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Planvorhabens im geprüften Umfang empfehlen. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen erwarten, würde aber erwartbar die Versorgungssituation in Hennickendorf nachhaltig verbessern. Damit würde das Vorhaben auch einen wichtigen Beitrag dazu leisten, eine adäquate Daseinsvorsorge im nördlichen Bereich der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin sicherzustellen.

Wir empfehlen der Gemeinde, das Vorhaben in weitergehende städtebauliche Planungen einzubetten. Um einen sich positiv entwickelnden zentralen Versorgungsbereich in Hennickendorf zu erhalten, sollte die Achse vom Vorhabenstandort entlang der Berliner Straße und Friedrichstraße bis zum Kirchplatz städtebaulich aufgewertet und durch weitere zentrenprägende Nutzungen verdichtet werden.

6 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsraum wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im Oktober 2020 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Vollständige Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Tab. 1: Die 31 cima-Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2020

Abb. 17: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

- Ca. 800 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.

Lebensmittel-Discounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie und Dienstleister, i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: cima 2020

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2020)
 - Periodischer Bedarf: 2.845 €/Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.744 €/Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.589 €/Ew. p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)